

房地产估价报告

估价项目名称：申请人甘肃银行股份有限公司陇西支行与被申请人甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司、贾德勇、李荣珍一案所涉被申请人甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司所有的位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室营业用房（证载总建筑面积：3048.08m²）市场价值评估

估 价 委 托 人：甘肃省定西市中级人民法院

房地产估价机构：兰州中信房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：龚 丽（6220070016） 王彦奇（6220130015）
估 价 员：马胜林

估价报告出具日期：二〇一九年七月二十三日

估价报告编号：中信估字(2019)第0658号

致估价委托人函

甘肃省定西市中级人民法院：

受贵院【（2019）甘11执35号】委托，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我对申请人甘肃银行股份有限公司陇西支行与被申请人甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司、贾德勇、李荣珍一案中所涉被申请人甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司所有的位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室（证载总建筑面积：3048.08m²）营业用房市场价值进行了评估。

委托估价目的是为**司法鉴定**提供价值参考依据而评估房地产客观市场价值。本次评估报告的价值时点是：二〇一九年五月十七日。经过实地查勘和我公司估价人员专业调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，选用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定委托估价房地产在价值时点的估价结果为：

评估总价：¥24,532,922元，大写（人民币）：贰仟肆佰伍拾叁万贰仟玖佰贰拾贰元整。（详见估价结果汇总表）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州中信房地产评估事务有限公司

法人代表：王彦奇

二〇一九年七月二十三日

估价结果汇总表

序号	估价对象	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-106 室	营业	58.05	7,595	440,890
2	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-107 室	营业	92.98	7,595	706,183
3	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-108 室	营业	111.86	7,595	849,577
4	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-109 室	营业	116.11	7,595	881,855
5	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-110 室	营业	92.98	7,595	706,183
6	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-111 室	营业	111.86	7,595	849,577
7	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-112 室	营业	116.11	7,595	881,855
8	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-113 室	营业	92.98	7,595	706,183
9	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-114 室	营业	111.86	7,595	849,577
10	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-115 室	营业	58.05	7,595	440,890
11	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-101 室	营业	127.04	9,101	1,156,191
12	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-102 室	营业	121.74	9,101	1,107,956
13	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-105 室	营业	218.51	7,595	1,659,583
14	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-101、102、103、104、106 室	营业	649.37	10,017	6,504,739
15	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-201 室	营业	968.58	7,012	6,791,683
合计			3,048.08		24,532,922

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	21
(十一) 注册房地产估价师及估价人员.....	21
(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业期.....	22
(十四) 提请报告使用方注意事项.....	22
四、估价技术报告.....	25
(一) 估价对象描述与分析.....	25
(二) 市场背景描述与分析.....	30
(三) 最高最佳利用分析.....	38
(四) 估价方法适用性分析.....	38
(五) 估价测算过程.....	41
(六) 估价结果确定.....	87
五、附 件.....	89

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，通过我们调查及实地查勘，估价对象无房屋安全隐患，本次估价结果也未考虑产权人故意隐瞒该房屋内部结构及所存在的隐患，对价值带来的影响或其他不可抗力对房地产的影响；也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式价值等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中以及在媒体上发表，本报告复印件一律无效。

9. 本估价报告受估价假设和限制条件的制约，估价报告须完整使用方有效。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术员：

姓名	注册号	签名	日期
龚 丽	6220070016		2019 年 07 月 23 日
王彦奇	6220130015		2019 年 07 月 23 日
马胜林			2019 年 07 月 23 日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，假设可在公开市场上自由转让；

2、在本次评估中估价委托人提供了《房屋所有权证》，我们至权属资料管理部门对其记载的产权人、房屋坐落、面积等资料进行实地查询但无果；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、价值时点时，房地产市场稳定，无特殊政策影响，故假定该估价对象在报告使用期限内所处房地产市场在不受重大政策影响下保持稳定发展。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。通过我们调查估价对象不存在重大安全隐患，且通过对周边环境调查，无影响环境污染的因素存在，故不能确定其有无内在缺陷，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

本报告出具的价值包含了国有土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定委托方已按照规定缴清所有相关的一切税费。

（三）背离事实假设

根据估价师调查，至价值时点，估价对象现部分已出租，且已设定抵押。因此估价对象存在租赁权、抵押权，其他权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”；根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供参考依据，故估价时不考虑估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况、产权纠纷等对本报告价值产生影响的其他事项。

（四）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》（陇房权证文字第8223号）、（陇房权证文字第8226号）、（陇房权证文字第8224号）一层分户套内面积图记载上方为北方向，经估价人员现场查勘估价对象2-101室、2-102室实际朝向为东方向，2-105室实际朝向为北方向，本次估价以估价人员实际查勘为准。

（五）依据不足假设

1、在本次评估中委托方无法提供估价对象所占用土地使用权的出让合同，因此对使用期限届满后的土地使用权续期事宜不明，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条之规定“土地使用权期满，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿收回”，因此本次评估未考虑收益期终止后地上建筑物的价值。

2、估价对象均已办理《房屋所有权证》。2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层，其中1层为营业用房，2-6层为住宅用房，框架结构，建成于2008年，至价值时点，已使用11年；4号楼建筑物总层数为6层，其中1-2层为营业用房，3-6层为住宅用房，框架结构，建成于2010年，至价值时点，已使用9年；根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑

物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为60年，2号楼、3号楼建筑物剩余经济寿命为49年，4号楼建筑物剩余经济寿命为51年；根据《房屋所有权证》记载，估价对象国有建设用地使用权均为2078年06月29日止，至价值时点国有建设用地使用权剩余年期为59.16年，根据最高最佳利用分析，本次估价设定估价对象收益期以分摊的国有建设用地使用权剩余年期为59.16年为准。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果：超过一年，需重新进行估价。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由兰州中信房地产评估事务有限公司负责解释。

5、本报告必须估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：甘肃省定西市中级人民法院

联系人：张俊杰

联系电话：17752022005

（二）房地产估价机构

估价机构：兰州中信房地产评估事务有限公司

住所：城关区庆阳路219号金运大厦1811室

法定代表人：王彦奇

资质等级：贰级

资质证书编号：甘建房估备字620115号

（三）估价目的

委托估价目的是为司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据甘肃省定西市中级人民法院【（2019）甘11执35号】，本次估价范围为陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室（证载总建筑面积：3048.08 m²）营业用房。

上述资产权利范围包括：地上建物及其分摊的土地使用权、装饰装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、

2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室（证载总建筑面积：3048.08 m²）营业用房，2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层，其中1层为营业用房，2-6层为住宅用房，建成于2008年，框架结构；4号楼建筑物总层数为6层，其中1-2层为营业用房，3-6层为住宅用房，建成于2010年，框架结构。

3、土地基本状况

土地四至为：东临文峰中药材交易市场，西临居民区，南临316国道，北临文峰中药材交易市场；土地开发程度均为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状规则，地质条件好，稳定性强。作为营业用房用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

4、建筑物基本现状

估价对象位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室（证载总建筑面积：3048.08m²）营业用房，2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层，其中1层为营业用房，2-6层为住宅用房，建成于2008年，框架结构；4号楼建筑物总层数为6层，其中1-2层为营业用房，3-6层为住宅用房，建成于2010年，框架结构，临近316国道，室内为营业开间布局，至价值时点，估价对象部分空置，部分作仓储用房使用，部分分别出租作“农药种籽”、“红色文化综合阅览室”、“金色铝材”、“OPPO”、“兰氏农机配件城”、“编织袋大全”、“秀艳”、“德生堂”等经营使用，室内地面均为地板砖，局部贴木地板，墙面刷白，局部贴壁纸，无吊顶，局部矿棉板吊顶；市政集中供暖。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，通风、消防、强弱电及上下水等正常运行，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状

况较好，平面开间布局合理，空间能充分利用，能较好满足其现状的正常使用，适用性较好。

5、权益状况

估价对象房产权属清楚，均已办理权属证明资料，

估价对象1：房权证号：陇房权证文字第8230号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-106室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：58.05；其他：框架；地号：38-B-3 24-89；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象2：房权证号：陇房权证文字第8219号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-107室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-90；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象3：房权证号：陇房权证文字第8221号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-108室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；其他：框架；地号：38-B-3 24-91；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象4：房权证号：陇房权证文字第8222号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-109室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：116.11；其他：框架；地号：38-B-3 24-92；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象5：房权证号：陇房权证文字第8220号；房屋所有权人：甘肃弘德

永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-110室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-93；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象6：**房权证号：陇房权证文字第8233号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-111室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；其他：框架；地号：38-B-3 24-94；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象7：**房权证号：陇房权证文字第8232号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-112室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：116.11；其他：框架；地号：38-B-3 24-95；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象8：**房权证号：陇房权证文字第8231号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-113室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-96；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象9：**房权证号：陇房权证文字第8227号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-114室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；其他：框架；地号：38-B-3 24-97；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象10：**房权证号：陇房权证文字第8229号；房屋所有权人：甘肃弘德**

永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-115室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：58.05；其他：框架；地号：38-B-3 24-98；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象11：**房权证号：陇房权证文字第8223号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-101室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：127.04；其他：框架；地号：38-B-3 24-56；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象12：**房权证号：陇房权证文字第8226号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-102室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：121.74；其他：框架；地号：38-B-3 24-55；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象13：**房权证号：陇房权证文字第8224号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-105室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：218.51；其他：框架；地号：38-B-3 24-58；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象14：**房权证号：陇房权证文字第8225号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司**；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4-101、102、103、104、106室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：649.37；其他：框架；地号：38-B-3 24-135；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象15：**房权证号：陇房权证文字第8228号；房屋所有权人：甘肃弘德**

永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4-201室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：968.58；其他：框架；地号：38-B-3 24-141；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象所在建筑物物业均由文昌花园物业管理处统一管理，属普通物业。本次估价由甘肃省定西市中级人民法院委托。

根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象存在租赁权、抵押权，其他权利未知。

（五）价值时点

即估价结果对应的日期，根据估价目的，本次价值时点为二〇一九年五月十七日（亦为估价师现场勘查之日）。

（六）价值类型

1、本报告所采用价值类型为房地产市场价格。市场价格是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点二〇一九年五月十七日在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的是在最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公共并不具有排他性。

2、价值内涵：估价对象（文昌花园）在规划用途为营业，现状用途亦为营业，建筑结构为框架结构，2号楼、3号楼建成年代为2008年、4号楼建成年代为2010年，国有建设用地使用权为2078年06月29日止，规划用途为营业的条件下，且在合法使用前提下的房地产市场价格。

3、本次估价币种为人民币。

（七）估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则和标准，本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。在本次估价中我们与委托方及报告使用人均无任何利害关系，本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2、合法原则：所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定。合法原则要求房地产估价师应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以城市规划、土地利用管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价结果必须符合国家的价格政策等。在价值时点，本次评估所涉房地产已取得《房屋所有权证》，经过我们在当地房地产管理部门实地查询，该房地产权证为合法产权、可合法使用、合法处分，因此本次估价符合合法性原则。

3、价值时点原则：房地产市场不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格是，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。本次估价，我公司于2019年5月17日进行了现场勘查，价值时点确定为2019年5月17日，本次估价符合价值时点原则。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，和价格相互牵制趋于一致。在本次评估中我们所选用的评估方法为比较法，在选取市场可比实例时，均依据替代性原则对与估价对象所处同一供需圈内的可使用案例进行比较、筛选，力求做到与估价对象具有可比性。

5、最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用市估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。估价对象均为已建成物业，其规划用途及实际用途均符合区域整体规划，现状利用条件可使估价对象达到最佳利用条件并发挥其最大效能，故本次评估以规划用途进行估价符合最高最佳利用原则。

（八）估价依据

＜一＞国家及地方的相关法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（1994年颁布，1995年1月1日实施，2007年8月30日修正，现行2007年修正后的《城市房地产管理法》）

2、《中华人民共和国土地管理法》；（1986年颁布，1988年首次修正，1998年修订，我国现行的是2004年第二次修正的第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》）

3、《中华人民共和国拍卖法》；（1996年7月6日通过，2004年8月28日第一次修正，现行2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修订，由中华人民共和国主席令第24号发布，自公布之日起施行）

4、《中华人民共和国物权法》；（由第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行。）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，现予发布，自1999年1月1日起施行。现行有效）

6、《甘肃省城市房地产管理条例》；（2001年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2001年7月1日起施行，现行有效）

7、中华人民共和国城乡建设与环境保护部颁标准：

《危险房屋鉴定标准》；（《关于印发一九九一年工程建设行业标准制订、修订项目计划（第一批）的通知》（建标[1999]413号）的要求，由重庆市土地房屋管理局主编的《危险房屋鉴定标准》，经审查，批准为强制行业标准，编号JGJ/125-99，自2000年3月1日起施行。原部标准《危险房屋鉴定标准》CJ13-86同时废止）《房屋完损等级评定标准》（1985年1月1号起实行）

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）

10、《中华人民共和国资产评估法》；（2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

11、国家、省、市颁布的其它法律、法规。

<二> 房地产估价相关技术规程

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；（2015年12月1日实施，原《房地产估价规范》GB/T50291-1999同时废除）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；（2013年6月26日发布公告，2014年2月1日起施行）

<三> 相关资料

1、《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》【（2019）甘11执35号】；

2、房屋权属证明文件；

3、评估对象的实地查勘记录及照片等资料；

4、估价对象所在区域的区位条件资料；

5、现场勘验、测量的有关记录资料；

6、市场询价得到的有关资料；

（九）估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地地产市场发育情况并结合对象的具体特点及目的等，选择估价方法。根据估价对象的具体情况，因为估价对象为已开发完成的楼盘，市场交易及出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对估价对象采用比较法及收益法进行估价，估算出估价对象的客观合理价格。

（1）比较法，是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- ①搜集买卖交易实例；
- ②选取3个可比实例；
- ③对可比实例的成交价值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价

（2）收益法，是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其

折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入）扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的收益率，得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式，该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②根据估价目的，本次评估租金水平采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；
- ③选取同一供需圈内租金内涵相同的3个租金可比实例。通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入；
- ④求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；
- ⑤设定委估价对象于未来收益期内净收益逐年递增；
- ⑥根据净收益每年递增率，以建设用地使用权终止日作为收益期结束日，收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值。

（3）确定估价结果

综合比较法与收益法的评估单价，求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积，求取估价对象的评估总价。

（十）估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一九年五月十七日的估价结果为：

评估总价：¥24,532,922元，大写（人民币）：贰仟肆佰伍拾叁万贰仟玖佰贰拾贰元整。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	估价对象	用途	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-106 室	营业	58.05	7,595	440,890
2	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-107 室	营业	92.98	7,595	706,183
3	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-108 室	营业	111.86	7,595	849,577
4	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-109 室	营业	116.11	7,595	881,855
5	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-110 室	营业	92.98	7,595	706,183
6	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-111 室	营业	111.86	7,595	849,577
7	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-112 室	营业	116.11	7,595	881,855
8	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-113 室	营业	92.98	7,595	706,183
9	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-114 室	营业	111.86	7,595	849,577
10	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-115 室	营业	58.05	7,595	440,890
11	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-101 室	营业	127.04	9,101	1,156,191
12	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-102 室	营业	121.74	9,101	1,107,956
13	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-105 室	营业	218.51	7,595	1,659,583
14	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-101、102、103、104、106 室	营业	649.37	10,017	6,504,739
15	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-201 室	营业	968.58	7,012	6,791,683
合计			3,048.08		24,532,922

(十一) 注册房地产估价师及估价人员

姓 名	注 册 号	签 名	日 期
龚 丽	6220070016		2019 年 07 月 23 日
王彦奇	6220130015		2019 年 07 月 23 日
马胜林			2019 年 07 月 23 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年五月十七日。

(十三) 估价作业期

二〇一九年五月十七日至二〇一九年七月二十三日。

(十四) 提请报告使用方注意事项

1、本报告出具的价值包含了国有土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定委托方已按照规定缴清所有相关的一切税费。

2、根据估价师调查，至价值时点，估价对象现部分已出租，且已设定抵押。因此估价对象存在租赁权、抵押权，其他权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”；根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供

参考依据,故估价时不考虑估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况、产权纠纷等对本报告价值产生影响的其他事项,但报告使用方在使用此报告时需注意后期执行中租赁权的影响。

5、在本次评估中委托方无法提供估价对象所占用土地使用权的出让合同,因此对使用期限届满后的土地使用权续期事宜不明,根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条之规定“土地使用权期满,土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿收回”,因此本次评估未考虑土地使用权终止后地上建筑物的价值。

6、估价对象均已办理《房屋所有权证》。2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层,其中1层为营业用房,2-6层为住宅用房,框架结构,建成于2008年,至价值时点,已使用11年;4号楼建筑物总层数为6层,其中1-2层为营业用房,3-6层为住宅用房,框架结构,建成于2010年,至价值时点,已使用9年;根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算,可在建筑物设计使用年限的基础上,根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”,该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素,综合设定为60年,2号楼、3号楼建筑物剩余经济寿命为49年,4号楼建筑物剩余经济寿命为51年;根据《房屋所有权证》记载,估价对象国有建设用地使用权均为2078年06月29日止,至价值时点国有建设用地使用权剩余年期为59.16年,根据最高最佳利用分析,本次估价设定估价对象收益期以分摊的国有建设用地使用权剩余年期为59.16年为准。

7、依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释(2004)16号)第六条“人民法院收到评估机构作出的评估报告后,应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。”即当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议,应以书面形式向甘肃省定西市中级人民法院提出,逾期将视为当事人或者其他利害关系人对本报告无异

议，本公司不再对此报告进行解释。

8、本报告估价结果建立于估价委托人及相关当事人所提供的现有资料基础及本报告所作出的相关合理假设条件之上，在本报告异议期内若委托方或相关当事人提供了与本报告相关假设不相一致的合法资料，则本报告需重新进行调整。

9、如报告使用方发现本报告有关的文字或数字因校对或其他原因造成误差时，请将报告退回公司进行更正，否则本报告误差部分无效。

四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析：

（1）位置状况

估价对象均位于陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区。该建筑物具体四至：土地四至为：东临文峰中药材交易市场，西临居民区，南临316国道，北临文峰中药材交易市场；2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层，4号楼建筑物总层数为6层，估价对象位于2号楼、3号楼第1层、4号楼第1-2层。估价对象区域内有文峰中药材交易市场、文峰国际商贸城等商业物业，临近316国道，位置一般。

（2）交通状况

估价对象区域内有1路、2路、3路及县际班车等公共交通线路经过，交通便捷度较好，无交通管制，周边有地上停车位，停车较方便。

（3）外部配套设施状况

估价对象基础设施：基础设施已达“七通”，基础设施配套完善。

公共服务设施：周围有铁路希望小学、文峰初级中学、文峰中学、陇西县第二人民医院等公共配套设施，公共服务设施较齐全。

（4）环境状况

估价对象周围环境整洁、无空气、噪声、水等污染，自然环境较好。估价对象周围有文峰中药材交易市场、文峰国际商贸城等商业物业，区域内人流量一般，人口密度一般，商业繁华程度一般。

综合分析，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况等均一般，对估价对象影响一般；

2、估价对象实物状况描述与分析

（1）土地实物状况描述与分析

土地四至为：东临文峰中药材交易市场，西临居民区，南临316国道，北临

文峰中药材交易市场；土地开发程度均为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状规则，地质条件好，稳定性强。作为营业用房用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

（2）建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园3-106室、3-107室、3-108室、3-109室、3-110室、3-111室、3-112室、3-113室、3-114室、3-115室、2-101室、2-102室、2-105室、4-101、102、103、104、106室、4-201室（证载总建筑面积：3048.08m²）营业用房，2号楼、3号楼建筑物总层数均为7层，其中1层为营业用房，2-6层为住宅用房，建成于2008年，框架结构；4号楼建筑物总层数为6层，其中1-2层为营业用房，3-6层为住宅用房，建成于2010年，框架结构，临近316国道，室内为营业开间布局，至价值时点，估价对象部分空置，部分作仓储用房使用，部分分别出租作“农药种籽”、“红色文化综合阅览室”、“金色铝材”、“OPPO”、“兰氏农机配件城”、“编织袋大全”、“秀艳”、“德生堂”等经营使用，室内地面均为地板砖，局部贴木地板，墙面刷白，局部贴壁纸，无吊顶，局部矿棉板吊顶；市政集中供暖。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，通风、消防、强弱电及上下水等正常运行，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况较好，平面开间布局合理，空间能充分利用，能较好满足其现状的正常使用，适用性较好。

3、估价对象权益状况描述与分析

估价对象房产权属清楚，均已办理权属证明资料，

估价对象1：**房权证号：陇房权证文字第8230号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-106室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：58.05；**

其他：框架；地号：38-B-3 24-89；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象2：房权证号：陇房权证文字第8219号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-107室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-90；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象3：房权证号：陇房权证文字第8221号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-108室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；其他：框架；地号：38-B-3 24-91；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象4：房权证号：陇房权证文字第8222号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-109室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：116.11；其他：框架；地号：38-B-3 24-92；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象5：房权证号：陇房权证文字第8220号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-110室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-93；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象6：房权证号：陇房权证文字第8233号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-111室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；

其他：框架；地号：38-B-3 24-94；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象7：房权证号：陇房权证文字第8232号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-112室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：116.11；其他：框架；地号：38-B-3 24-95；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象8：房权证号：陇房权证文字第8231号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-113室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：92.98；其他：框架；地号：38-B-3 24-96；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象9：房权证号：陇房权证文字第8227号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-114室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：111.86；其他：框架；地号：38-B-3 24-97；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象10：房权证号：陇房权证文字第8229号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3-115室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：58.05；其他：框架；地号：38-B-3 24-98；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象11：房权证号：陇房权证文字第8223号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-101室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：127.04；

其他：框架；地号：38-B-3 24-56；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象12：房权证号：陇房权证文字第8226号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-102室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：121.74；其他：框架；地号：38-B-3 24-55；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象13：房权证号：陇房权证文字第8224号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2-105室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：218.51；其他：框架；地号：38-B-3 24-58；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象14：房权证号：陇房权证文字第8225号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4-101、102、103、104、106室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：649.37；其他：框架；地号：38-B-3 24-135；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象15：房权证号：陇房权证文字第8228号；房屋所有权人：甘肃弘德永兴建筑安装工程有限责任公司；房屋坐落：文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4-201室；登记时间：2014年4月8日；规划用途：营业；建筑面积（m²）：968.58；其他：框架；地号：38-B-3 24-141；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2078年6月29日止；

估价对象所在建筑物物业均由文昌花园物业管理处统一管理，属普通物业。本次估价由甘肃省定西市中级人民法院委托。

根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象存在租赁权、抵押权，其

他权利未知。

综上所述，估价对象所在区域交通便捷度一般；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施较齐全；区域内人流量一般，人口密度一般，商业繁华程度一般，营业氛围一般。

（二）市场背景描述与分析

〈一〉 区域因素分析

影响房地产的区域因素主要有所在城市的区域位置，交通条件，环境条件，基础设施状况及房地产市场状况等。由于估价对象位于陇西县，影响其房地产的因素主要来源于陇西县，故在本次估价以陇西县为区域来分析其影响住宅用房的因素。

地理环境：文峰镇位于陇西县东部，全镇土地总面积178.5平方公里，设有8个行政村和1个居委会，共69个村民小组，全镇总人口14135人。

行政区划：辖4个居民委员会，34个村民委员会。

人口情况：乡镇总户数22043户，乡镇总人口76783人，乡镇从业人员38392人。

交通情况：13个村全部通电、通邮、通电话，24个村通公路，15个村通自来水，1个村通有线电视。

文教卫生：有医院、卫生院3所，医生25人，床位22张。有各类学校40所，教师612人，在校学生15319人。

经济概括：文峰中药材市场已有11年的历史，年交易额达到3亿多元。面对市场经济的新形势，文峰镇放眼长远，一方面规范市场秩序，增强服务功能；另一方面，加快硬件设施的改造，向国际标准看齐。建材市场、洋芋市场、粮油市场及小商品城、货运信息中心、食品一条街等都在建设之中，占地760多亩的市场成为一道亮丽的风景。靠市场的带动，文峰人的经营观念逐步开放，发展思路由流通走向生产，效灵生物开发有限责任公司、陇西县穆斯林中药材加工厂、东

盛中药材有限责任公司等加工企业相继建成；木材加工、电石、农机修理、化工等也各具规模。全镇120多户以加工、流通为主体的个体私营经济蓬勃发展，每年创造税收600多万元。在镇区东部，1200个日光温室连成一片，构成了陇西县最大的设施农业生产基地，每年约有6000万公斤鲜菜进入市场，成为农民增收的重要来源。

〈二〉市场背景分析：

影响房地产的一般因素主要有所在城市的资源状况，金融政策及房地产市场状况等宏观因素。由于估价对象隶属于陇西县，影响其房地产价值的一般因素主要来源于陇西县，故在本次估价中以陇西县为市场背景来分析其一般影响因素：

基本情况：陇西县位于甘肃省东南部，定西市中部，渭河上游。地处陇中黄土高原中部，北纬34度50分至35度23分，东经104度18分至104度54分之间。东接通渭县，南连武山、漳县，西邻渭源县，北靠安定区，东西宽52公里，南北长46公里，总面积2408平方公里。辖10镇7乡，215个行政村，11个社区，1287个村民小组，2016年末，常住人口46万人，其中乡村人口25.29万人，居住着汉、回、满等13个民族。

国民经济：全县实现生产总值63.07亿元，其中，第一产业增加值14.74亿元，第二产业增加值12.35亿元，第三产业增加值35.98亿元。社会消费品零售总额27.35亿元，财政收入9.16亿元，固定资产投资131.82亿元，城镇居民人均可支配收入20409元，农民人均纯收入6936元，金融机构存、贷款余额分别达到131.97亿元和161.99亿元。

农业：全县年末耕地面积117.53万亩，全年共播种各类农作物172.79万亩，其中粮食作物120.8万亩。中药材、草食畜、马铃薯、菌菜已成为全县的主导产业。全县已普查到的中药材品种310种，在全国统一普查的363个主要品种中，陇西有96种，占全国的26.4%；常用的130多个品种中，陇西有93种，占全国的72%。2016年中药材种植面积35万亩，标准化种植面积20万亩，总产量9.66万吨，产值

达14.04亿元。陇西是“中国腊肉之乡”，畜产品加工具有悠久的历史，千吨以上肉制品加工企业7家，年加工各类肉制品1.8万吨，金钱肉、口条、火腿被誉为“陇原三绝”，“陇原情”、“足赤”牌肉制品为地方名优产品，驰名陇上。全县建成养殖小区209个，规模养殖户16631户，养羊大户160户，50头以上养牛大户23户，养鸡大户36户；畜禽存栏数达到243.42万头（只），出栏数达到225.44万头（只）；现有陇原中天羊业股份有限公司、百绿草业公司、宏明农牧科技公司、锐锋农牧科技公司等龙头企业51家（其中国家级龙头企业1家、省级龙头企业2家、市级龙头企业18家、县级龙头企业30家）。2016年马铃薯种植面积40万亩，总产量30.66万吨，年外销量12万吨，实现销售收入1.42亿元。全县菌菜种植面积12.89万亩（其中，日光温室0.35万亩，大棚2.17万亩，地膜6.1万亩，露地2.1万亩，复种2.17万亩），年产量25.39万吨，总产值5.33亿元。

工业：全县现有各类工业企业261户（其中规模以上企业27户），工业产品3800多种。2016年全县实现工业总产值58.67亿元、增加值7.19亿元，工业对生产总值和财政收入的贡献率分别达到11.4%和42.19%。其中，27户规模以上工业企业实现产值48.17亿元、增加值3.92亿元。目前全县已形成了中医药加工、铝冶炼及制品、装备制造、特色农产品加工、新型建材、新型包装等六大工业体系。中医药加工方面，全县有较大规模的中药材加工企业52家，其中省级龙头企业10家，通过新版GMP认证的企业18家，个体加工户3800户，年加工转化各类中药材15.24万吨，产值达到220亿元，实现税收1.3亿元，对财政收入的贡献率达到14.2%，基本实现了由初级切片向饮片炮制、有效成份提取、成药制造、保健品开发全产业链的拓展延伸。铝冶炼及制品方面，全县有各类铝冶炼及加工企业17家，加工生产能力达到85万吨，2016年实现产值52.2亿元，上缴税金1.05亿元。产能在10万吨以上的企业有4家，其中，西北铝加工厂以国防军工、航空航天、核工业和汽车用品等高附加值铝合金产品生产为主，甘肃东兴铝业陇西分公司是全县唯一一家生产电解铝的上游企业，甘肃顺泰铝业公司和甘肃中盛铝业有限公

司主要以铝棒和型材加工为主。装备制造方面，现有大鑫铜业、宏腾油气、渭河福利等装备制造企业18家，年产值达到1.35亿元，上交税金271.5万元。新型建材方面，现有凯华化工、大禹节水等化工建材企业89家，年产值达到8532万元，上交税金479万元。特色农产品加工方面，现有陇原情、金华、中天羊业、清吉集团、凯龙淀粉等农副产品加工企业35家，年产值达到3.99亿元，上交税金576.5万元。新型包装方面，现有恒利塑料、立祥纸品、宏文印刷等新型印刷包装企业8家，年产值3170万元，上交税金36.8万元。

生态环境：全县累计造林60.61万亩（其中，退耕还林17.66万亩，荒山造林40.4万亩），封禁治理187.6万亩，森林覆盖率达到7.98%；建成淤地骨干坝21座，中型坝24座，小型坝22座；兴修梯田99.21万亩，治理水土流失面积1468.1平方公里，治理率为61.2%。同时，大力推广农村清洁能源，全县共建成沼气池19735座，占全县总农户数的20.6%。

城市建设：全县城区规划面积70平方公里，建成区面积31.8平方公里（其中城区建成区面积24.1平方公里），城镇化率48.1%，中心城区绿化率13.4%。先后建成崇文路、中天路、渭洲路等主次干道38条36.9公里，城区路网硬化率达到98.5%，城区道路初步形成了“三横十纵”的结构性主干路网系统；改造城区给水管网23公里，城区自来水入户率达到99.5%。特别是正在实施的引洮工程全面建成后，城区日供水能力将达到15万立方米，可以满足30多万人的生产生活用水和城市未来20多年的发展需求；铺设污水收集管网54.86公里、雨水排洪管线45.3公里，城区污水管网总长度110公里，污水处理率达到89%；城区垃圾无害化处理率达到100%；累计投入资金1.8亿元，全面完成了文峰和城区集中供热工程，铺设供热管网22.34公里，关停各类分散供热点19个，全县供热总面积达到389万平方米；累计投资27.8亿元先后建成金宝翡翠新城、广场丽苑等22个住宅小区，丽苑新城、龙熙臻品、开元华府等15个住宅小区基本建成，城区商住面积达到440.08万平方米，人均住房面积达到24.1平方米；累计建成各类保障性住房6944套，保

障覆盖率达到16.3%。

社会保障:全县纳入城市低保2968户7189人,月人均补差284元,保障面8.9%;纳入农村低保18010户65695人,月人均补差133元,保障面15%,五保对象1974人(其中分散供养1908人,供养标准达到每人每年4525元;集中供养66人,供养标准达到每人每年5600元);纳入孤儿生活补助保障人数291人,供养标准机构集中供养每人每月1000元,城市散居每人每月640元,农村散居每人每月640元。全县17个乡镇共建立扶贫互助协会215个,实现了行政村互助资金全覆盖,互助资金总规模达到5110万元,其中财政扶贫资金4575万元、市级奖补资金92万元、占用费净收入230万元、农户交纳互助金165万元,其他资金48万元。

社会事业:全县现有科技管理机构18个,技术推广服务机构6个,高新技术企业3家,省级工程技术研究中心2家,市级工程技术研究中心30家。县直专业技术学会37个,会员3700人;农民专业技术协会199个,会员3.32万人。现有各级各类学校260所,在职教职工7291人,其中专任教师6932人,在校学生80896人。学前三年“毛入园率”达到93.84%,九年义务教育巩固率达到95.68%，“三残”儿童入学率达到91.83%,高中阶段毛入学率达到92.67%,中职教育学生就业率达到95%以上。全县校园占地总面积241.3万平方米,校舍建筑面积70万平方米。高考本科以上上线2731人、上线率42.51%。建有乡镇文化站17所,农家书屋和文化资源共享工程215家,城乡简易篮球场784处,业余剧团50个,“四馆一站”全部实现免费开放。现存189处古文化遗址、遗迹,其中国家级文物保护单位2处,省级文保单位10处,市级文物保护单位2处、县级文保单位10处。全县共有文化旅游经营场所248家,纳入法人单位统计的106家,2016年,文化产业资产总额7.18亿元,增加值8861万元,比上年增长15.4%。现有县级综合医院3所,中医医院(含中西医结合医院)2所,县级疾病预防控制、卫生监督、妇幼保健计划生育服务机构各1个,基层医疗机构19所,社区卫生服务中心2所,村卫生室216个,驻陇企业医院2所、民营医院2所、个体门诊部2所、个体诊所95所,专业技术人员2929

人（含临聘890人、村医272人）。县乡两级医疗卫生机构共核定床位编制2262张，实际开放床位2328张。全县现有体育总会1个，单项体育协会10个，各级社会体育指导员647名，健身站点22个、老年人活动中心1处。

〈三〉房地产制度与房地产市场分析：

（1）2018年甘肃省房地产金融政策

住房公积金利率、期限和额度：一是按照国家公布的同期公积金贷款利率执行。当国家利率调整时，贷款期限在1年以内（含1年）的，实行合同利率不作调整；贷款期限在1年以上且在调整日前已发放的贷款，年内不作调整，次年1月1日开始按相应利率档次执行；如借款人未按合同约定日期还款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮30%-50%执行；借款人未按合同约定用途使用贷款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮50%-100%执行。二是住房公积金贷款的期限最长不超过30年，且不长于借款人自申请贷款之日起至国家法定离、退休年龄后五年，职工离退休后不得申请贷款；申请办理二手房贷款、其他房产抵押购房贷款、商业银行“二手房”个人住房贷款转住房公积金贷款的，如借款人所提供的房产为砖混结构且房龄未超过20年，则贷款期限加房龄不得超过30年；用凭证式国债质押的，贷款期限最长不得超过凭证式国债的到期日。若用不同期限的多张凭证式国债作质押，以距离到期日最近者确定贷款期限；个人住房贷款期限原则不采用1年期。三是贷款最高额度分别为单身职工40万元，双职工50万元；商品房期房最高贷款额度不超过总房款的70%；经济适用房、单位自建房最高贷款额度不超过总房款的80%；二手房最高贷款额度不超过评估价的70%；商转公贷款不得超出购买自住住房总金额（或评估金额）的70%且不得超出申请“商转公贷款”时的银行贷款余额；其他房产抵押购房贷款最高贷款额度不超过购房款的70%且不能超过抵押物评估价的70%；拆迁安置户在计算可贷款最高限额时，其购房总金额应扣除拆迁安置补偿部分金额；以符合条件的有价证券（指财政部发行的凭证式国债、个人定期储蓄存款存单）作质押，贷款额度最高不得超

过质押有价值证券票面价值的90%；贷款额度不超过首付款后的剩余房款；贷款的月还款本息不得超过借款人(含共同借款人)收入的50%。

契税、增值税：对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第2套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

根据财政部、国家税务总局“财税〔2016〕36号”文件规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，房地产业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。一般纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，其适用税率为11%。小规模纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，不按适用税率征税，而是按征收率5%缴纳增值税。

去库存实施方案：《甘肃省去房地产库存实施方案》制定了八条措施，以逐步消化商品房存量，促进房地产市场持续稳定健康发展，还明确，力争到2019年底，商品房库存周期明显缩短，全省商品房去库存周期基本控制在18个月以内。

(2) 2018年甘肃省的房地产政策：

根据国家“房子是用来住的，不是用来炒的”房地产市场调控精神以及甘肃省房地产市场调控和保障性安居工程领导小组《关于加强房地产市场调控工作的通知》(甘调控组〔2017〕2号)相关工作要求，全面实行商品房价格备案制度、区域性限购政策及区域差别化住房信贷政策。

实行商品房“一房一价”备案制度，各开发企业新建商品房项目在开盘销售之前，需向物价部门申报新建商品房销售价格备案，商品房上市交易时，商品房交易网签价格不得高于备案价格。

(3) 定西市房地产政策及市场状况分析

房地产去库存作为深入推进供给侧结构性改革的重要任务，市住建局坚持“三结合、三落实”的措施，持续消化商品房库存。日前，记者从市住建局获悉，

截至7月底，全市完成房地产投资24.46亿元，同比增长19.94%，房地产施工面积425.7万平方米，同比增长2.79%。全市共消化商品房库存109.47万平方米。

“三结合”，即与棚户区改造货币化安置充分结合，与易地扶贫搬迁充分结合，与新型城镇化充分结合。2017年来，全市已开工棚户区改造3733户，货币化安置2734户，货币化安置率达73.24%，不仅缩短了棚改安置周期，节省了过渡费用，也大大消化了商品房库存。同时，县、区政府对农民工和农民进城购买首套商品住房的，给予易地扶贫搬迁项目支持。各县区通过易地扶贫搬迁项目支持2641户农民进城购房。通过放开落户限制等措施，不断加快新型城镇化进程，全市城镇化率从2018年底的30.4%提高到目前的31.9%，约4.53万农业转移人口进城落户，不断扩大住房刚性需求，稳定房地产市场预期。

“三落实”，即落实住房信贷新政策，落实住房公积金贷款新政策，落实住房税收新政策。对居民首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%，可向下浮动5个百分点。

截至2018年底，商业性个人住房贷款余额57.21亿元，同比增长25.16%。对使用公积金贷款购买首套自住房的，最低首付比例为20%；对拥有1套住房且相应购房款已结清，为改善居住条件再次申请公积金贷款购买普通住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。截至7月底，公积金个人贷款余额36.46亿元，同比增长19.93%。对购买家庭唯一住房为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；90平方米以上的，按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第2套改善性住房90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；90平方米以上的，按2%的税率征收契税。个人将购买2年及以上住房对外销售的，免征增值税。

估价对象位于定西市陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区。目前区域内新建商业用房及二手房需求量一般，周围有文峰中药材交易市场、文峰国际商贸城等住宅小区，区域内营业用房市场供应量充足，市场及租赁价格较为稳定。目前估价对象所在区域内营业用房的需求较为平稳，营业用房的价格及租金不会有太

大波动。

（三）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，价值最大化，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高最佳的利用价值。衡量、判断的标准如下：

在合法前提下最高最佳使用是能使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。估价对象（文昌花园住宅小区）规划用途为营业用房，现状用途亦为营业用房，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场查勘以及对周边营业环境和房地产市场调查和预期分析，我们认为估价对象均保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）估价方法适用性分析

1. 估价方法：

比较法，是将估价对象与价值时点近期的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。估价对象为规划用途为商业，现状用途为营业用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育较充分，区域内存在一定的类似物业的市场交易案例，故选用比较法进行估价。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。估价对象规划用途为商业，现状用途为营业用房，有潜在收益且客观收益易取得，故采用收益法。

假设开发法，估价对象（文昌花园住宅小区）规划用途为营业用房，现状用途为营业用房，框架结构，2号楼、3号楼建成年代为2008年，4号楼建成年代为2010年，近期无再开发的相关规划资料，故不采用假设开发法。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以

此估算估价对象的客观合理价格或价值。现时商业房地产价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际价值，故不采用成本法。

2. 技术路线：

(1) 比较法，是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- ①搜集买卖交易实例；
- ②选取3个可比实例；
- ③对可比实例的成交价值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价

(2) 收益法，是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入）扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他

原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的收益率，得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式，该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②根据估价目的，本次评估租金水平采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；
- ③选取同一供需圈内租金内涵相同的3个租金可比实例。通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入；
- ④求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；
- ⑤设定委估价对象于未来收益期内净收益逐年递增；
- ⑥根据净收益每年递增率，以建设用地使用权终止日作为收益期结束日，收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值。

（3）确定估价结果

综合收益法与比较法的评估单价，求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积，求取估价对象的评估总价。

（五）估价测算过程

根据估价人员现场调查，估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼、3号楼1层、4号楼1-2层共计15处营业用房，区域内类似房地产的一层市场交易案例及出租案例较多，我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个交易案例，运用比较法及收益法进行分析、测算、判断，确定估价对象客观市场价格：

〈一〉4号楼1、2层价格测算

I、比较法

1、选取可比实例

估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼、3号楼1层、4号楼1-2层营业用房，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场查勘，以及对同一区域、类似供求圈的市场调查，目前估价对象所在区域类似房地产市场发育较充分，在同一供需圈内与估价对象类似房地产的交易案例较多。故我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个类似房地产的交易案例，测算出4号楼一层市场价格。各案例与估价对象的对比情况，详见可比实例调查表：

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店
成交价值（元/m ² ）	11,066	10,905	9,895
交易情况	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
成交日期	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 2 月
楼 层	1 层	1 层	1 层
建筑面积（m ² ）	86	92	77.86
房屋性质	商品房	商品房	商品房
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、建立比较基础

（1）统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

(2) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。

(3) 统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。

(4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例单价

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价 (元/m ²)	11,066	10,905	9,895

3. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

(1) 规划用途：用途是否一致。

(2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

(3) 市场状况：确定房地产价值指数。

(4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

2) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、临街状况、宽深比，适宜性等。

3) 权益状况：主要有租约限制、土地性质、土地用途、房屋性质、房地产其他因素情况。

4. 比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表 1。

因素条件表 表 1

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4号楼1层103室营业用房	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店	
用途		营业用房	营业用房	营业用房	营业用房	
成交价格 (元/m ²)		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		正常二手房交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
成交日期		价值时点	2019年2月	2019年3月	2019年2月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		商业繁华度	一般	较优	较优	一般
		人流量	一般	稍优	稍优	一般
		楼层	1层	1层	1层	1层
		商业氛围	一般	较优	较优	一般
		商业配套	齐全	齐全	齐全	齐全
	实 物 状 况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		建筑面积	74.52 m ²	86	92	77.86
		空间布局	营业开间	营业开间	营业开间	营业开间
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		成新	2010年 (八五成)	相似	相似	相似
		设施设备	较好	较好	较好	较好
		商业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
		临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		适应性	较好	较好	较好	较好
	权 益 状 况	限制条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
		房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房
		其他因素	无	无	无	无
		土地状况	出让	出让	出让	出让

可比实例比较分析表 表 2

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		设定为正常交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
市场状况		基准	相似	相似	相似	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	基准	相似	相似	相似
		商业繁华度	基准	较优	较优	相似
		人流量	基准	稍优	稍优	相似
		楼层	基准	相似	相似	相似
		商业氛围	基准	较优	较优	相似
		商业配套	基准	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		建筑面积	基准	相似	相似	相似
		空间布局	基准	相似	相似	相似
		内部装修	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		成新	基准	相似	相似	相似
		设施设备	基准	相似	相似	相似
		商业类型	基准	相似	相似	相似
		临街状况	基准	相似	相似	相似
		适应性	基准	相似	相似	相似
	权 益 状 况	限制条件	基准	相同	相同	相同
		房屋性质	基准	相同	相同	相同
		其他因素	基准	相同	相同	相同
		土地状况	基准	相似	相似	相似

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）可比实例的用途修正

估价对象规划用途为营业，各可比用途亦为营业用房。估价对象与各可比实例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

（2）交易情况修正

各可比实例均为正常销售价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

（3）市场状况修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

（4）房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，就营业用房有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

交通条件：由于估价对象与各可比实例区域内均有多路公交车经过，公共交通便捷度较好。与可比实例交通条件差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业繁华度：由于估价对象与可比实例C所在区域内商业繁华度均一般，可比实例A、B商业繁华程度稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

人流量：由于估价对象与可比实例C区域内人流量均一般，可比实例A、B人

流量稍优，根据表1、2，调整系数各取+1、+1、0；

楼层：由于可比实例均为1层营业用房，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业氛围：由于估价对象与可比实例C区域内商业氛围均一般，可比实例A、B商业氛围稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

商业配套：估价对象区域内公共配套设施，商业配套齐全，与可比实例商业配套差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取107、107、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在价值时点时价格。主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、设施设备、商业类型、临街状况、适应性。

空间布局：估价对象与可比实例空间布局均为商业开间，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

商业类型：估价对象与可比实例均为小区临街住宅底商，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

临街状况：由于估价对象与可比实例A、B、C均临主干道；根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

适应性：估价对象与可比实例适应性均较好，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

3) 权益状况主要有限制条件、房屋性质、房地产其他因素、土地状况情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 3

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	0	0	0
		商业繁华度	0	+3	+3
		人流量	0	+1	+1
		楼层	0	0	0
		商业氛围	0	+3	+3
		商业配套	0	0	0
		小计	100	107	107
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	0
		空间布局	0	0	0
		内部装修	0	0	0
		层高	0	0	0
		成新	0	0	0
		设施设备	0	0	0
		商业类型	0	0	0
		临街状况	0	0	0
		适应性	0	0	0
		小计	100	100	100
	权 益 状 况	限制条件	0	0	0
		房屋性质	0	0	0
其他因素		0	0	0	
土地状况		0	0	0	
小计		100	100	100	

比较法测算过程表 表 4

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交价格 (元/m ²)	11,066			10,905			9,895		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	107	100	/	107	100	/	100
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	10,342			10,192			9,895		

5. 求取修正后比准单价

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果差异较小,可比实例与估价对象相似程度较高,可比实例资料可靠度较高,较符合客观情况,故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格,即评估单价。

$$\text{则评估单价} = (10,342 + 10,192 + 9,895) \div 3 \approx 10,143 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

II、收益法

1、年总收益的确定:

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查,同类型物业的市场租金案例较多,宜根据比较法的原理和技术对其房地产客观租金水平进行估价,确定有效毛收入。

2、技术路线:

收益法是预测估价对象的未来收益,利用收益率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

该方法的基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

3、估算过程：

（1）选取可比实例求取市场客观租金

估价对象实际用途为营业用房，根据估价委托人提供的有关资料及现场查勘。我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个租赁案例，参照其客观租金。各案例与估价对象的对比情况见下表：

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	316 国道餐饮店	316 国道电动车专卖	316 国道农机配件
租金（元/m ² ·月）	33	34	36
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁
租赁日期	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 3 月
楼 层	1 层	1 层	1 层
证载建筑面积（m ² ）	96.88 m ²	88 m ²	64 m ²
房屋性质	商品房	商品房	商品房
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

（2）建立比较基础

- 1）统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。
- 2）主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。
- 3）统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。
- 4）统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为证载建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例租金

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金 (元/㎡·月)	33	34	36

(3) 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价格主要因素有：

- 1) 市场状况：确定房地产价格指数。
- 2) 租赁情况：是否为正常、公开、公平、自愿的租赁。

3) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

2) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、临街状况，适宜性等。

3) 权益状况：主要有限制条件、房屋性质、土地状况、房地产其他因素情况。

(4) 比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表 5。

因素条件表 表 5

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		文峰镇首阳路文昌花园住宅小区 4 号楼 1 层 103 室营业用房	316 国道 餐饮店	316 国道 电动车专卖	316 国道 农机配件	
规划用途		营业用房	营业用房	营业用房	营业用房	
租金价格 (元/m ²)		待估	33	34	36	
平均租金		毛租金	毛租金	毛租金	毛租金	
租赁情况		正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		价值时点	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 3 月	
房地 产 状 况	区位 状况	交通条件	交通较便利	交通较便利	交通较便利	
		商业繁华度	一般	一般	一般	
		人流量	一般	一般	一般	
		楼层	1 层	1 层	1 层	
		商业氛围	一般	一般	一般	
		商业配套	齐全	齐全	齐全	
	实物 状况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		建筑面积	74.52 m ²	相似	相似	相似
		空间布局	营业开间	营业开间	营业开间	营业开间
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		成新	2010 年 (八无成)	相似	相似	相似
		设施设备	较好	较好	较好	较好
		商业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
		临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		适应性	较好	较好	较好	较好
	权益 状况	限制条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
		房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房
		其他因素	无	无	无	无
土地状况		出让	类似	类似	类似	

可比实例比较分析表 表 6

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
租赁价格 (元/m ²)		待估	33	34	36	
租赁情况		设定为正常交易	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		基准	相似	相似	相似	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	基准	相似	相似	相似
		商业繁华度	基准	相似	相似	相似
		人流量	基准	相似	相似	相似
		楼层	基准	相似	相似	相似
		商业氛围	基准	相似	相似	相似
		商业配套	基准	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		建筑面积	基准	相似	相似	相似
		空间布局	基准	相似	相似	相似
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		成新	基准	相似	相似	相似
		设施设备	基准	相似	相似	相似
		商业类型	基准	相似	相似	相似
		临街状况	基准	相似	相似	相似
		适应性	基准	相似	相似	相似
		权 益 状 况	限制条件	基准	相同	相同
	房屋性质		基准	相同	相同	相同
	其他因素		基准	相同	相同	相同
土地状况	基准		相似	相似	相似	

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比

较因素指数确定如下：

(1) 可比实例的用途修正

估价对象实际用途为营业用房，各可比实例用途均为营业用房。估价对象与各可比实例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(2) 交易情况修正

各可比实例均为正常租赁价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(3) 市场状况修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

(4) 房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以 100 为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，就营业用房有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

交通条件：由于估价对象区域内有多路公交车经过，交通便捷度一般。与可比实例交通条件差异较小，根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

商业繁华度：由于估价对象区域内商业繁华度一般。与可比实例商业繁华度基本相同，根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

人流量：由于估价对象区域内人流量一般。与可比实例人流量基本相同，根

据表5、6，调整系数各取0、0、0；

楼层：由于可比实例均为1层营业用房，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业氛围：由于估价对象区域内商业氛围一般。与可比实例商业氛围基本相同，根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

商业配套：估价对象区域内公共配套设施，商业配套齐全，与可比实例商业配套基本相同，根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在价值时点时价格。主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、设施设备、商业类型、临街状况、适应性。

空间布局：估价对象与可比实例空间布局均为商业开间，根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

成新：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率，根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

商业类型：估价对象与可比实例均为住宅底商，根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

临街状况：由于估价对象与可比实例均临主干道；根据表5、6，调整系数各取0、0、0；

适应性：估价对象与可比实例适应性均较好，根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况基本相同，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

3) 权益状况主要有限制条件、房屋性质、房地产其他因素、土地状况情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 7

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
租赁价格（元/㎡）		待估	33	34	36	
租赁情况		100	100	100	100	
租赁日期		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	0	0	0	0
		商业繁华度	0	0	0	0
		人流量	0	0	0	0
		楼层	0	0	0	0
		商业氛围	0	0	0	0
		商业配套	0	0	0	0
		小计	100	100	100	100
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	0
		建筑面积	0	0	0	0
		空间布局	0	0	0	0
		装修情况	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		成新	0	0	0	0
		设施设备	0	0	0	0
		商业类型	0	0	0	0
		临街状况	0	0	0	0
		适应性	0	0	0	0
		小计	100	100	100	100
	权 益 状 况	限制条件	0	0	0	0
		房屋性质	0	0	0	0
其他因素		0	0	0	0	
土地状况		0	0	0	0	
小计		100	100	100	100	

比较法测算过程表 表 8

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租赁价格 (元/m ²)	33			34			36		
租赁情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	33			34			36		

5. 求取修正后比准客观租金

经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果差异较小，可比实例与估价对象相似程度较高，可比实例资料可靠度较高，较符合客观情况，故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格，即客观租金。

则估价对象客观租金比准价格 = $(33+34+36) \div 3 \approx 34$ (元/m².月)。

6. 测算房地产年总收益 (以下计算以1m²为基准，保留至元位)

根据估价对象所在区域同类型物业的出租状况，估价对象实际状况，分别确定估价对象出租率及有效出租面积比率，结合上述各类房屋租金测算结果，计算房地产年总收益。

估价对象位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区 4 号楼 1 层营业用房。周围有铁路希望小学、文峰初级中学、文峰中学、陇西县第二人民医院等公共配套，配套设施较齐全，区位优势较好，商业繁华度一般，人流量一般，商业氛围一般，但随着该区域的发展，营业用房需求量不断增加，空置及收租损失率较低。经我估价人员对同区域类似物业的专业市场调查，该区域 1 层平均客观空置及收租损失率为 4%，故本次评估中估价对象空置及收租损失率确定为 4%。

有效出租面积以估价对象实际状况确定为100%。

房地产年总收益=月租金水平×12×(1-空置及收租损失率)×有效出租面积

$$=34 \times 12 \times (1-4\%) \times 100\%$$

$$\approx 392 \text{元/m}^2$$

7. 测算房地产年总费用

(1) 管理费

是指在经营中需支付的人员经费、商业费、财务费等，结合估价对象实际支出费用及估价对象所在区域与估价对象规模、档次相当的类似房地产平均费用，此类项目管理费一般为年总收益的 2%。

管理费=有效年收入×管理费率

$$=392 \times 2\%$$

$$\approx 8 \text{元/m}^2$$

(2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据估价对象实际情况，建筑物剩余经济年限小于国有建设用地使用权终止日，本次估价考虑估价对象在后期使用中定期修缮，维护保养较好，使其建筑物剩余经济年限等于国有建设用地使用权终止日，参考估价对象的实际费用，按建筑物重置价格的 4%计算，本次评估中出租部分取 4%。

建筑物重置价格=重置单价×建筑面积

房屋建筑物的重置价值是指在价值时点时重新构建相同或类似建筑物所发生的各项费用。其中，最主要包括建筑安装成本，前期工程费，建设工程其他费用和资金成本，理论上还应该包括销售费用、利润和税金。这就是重置价值的主要构成要素，估价对象所在 4 号楼建筑物总层数 6 层，框架结构，建成于 2010 年，已使用 9 年，本次评估参照 2018 年下半年《甘肃工程造价信息网》公布的建筑安装工程社会平均成本，结合定西市房地产开发市场各项费用总和，确定估

价对象建筑物重置价格为 2,141 元/m²。

$$\begin{aligned}\text{建筑物重置价格} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 2,141 \text{ 元/m}^2 \times 1 \text{ m}^2 \\ &= 2,141 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率} \\ &= 2,141 \times 4\% \\ &\approx 86 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

(3) 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋现值的 0.2% 计算，房屋现值计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{房屋现值} &= \text{房屋重置价格} - \text{折旧总额} \\ &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限}\end{aligned}$$

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 22 条规定“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；本次估价中估价委托人无法提供估价对象所占用土地使用权的出让合同，因此对使用期限届满后的土地使用权续期事宜不明，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条之规定“土地使用权期满，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿收回”，因此本次评估以上述规定为假设条件。

估价对象均已办理《房屋所有权证》，4 号楼建筑物总层数为 6 层，其中 1-2 层为营业用房，3-6 层为住宅用房，框架结构，建成于 2010 年，至价值时点，已使用 9 年；根据房地产估价规范 4.4.11 “建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为 60

年，；根据《房屋所有权证》记载，估价对象国有建设用地使用权均为 2078 年 06 月 29 日止，至价值时点国有建设用地使用权剩余年期为 59.16 年，本次计算年折旧费中，折旧年限等于国有建设用地使用权剩余期限与房屋已使用年限之和 68.16 年计，则：

$$\text{年折旧费} = \frac{C(1-R)}{N}$$

C — 建筑物的重新购建价格

N — 折旧年限

R — 建筑物的净残值率，简称残值率，是建筑物的净残值与重新购建价格的比率（框架结构为 0.00%）

$$\text{年折旧费} = \frac{2,141 \times 1 \times (1 - 0.00\%)}{68.16} \approx 31 \text{ 元}$$

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

依据估价人员的调查，估价对象建成于 2010 年，房屋已使用年限为 9 年，则：

房屋现值 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

$$= 2,141 - 31 \times 9$$

$$= 1,862 \text{ 元/m}^2$$

保险费 = 房屋现值 × 保险费率

$$= 1,862 \times 0.2\%$$

$$\approx 4 \text{ 元/m}^2$$

（4）税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

①房产税：依据税法及当地税务部门要求，确定为税率为 12%，

房地年总收益 ÷ (1+5%) × 房产税税率；

②增值税：增值税税率为 5%计；（纳税人出租不动产，出个人出租住房外，适用简易计税方法）

公式为：应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 5%

则：增值税 = 房地年总收益 ÷ (1+5%) × 5%

城市维护建设税：城市维护建设税，按增值税税额的 7%计；

教育费附加：教育费附加，按增值税税额的 3%计；

地方教育费附加：地方教育费附加，按增值税税额的 2%计

税金 = 房产税 + 增值税 + 城市维护建设税 + 教育费附加

= 房地年总收益 ÷ (1+5%) × 17.6%

= 392 ÷ (1+5%) × 17.6%

= 66 元/m²

房地产年总费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费

= 8 + 86 + 4 + 66

= 164 元/m²

8. 确定房地产年纯收益

房地产年纯收益 = 有效年收入 - 房地产年总费用

= 392 - 164

= 228 元/m²

9. 确定房地产总价值

(1) 评估计算公式：
$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产单位面积价格

A—预期第n年的收益额（净收益）

g—一年租金递增比率

r —第 n 年的折现系数(报酬率)

n —为预测收益年限

(2) 评估参数的确定

①确定报酬率：即报酬率的确定，按以下原则确定：

本次评估采用累加法综合确定房地产的报酬率（行业内部收益率）为4.5%。

累加法：是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

报酬率=无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）+风险报酬率=无
风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-
投资带来的优惠率

项目		数值
无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）		1.5%
投资风险补偿率		1.5%
管理负担补偿率		1.5%
缺乏流动性补偿率		1.0%
投资带来的优惠率	易于获得融资的优惠率	-0.5%
	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
报酬率		4.5%

A、无风险报酬率（安全利率）选用价值时点的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（安全利率=1.5%）

B、投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。相比之下办公房地产的同类租户市场容量较商业房地产的租户市场容量大，投资风险由大到小的排列为工业<办公<商业。

C、管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

D、缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求

的补偿。

E、投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处。

②收益年限的确定：

估价对象均已办理《房屋所有权证》，4号楼建筑物总层数为6层，其中1-2层为营业用房，3-6层为住宅用房，框架结构，建成于2010年，至价值时点，已使用9年；根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为60年，4号楼建筑物剩余经济寿命为51年；根据《房屋所有权证》记载，估价对象国有建设用地使用权均为2078年06月29日止，至价值时点国有建设用地使用权剩余年期为59.16年，根据最高最佳利用分析，本次估价设定估价对象收益期以分摊的国有建设用地使用权剩余年期为59.16年为准。

③年租金递增比率

考虑目前定西市陇西县房地产市场上涨幅度及趋势，结合估价对象所处位置及实际状况年租金上涨比率为2%-4%，本次评估中确定估价对象年租金上涨比率为3.5%。

(3) 房地产价值测算：

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，选择收益有限年、报酬率无变化、净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产价值

A—预期第n年的收益额（净收益）

r—第n年的折现系数(报酬率)

n—为预测收益年限

g—一年租金递增比率

$$\text{单位面积价格} = \frac{228}{4.5\% - 3.5\%} \times \left[1 - \left(\frac{1 + 3.5\%}{1 + 4.5\%} \right)^{59.16} \right]$$

≈9,891元/m² (保留至元)

III、估价对象市场价值的确定

根据估价规范及估价对象具体情况，我们采用比较法及收益法对估价对象价值分别进行了测算，本次评估所采用数据均为我公司专业估价人员经过专业调查所取得，其真实合法、详实、且有效，依此测算结果均可作为估价结果确定的依据，两种评估方法对估价对象理论上均较适，测算结果差距较小，其中比较法估价结果为：10,143元/m²，收益法的估价结果为：9,891元/m²，两者之间差距小，故本次评估中以两种方法简单算术平均值作为最终估价结果，具体见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表

项目名称	比较法 (元/平方米)	收益法 (元/平方米)	评估单价 (元/平方米)	备注
陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4号楼1层营业用房	10,143	9,891	10,017	简单算术平均

本次估价中估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区4号楼1-2层营业用房。估价对象1、2层证载面积可分，2层有两处独立入口，可分层使用，通过对区域内类似营业用房市场售价及层差的调查，结合估价对象的实际状况，4号楼2层评估单价如下：

文昌花园4号楼1-2层营业用房评估单价层差修正系数表

房地产名称	区域1层售价 (元/m ²)	层差比例 (以1层为准)	区域各层售价 (元/m ²)
文昌花园 4 号楼 1 层	10,042	1	10,017
文昌花园 4 号楼 2 层		70%	7,012

〈二〉2号楼1层、3号楼1层价格测算

I、比较法2号楼1层价格测算

1、选取可比实例

估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼、3号楼1层、4号楼1-2层营业用房，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场查勘，以及对同一区域、类似供求圈的市场调查，目前估价对象所在区域类似房地产市场发育较充分，在同一供需圈内与估价对象类似房地产的交易案例较多。故我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个类似房地产的交易案例，测算出4号楼一层市场价格。各案例与估价对象的对比情况，详见可比实例调查表：

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店
成交价值（元/m ² ）	11,066	10,905	9,895
交易情况	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
成交日期	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 2 月
楼 层	1 层	1 层	1 层
建筑面积（m ² ）	86	92	77.86
房屋性质	商品房	商品房	商品房
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、建立比较基础

- （1）统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。
- （2）主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。
- （3）统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。
- （4）统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例单价

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价（元/m ² ）	11,066	10,905	9,895

3. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

- (1) 规划用途：用途是否一致。
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3) 市场状况：确定房地产价值指数。

(4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

2) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、临街状况、宽深比，适宜性等。

3) 权益状况：主要有租约限制、土地性质、土地用途、房屋性质、房地产其他因素情况。

4. 比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表 1。

因素条件表 表 1

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼1层102室营业用房	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店	
用途		营业用房	营业用房	营业用房	营业用房	
成交价格 (元/m ²)		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		正常二手房交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
成交日期		价值时点	2019年2月	2019年3月	2019年2月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		商业繁华度	一般	较优	较优	一般
		人流量	一般	稍优	稍优	一般
		楼层	1层	1层	1层	1层
		商业氛围	一般	较优	较优	一般
		商业配套	齐全	齐全	齐全	齐全
	实 物 状 况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		建筑面积	121.74 m ²	86	92	77.86
		空间布局	营业开间	营业开间	营业开间	营业开间
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		成新	2008年(八二成)	相似	相似	相似
		设施设备	较好	较好	较好	较好
		商业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
		临街状况	临次干道	临主干道	临主干道	临主干道
		适应性	较好	较好	较好	较好
	权 益 状 况	限制条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
		房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房
		其他因素	无	无	无	无
		土地状况	出让	出让	出让	出让

可比实例比较分析表 表 2

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		设定为正常交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
市场状况		基准	相似	相似	相似	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	基准	相似	相似	相似
		商业繁华度	基准	较优	较优	相似
		人流量	基准	稍优	稍优	相似
		楼层	基准	相似	相似	相似
		商业氛围	基准	较优	较优	相似
		商业配套	基准	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		建筑面积	基准	相似	相似	相似
		空间布局	基准	相似	相似	相似
		内部装修	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		成新	基准	相似	相似	相似
		设施设备	基准	相似	相似	相似
		商业类型	基准	相似	相似	相似
		临街状况	基准	优	优	优
		适应性	基准	相似	相似	相似
	权 益 状 况	限制条件	基准	相同	相同	相同
		房屋性质	基准	相同	相同	相同
		其他因素	基准	相同	相同	相同
		土地状况	基准	相似	相似	相似

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）可比实例的用途修正

估价对象规划用途为营业，各可比用途亦为营业用房。估价对象与各可比实例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

（2）交易情况修正

各可比实例均为正常销售价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

（3）市场状况修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

（4）房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，就营业用房有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

交通条件：由于估价对象与各可比实例区域内均有多路公交车经过，公共交通便捷度较好。与可比实例交通条件差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业繁华度：由于估价对象与可比实例C所在区域内商业繁华度均一般，可比实例A、B商业繁华程度稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

人流量：由于估价对象与可比实例C区域内人流量均一般，可比实例A、B人

流量稍优，根据表1、2，调整系数各取+1、+1、0；

楼层：由于可比实例均为1层营业用房，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业氛围：由于估价对象与可比实例C区域内商业氛围均一般，可比实例A、B商业氛围稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

商业配套：估价对象区域内公共配套设施，商业配套齐全，与可比实例商业配套差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取107、107、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在价值时点时价格。主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、设施设备、商业类型、临街状况、适应性。

空间布局：估价对象与可比实例空间布局均为商业开间，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

商业类型：估价对象与可比实例均为小区临街住宅底商，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

临街状况：由于估价对象临次干道，可比实例A、B、C均临主干道；根据表1、2，调整系数各取+10、+10、+10；

适应性：估价对象与可比实例适应性均较好，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取110、110、110；

3) 权益状况主要有限制条件、房屋性质、房地产其他因素、土地状况情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 3

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	0	0	0
		商业繁华度	0	+3	+3
		人流量	0	+1	+1
		楼层	0	0	0
		商业氛围	0	+3	+3
		商业配套	0	0	0
		小计	100	107	107
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	0
		空间布局	0	0	0
		内部装修	0	0	0
		层高	0	0	0
		成新	0	0	0
		设施设备	0	0	0
		商业类型	0	0	0
		临街状况	0	+10	+10
		适应性	0	0	0
		小计	100	110	110
	权 益 状 况	限制条件	0	0	0
		房屋性质	0	0	0
其他因素		0	0	0	
土地状况		0	0	0	
小计		100	100	100	

比较法测算过程表 表 4

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交价格 (元/m ²)	11,066			10,905			9,895		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	107	100	/	107	100	/	100
实物状况修正	100	/	110	100	/	110	100	/	110
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	9,402			9,265			8,995		

5. 求取修正后比准单价

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果差异较小,可比实例与估价对象相似程度较高,可比实例资料可靠度较高,较符合客观情况,故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格,即评估单价。

$$\text{则评估单价} = (9,402 + 9,265 + 8,995) \div 3 \approx 9,221 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

II、比较法3号楼1层、2号楼105室价格测算

1、选取可比实例

估价对象为陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼、3号楼1层、4号楼1-2层营业用房,根据委托方提供的有关资料,估价人员现场查勘,以及对同一区域、类似供求圈的市场调查,目前估价对象所在区域类似房地产市场发育较充分,在同一供需圈内与估价对象类似房地产的交易案例较多。故我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个类似房地产的交易案例,测算出4号楼一层市场价格。各案例与估价对象的对比情况,详见可比实例调查表:

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店
成交价值 (元/m ²)	11,066	10,905	9,895
交易情况	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
成交日期	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 2 月
楼 层	1 层	1 层	1 层
建筑面积 (m ²)	86	92	77.86
房屋性质	商品房	商品房	商品房
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、建立比较基础

- (1) 统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。
- (2) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。
- (3) 统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。
- (4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例单价

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价 (元/m ²)	11,066	10,905	9,895

3. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

- (1) 规划用途：用途是否一致。
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3) 市场状况：确定房地产价值指数。
- (4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

2) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、临街状况、宽深比，适宜性等。

3) 权益状况：主要有租约限制、土地性质、土地用途、房屋性质、房地产其他因素情况。

4. 比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表 1。

因素条件表 表 1

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		文峰镇首阳路文昌花园住宅小区3号楼1层113室营业用房	人民西路理发店	人民西路餐饮店	316 国道零售店	
用途		营业用房	营业用房	营业用房	营业用房	
成交价格 (元/m ²)		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		正常二手房交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
成交日期		价值时点	2019年2月	2019年3月	2019年2月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		商业繁华度	一般	较优	较优	一般
		人流量	一般	稍优	稍优	一般
		楼层	1层	1层	1层	1层
		商业氛围	一般	较优	较优	一般
		商业配套	齐全	齐全	齐全	齐全
	实 物 状 况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		建筑面积	92.98 m ²	86	92	77.86
		空间布局	营业开间	营业开间	营业开间	营业开间
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		成新	2008年(八二成)	相似	相似	相似
		设施设备	较好	较好	较好	较好
		商业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
		临街状况	临支路	临主干道	临主干道	临主干道
		适应性	较好	较好	较好	较好
	权 益 状 况	限制条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
		房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房
		其他因素	无	无	无	无
		土地状况	出让	出让	出让	出让

可比实例比较分析表 表 2

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895	
交易情况		设定为正常交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
市场状况		基准	相似	相似	相似	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	基准	相似	相似	相似
		商业繁华度	基准	较优	较优	相似
		人流量	基准	稍优	稍优	相似
		楼层	基准	相似	相似	相似
		商业氛围	基准	较优	较优	相似
		商业配套	基准	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		建筑面积	基准	相似	相似	相似
		空间布局	基准	相似	相似	相似
		内部装修	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		成新	基准	相似	相似	相似
		设施设备	基准	相似	相似	相似
		商业类型	基准	相似	相似	相似
		临街状况	基准	优	优	优
		适应性	基准	相似	相似	相似
	权 益 状 况	限制条件	基准	相同	相同	相同
		房屋性质	基准	相同	相同	相同
		其他因素	基准	相同	相同	相同
		土地状况	基准	相似	相似	相似

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）可比实例的用途修正

估价对象规划用途为营业，各可比用途亦为营业用房。估价对象与各可比实例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

（2）交易情况修正

各可比实例均为正常销售价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

（3）市场状况修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

（4）房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，就营业用房有交通条件、商业繁华度、人流量、楼层、商业氛围、商业配套。

交通条件：由于估价对象与各可比实例区域内均有多路公交车经过，公共交通便捷度较好。与可比实例交通条件差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业繁华度：由于估价对象与可比实例C所在区域内商业繁华度均一般，可比实例A、B商业繁华程度稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

人流量：由于估价对象与可比实例C区域内人流量均一般，可比实例A、B人

流量稍优，根据表1、2，调整系数各取+1、+1、0；

楼层：由于可比实例均为1层营业用房，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

商业氛围：由于估价对象与可比实例C区域内商业氛围均一般，可比实例A、B商业氛围稍优，根据表1、2，调整系数各取+3、+3、0；

商业配套：估价对象区域内公共配套设施，商业配套齐全，与可比实例商业配套差异较小，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取107、107、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在价值时点时价格。主要有建筑结构、建筑面积、空间布局、装修情况、层高、成新、设施设备、商业类型、临街状况、适应性。

空间布局：估价对象与可比实例空间布局均为商业开间，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

商业类型：估价对象与可比实例均为小区临街住宅底商，根据表1、2，调整系数各取0、0、0；

临街状况：由于估价对象临支路，可比实例A、B、C均临主干道；根据表1、2，调整系数各取+18、+18、+18；

适应性：估价对象与可比实例适应性均较好，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取118、118、118；

3) 权益状况主要有限制条件、房屋性质、房地产其他因素、土地状况情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 3

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）		待估	11,066	10,905	9,895
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通条件	0	0	0
		商业繁华度	0	+3	+3
		人流量	0	+1	+1
		楼层	0	0	0
		商业氛围	0	+3	+3
		商业配套	0	0	0
		小计	100	107	107
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	0
		空间布局	0	0	0
		内部装修	0	0	0
		层高	0	0	0
		成新	0	0	0
		设施设备	0	0	0
		商业类型	0	0	0
		临街状况	0	+18	+18
		适应性	0	0	0
		小计	100	118	118
	权 益 状 况	限制条件	0	0	0
		房屋性质	0	0	0
其他因素		0	0	0	
土地状况		0	0	0	
小计		100	100	100	

比较法测算过程表 表 4

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交价格 (元/m ²)	11,066			10,905			9,895		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	107	100	/	107	100	/	100
实物状况修正	100	/	118	100	/	118	100	/	118
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	8,764			8,637			8,386		

5. 求取修正后比准单价

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果差异较小,可比实例与估价对象相似程度较高,可比实例资料可靠度较高,较符合客观情况,故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格,即评估单价。

则评估单价 = (8,764+8,637+8,386) ÷ 3 ≈ 8,596 (元/m²)

III、2 号楼 1 层、3 号楼 1 层价格收益法测算

1、年总收益的确定:

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查,同类型物业的市场租金案例较多,宜根据比较法的原理和技术对其房地产客观租金水平进行估价,确定有效毛收入。

2、技术路线 :

收益法是预测估价对象的未来收益,利用收益率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

该方法的基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

3、估算过程：

估价对象位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区2号楼1层、3号楼1层、4号楼1-2层营业用房。规划用途为营业用房，根据房地产估价师经验及对陇西县类似商业服务用房租金及售价调查，估价对象临街状况不同，租金收益及其出租率差异较大，以此确定估价对象租金临街状况修正系数。综合确定此次估价对象各层客观租金如下：

文昌花园 2 号楼、3 号楼、4 号楼营业用房租金临街状况修正系数表

房地产名称	客观市场租金	临街状况修正系数	租金
文昌花园 4 号楼 1 层	34	100%	34
文昌花园 2 号楼 1 层		95%	32
文昌花园 3 号楼 1 层		80%	27

4、测算房地产年总收益（以下计算以1m²为基准，保留至元位）

根据估价对象所在区域同类型物业的出租状况，估价对象实际状况，分别确定估价对象出租率及有效出租面积比率，结合上述各类房屋租金测算结果，计算房地产年总收益。

估价对象位于陇西县文峰镇首阳路文昌花园住宅小区 2 号楼 1 层、3 号楼 1 层、4 号楼 1-2 层营业用房。周围有铁路希望小学、文峰初级中学、文峰中学、陇西县第二人民医院等公共配套，配套设施较齐全，区位优势较好，商业繁华度一般，人流量一般，商业氛围一般，但随着该区域的发展，营业用房需求量不断增加，空置及收租损失率较低。经我估价人员对同区域类似物业的专业市场调查，估价对象根据临街状况不同，空置率及收租损失率不同，估价对象空置率及收租损失率见。

有效出租面积以估价对象实际状况确定为100%。

房地产年总收益=月租金水平×12×(1-空置及收租损失率)×有效出租面积

委估房产各层出租收益详见《房地产年总收益一览表》。

房地产年总收益一览表

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	单位面积月租金 (元/m ² ·月)	房地产年总收益		
				(1-空置及收租损失率)	月份	有效年收入 (元)
1	文昌花园 2 号楼 1 层	1	32	1-5%	12	365
2	文昌花园 3 号楼 1 层	1	27	1-8%	12	298

7. 测算房地产年总费用

(1) 管理费

是指在经营中需支付的人员经费、商业费、财务费等，结合估价对象实际支出费用及估价对象所在区域与估价对象规模、档次相当的类似房地产平均费用，此类项目管理费一般为年总收益的 2%。

管理费=有效年收入×管理费率

具体详见下表《房地产年总费用一览表》

(2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据估价对象实际情况，建筑物剩余经济年限小于国有建设用地使用权终止日，本次估价考虑估价对象在后期使用中定期修缮，维护保养较好，使其建筑物剩余经济年限等于国有建设用地使用权终止日，参考估价对象的实际费用，按建筑物重置价格的 4% 计算，本次评估中出租部分取 4%。

建筑物重置价格=重置单价×建筑面积

房屋建筑物的重置价值是指在价值时点时重新构建相同或类似建筑物所发生的各项费用。其中，最主要包括建筑安装成本，前期工程费，建设工程其他费用和资金成本，理论上还应该包括销售费用、利润和税金。这就是重置价值的主要构成要素，估价对象所在建筑物总层数 6 层，框架结构，建成于 2008 年，本

次评估参照 2018 年下半年《甘肃工程造价信息网》公布的建筑安装工程社会平均成本，结合定西市房地产开发市场各项费用总和，确定估价对象建筑物重置价格为 2,141 元/m²。

维修费 = 建筑物重置价格 × 维修费率

具体详见下表《房地产年总费用一览表》

(3) 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋现值的 0.2% 计算，房屋现值计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{房屋重置价格} - \text{折旧总额} \\ &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \end{aligned}$$

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 22 条规定“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；本次估价中估价委托人无法提供估价对象所占用土地使用权的出让合同，因此对使用期限届满后的土地使用权续期事宜不明，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条之规定“土地使用权期满，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿收回”，因此本次评估以上述规定为假设条件。

估价对象均已办理《房屋所有权证》，2 号楼、3 号楼建筑物总层数均为 7 层，其中 1 层为营业用房，2-6 层为住宅用房，框架结构，均建成于 2008 年，至价值时点，已使用 11 年；根据房地产估价规范 4.4.11 “建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为 60 年，2 号楼、3 号楼建筑物剩余经济寿命为 49 年；根据《房屋所有权证》记载，估价对象国有建设用地使用权均为 2078 年 06 月 29 日止，本次计算

年折旧费中，折旧年限等于国有建设用地使用权剩余期限与房屋已使用年限之和 70.16 年计，则：

$$\text{年折旧费} = \frac{C(1-R)}{N}$$

C — 建筑物的重新购建价格

N — 建筑物的经济寿命（60 年）

R — 建筑物的净残值率，简称残值率，是建筑物的净残值与重新购建价格的比率（框架结构为 0.00%）

$$\text{年折旧费} = \frac{2,141 \times 1 \times (1 - 0.00\%)}{70.16} \approx 31 \text{ 元}$$

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

依据估价人员的调查，估价对象 2 号楼、3 号楼建成于 2008 年，房屋已使用年限为 11 年，则：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 2,141 - 31 \times 11 \\ &= 1,800 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

保险费 = 房屋现值 × 保险费率

具体详见下表《房地产年总费用一览表》

（4）税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

①房产税：依据税法及当地税务部门要求，确定为税率为 12%，

房地年总收益 ÷ (1+5%) × 房产税税率；

②增值税：增值税税率为 5%计；（纳税人出租不动产，出个人出租住房外，适用简易计税方法）

公式为：应预缴税款 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 5%

则：增值税=房地年总收益÷（1+5%）×5%

城市维护建设税：城市维护建设税，按增值税税额的7%计；

教育费附加：教育费附加，按增值税税额的3%计；

地方教育费附加：地方教育费附加，按增值税税额的2%计

税金=房产税+增值税+城市维护建设税+教育费附加

=房地年总收益÷（1+5%）×17.6%

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+税费

具体详见下表《房地产年总费用一览表》

房地产年总费用一览表

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	房地产年总费用				
			管理费 (元)	维修费 (元)	保险费 (元)	税金 (元)	小计 (元)
1	文昌花园2号楼1层	1	7	86	4	61	158
2	文昌花园3号楼1层	1	6	86	4	50	146

8. 确定房地产年纯收益

房地产年纯收益=有效年收入-房地产年总费用

9. 确定房地产总价值

(1) 评估计算公式：
$$V = \frac{A}{r-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+r})^n]$$

式中：V—房地产单位面积价格

A—预期第n年的收益额（净收益）

g—一年租金递增比率

r—第n年的折现系数（报酬率）

n—为预测收益年限

(2) 评估参数的确定

①确定报酬率：即报酬率的确定，按以下原则确定：

本次评估采用累加法综合确定房地产的报酬率（行业内部收益率）为4.5%。

累加法：是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

报酬率=无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）+风险报酬率=无
风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-
投资带来的优惠率

项目	数值	
无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）	1.5%	
投资风险补偿率	1.5%	
管理负担补偿率	1.5%	
缺乏流动性补偿率	1.0%	
投资带来的优惠率	易于获得融资的优惠率	-0.5%
	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
报酬率	4.5%	

A、无风险报酬率（安全利率）选用价值时点的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（安全利率=1.5%）

B、投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。相比之下办公房地产的同类租户市场容量较商业房地产的租户市场容量大，投资风险由大到小的排列为工业<办公<商业。

C、管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

D、缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。

E、投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处。

②收益年限的确定：

估价对象均已办理《房屋所有权证》，2号楼、3号楼建筑物总层数均为7

层，其中1层为营业用房，2-6层为住宅用房，框架结构，建成于2008年，至价值时点，已使用11年；根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为60年，2号楼、3号楼建筑物剩余经济寿命为49年；根据《房屋所有权证》记载，估价对象国有建设用地使用权均为2078年06月29日止，至价值时点国有建设用地使用权剩余年期为59.16年，根据最高最佳利用分析，本次估价设定估价对象收益期以分摊的国有建设用地使用权剩余年期为59.16年为准。

③年租金递增比率

考虑目前定西市陇西县房地产市场上涨幅度及趋势，结合估价对象所处位置及实际状况年租金上涨比率为2%-4%，本次评估中确定估价对象年租金上涨比率为3.5%。

(3) 房地产价值测算：

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，选择收益有限年、报酬率无变化、净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产价值

A—预期第n年的收益额（净收益）

r—第n年的折现系数（报酬率）

n—为预测收益年限

g—年租金递增比率

估价对象评估价格测算一览表

序号	估价项目名称	有效 年收入 (元)	房地产 年总费 用(元)	房地产 年净收 益(元)	报酬 率	年租金增 长比率	收益年限 (年)	评估单价 (元/M ²)
1	文昌花园2号楼1层	365	158	207	4.50%	3.50%	59.16	8,980
2	文昌花园3号楼1层	298	146	152	4.50%	3.50%	59.16	6,594

III、估价对象市场价值的确定

根据估价规范及估价对象具体情况，我们采用比较法及收益法对估价对象价值分别进行了测算，本次评估所采用数据均为我公司专业估价人员经过专业调查所取得，其真实合法、详实、且有效，依此测算结果均可作为估价结果确定的依据，两种评估方法对估价对象理论上均较适，测算结果差距较小，其中2号楼1层：比较法估价结果为：9,221元/m²，收益法的估价结果为：8,980元/m²；3号楼1层：比较法估价结果为：8,596元/m²，收益法的估价结果为：6,594元/m²；两者之间差距较小，故本次评估中以两种方法简单算术平均值作为最终估价结果，具体见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表：

房地产名称	比较法(元/m ²)	收益法(元/m ²)	评估单价(元/m ²)	备注
文昌花园2号楼1层	9,221	8,980	9,101	简单算术平均
文昌花园3号楼1层	8,596	6,594	7,595	简单算术平均

以上所取各参数均根据国家相关部门发布的最新数据及我公司专业估价师市场调查综合取得。

(六) 估价结果确定

兰州中信房地产评估事务有限公司受甘肃省定西市中级人民法院委托，选派我公司中国注册房地产估价师，根据估价目的，严格遵循估价原则，按照规定的估价程序，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一九年五月十七日的估价结果为：

评估总价：¥24,532,922元，大写（人民币）：贰仟肆佰伍拾叁万贰仟玖佰贰拾贰元整。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	估价对象	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-106 室	营业	58.05	7,595	440,890
2	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-107 室	营业	92.98	7,595	706,183
3	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-108 室	营业	111.86	7,595	849,577
4	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-109 室	营业	116.11	7,595	881,855
5	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-110 室	营业	92.98	7,595	706,183
6	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-111 室	营业	111.86	7,595	849,577
7	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-112 室	营业	116.11	7,595	881,855
8	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-113 室	营业	92.98	7,595	706,183
9	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-114 室	营业	111.86	7,595	849,577
10	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 3-115 室	营业	58.05	7,595	440,890
11	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-101 室	营业	127.04	9,101	1,156,191
12	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-102 室	营业	121.74	9,101	1,107,956
13	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 2-105 室	营业	218.51	7,595	1,659,583
14	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-101、102、103、104、106 室	营业	649.37	10,017	6,504,739
15	陇西县文峰镇寿首阳路文昌花园住宅小区 4-201 室	营业	968.58	7,012	6,791,683
合计			3,048.08		24,532,922

五、附 件

- 1、《甘肃省定西市中级人民法院委托书》【（2019）甘11执35号】；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、评估对象照片及位置示意图；
- 4、估价机构资质证书复印件；
- 5、估价人员的资质证书复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件。