

额 4 元。估价委托人提供的《国有土地使用证》分摊的土地使用权面积为 456.78 平方米，估价对象建筑面积 3071.86 平方米，其中商业用房建筑面积 1077.33 平方米，办公用房建筑面积 1994.53 平方米，则办公用房分摊的土地使用权面积为 $1994.53 \div 3071.86 \times 456.78 = 286.58$ 平方米。

年运营费用 = $99 \times (13.1\% + 2\%) + 1946 \times (1.5\% + 0.15\%) + 286.58 \times 4 + 1994.53 = 48$ (元/平方米)

4. 房地产持有期间收益 (A)

房地产持有期间收益 (A) = 年有效毛收入 - 年运营费用

房地产持有期间收益 (A) = $99 - 48 = 51$ 元/平方米

5. 变化趋势分析

(1) 租金变化趋势分析：根据三明市同类房地产租赁市场近 5 年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益基本持平，采用长期趋势法预测未来，确定估价对象未来 5 年的期间收益每年不变。

(2) 房地产市场变化趋势分析：分析 2018 年的三明市同类房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象的实际情况，综合分析考虑，本次估价时同类型物业未来五年价格每年不变。

6. 期末转售收益

(1) 期末转售价格

根据未来价格每年上涨率测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以成本法测算结果 (1915 元/平方米) 为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

期末转售价格 = $1915 \times (1 + 0\%)^5 = 1915$ (元/平方米)

(2) 转售成本

指转让人负担的增值税和企业所得税等费用。

① 企业所得税：该公司的企业所得税为查账征收，如果房地产进行交易（拍卖），交易当年的房地产转让收入并入企业纳税年度的应纳税所得额，由于不知道交易当年正常营业额是否盈利，房地产转让收入并入该企业后的应纳税所得额是否大于零，因此本次不计算企业所得税。

② 增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36号]规定：房地产开发企业销售其自建的不动产，以取得全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额；附加税主要为教育费附加、地方教育费附加、城建税等，附加税约为应交增值税的 12%。

③印花税：《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税[2008]137号）规定：房地产开发企业销售不动产，按含税销售收入0.05%计征印花税。

④土地增值税：根据三明市国家税务局关于房地产转让预征土地增值税的税收有关规定，转让房地产应以取得的不含税转让价款的5%征收土地增值税。

$$\text{转售成本} = 1915 \times (0 + 5.6\% + 5\%) + 1915 \times (1 + 5\%) \times 0.05\% = 204 \text{ (元/平方米)}$$

(3)期末转售收益(V_t)

期末转售收益(V_t)为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

$$\text{期末转售收益}(V_t) = 1915 - 204 = 1711 \text{ (元/平方米)}$$

7. 报酬率确定(Y)

房地产报酬率(Y)采用累加法求取，即将报酬率视为包含无风险报酬率（即安全利率）和风险报酬率两部分，并根据估价对象的实际状况来确定。

报酬率 = 安全利率 + 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。本次估价安全利率取一年期银行存款利率1.5%，投资风险补偿率取2.0%，管理负担补偿率0.1%，缺乏流动性补偿率1.9%，投资带来的优惠率0.5%，则房地产报酬率为6.0%。

8. 测算结果公式选用和计算过程

由于估价对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为5年，公式如下：

$$\begin{aligned} V_{(\text{不含税})} &= A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t \\ &= 51 \div 6.0\% \times [1 - 1 \div (1+6.0\%)^5] + 1711 \div (1+6.0\%)^5 \\ &= 1493 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$V_{(\text{含税})} = 1493 \times (1+5\%) = 1568 \text{ (元/平方米)}$$

C. 办公用房房地产价值

成本法估算单价为2011元/平方米，收益法估算的单价为1568元/平方米，两种方法计算的结果差异不大，故本次估价采用简单算术平均数求取房地产价值，则：

$$\text{估价对象单价} = (2011 + 1568) \div 2 = 1790 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{办公用房房地产价值} = 1790 \times 1994.53 = 3570209 \text{ (元)} \approx 357.02 \text{ (万元)}$$

(二) 商业营业用房估价测算过程

A. 比较法测算

估价对象一层商业用房建筑面积1077.33平方米，未分割办证，本次评估设定一基准店面单元，与可比实例进行比较修正，得出比准价格。本次估价设定的“基准店面”情况如下：1) “基准店面”位于估价对象所在楼宇的自然层一层；2) 建筑面积为48平方米；3) “基准店面”位于一层诸店面中的一般位置；4) 2006年建成；5) 普通装修；6) 其他

条件与估价对象相同。

经过筛选，我们选取了估价对象附近地区较近期发生的三宗类似商业交易实例。这三宗实例的交易日期较为相近，通过建立比较基础，把近期已经发生了交易的类似房地产与估价对象房地产加以比较对照，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，得出估价对象房地产价格，其基本公式为：

公式：估价对象房地产比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 我们选取的三宗交易实例状况如下表：

项目名称	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面				
成交单价	7910.16 元/m ²	面积	40.96 m ²	土地性质	出让
成交日期	2018/11/12	用途	商业营业用房	地段等级	-
区域因素说明	繁华程度	同比较因素条件说明表		交通便捷度	同比较因素条件说明表
	环境、景观	同比较因素条件说明表		公共配套设施	同比较因素条件说明表
个别因素说明	楼宇档次	同比较因素条件说明表		建筑结构	钢混结构
	装修	普通装修		设施设备	同比较因素条件说明表
	所在楼层	地上一层		朝向	朝东向
备注	买卖双方各自承担			竣工日期	2010
资料来源	市场调查		调查日期	2018 年 12 月 5 日	调查人 张火根

项目名称	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面				
成交单价	8302.18 元/m ²	面积	46.33 m ²	土地性质	出让
成交日期	2018/9/10	用途	商业营业用房	地段等级	-
区域因素说明	繁华程度	同比较因素条件说明表		交通便捷度	同比较因素条件说明表
	环境、景观	同比较因素条件说明表		公共配套设施	同比较因素条件说明表
个别因素说明	楼宇档次	同比较因素条件说明表		建筑结构	钢混结构
	装修	普通装修		设施设备	同比较因素条件说明表
	所在楼层	地上一层		朝向	朝东向
备注	买卖双方各自承担			竣工日期	2010
资料来源	市场调查		调查日期	2018 年 12 月 5 日	调查人 张火根

项目名称	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面				
成交单价	8302.18 元/m ²	面积	46.33 m ²	土地性质	出让
成交日期	2018/9/10	用途	商业营业用房	地段等级	-
区域因素说明	繁华程度	同比较因素条件说明表		交通便捷度	同比较因素条件说明表
	环境、景观	同比较因素条件说明表		公共配套设施	同比较因素条件说明表
个别因素说明	楼宇档次	同比较因素条件说明表		建筑结构	钢混结构
	装修	普通装修		设施设备	同比较因素条件说明表
	所在楼层	地上一层		朝向	朝东向
备注	买卖双方各自承担			竣工日期	2010
资料来源	市场调查		调查日期	2018 年 12 月 5 日	调查人 张火根

2. 建立比较基础

(1)统一房地产范围：估价对象与交易实例的估价实物范围均为不包含家具的不动产，权益范围均为不包含债权、债务的土地使用权及房屋所有权，估价对象土地使用权性质为出让，交易实例土地使用权性质均为出让，故无需对其土地使用权进行修正，估价对象与交易实例均已统一为按产权建筑面积计价。

(2)统一面积内涵、面积单位、付款方式、融资条件、货币单位等因素：估价对象与交易实例均已统一为按产权建筑面积计价，估价对象与交易实例的面积单位、付款方式、融资条件、货币单位均相同，则无需进行修正。

(3)统一税费负担、统一计价单位：估价对象与交易实例均已正常负担下的价格，统一为单价。

(4)交易实例均为带装修的成交价格，由于装修对店面价值影响不大，故无需进行二次装修修正。

交易实例	将乐县古铺镇日照东门.水木金华 西苑8号楼1层10号店面	将乐县古铺镇日照东门.水木金华 西苑8号楼1层09号店面	将乐县古铺镇日照东门.水木金华 西苑8号楼1层08号店面
成交单价(元/m ²)	7910.16	8302.18	8302.18
税费情况	买卖双方各自承担	买卖双方各自承担	买卖双方各自承担
税费修正(元/m ²)	0	0	0
装修情况	普通	普通	普通
装修修正(元/m ²)	0	0	0
土地使用权性质	出让	出让	出让
土地使用权性质修正(元/m ²)	0	0	0
建立可比价格基础后的含税单价(元/m ²)	7910.16	8302.18	8302.18

3. 估价对象及可比实例比较因素条件说明

可比实例	基准店面	将乐县古铺镇日照东门.水木金华西苑8号楼1层10号店面	将乐县古铺镇日照东门.水木金华西苑8号楼1层09号店面	将乐县古铺镇日照东门.水木金华西苑8号楼1层08号店面
用途	商业	商业	商业	商业
出租情况	---	正常	正常	正常
区位状况	繁华程度	周边有中国邮政储蓄银行(将乐县支行新将路支行)、中国建设银行(将乐支行)、城关卫生院、将乐县水南中学、金河湾小区、天源国际大酒店等，商业繁华度一般	周边有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等，商业繁华度略好	周边有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等，商业繁华度略好

	交通条件	周边有滨河南路等城市次干道, 附近有将乐 3 路等线路公交车停靠天源国际站点及出租车经过, 距公交站点约 200 米, 交通便捷度一般	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道, 附近有 3 路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过, 小区距公交站点约 80 米, 交通便捷度略好	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道, 附近有 3 路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过, 小区距公交站点约 80 米, 交通便捷度略好	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道, 附近有 3 路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过, 小区距公交站点约 80 米, 交通便捷度略好
	外部基础设施	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 基础设施齐全
	外部公共服务设施	附近有中国邮政储蓄银行(将乐县支行新将路支行)、中国建设银行(将乐支行)、城关卫生院、将乐县水南中学、金河湾小区、天源国际大酒店等外部配套设施, 公共服务配套设施略齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施, 公共服务配套设施较齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施, 公共服务配套设施较齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施, 公共服务配套设施较齐全
	周围环境和景观	周边区域内主要以住宅小区为主, 周边环境整洁, 卫生、治安状况略好, 邻近将乐县上河洲公园, 自然环境略好; 区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主, 周边环境整洁, 卫生、治安状况略好, 邻近华山公园, 自然环境略好; 区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主, 周边环境整洁, 卫生、治安状况略好, 邻近将乐县上河洲公园, 自然环境略好; 区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主, 周边环境整洁, 卫生、治安状况略好, 邻近将乐县上河洲公园, 自然环境略好; 区域的文化气氛略好。整体景观环境略好
	位置	三级商服用地	二级商服用地	二级商服用地	二级商服用地
	临街状况	一面临街, 临溪南路, 与路面基本无高差, 路边无绿化带	一面临街, 临新将路, 与路面基本无高差, 路边无绿化带	一面临街, 临新将路, 与路面基本无高差, 路边无绿化带	一面临街, 临新将路, 与路面基本无高差, 路边无绿化带
	临街类型	主干道	主干道	主干道	主干道
实 物 状 况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼宇外墙装饰	普通涂料	普通涂料	普通涂料	普通涂料
	建成年份	2006	2010	2010	2010
	建筑面积 (m ²)	设定为 48 m ²	40.96 m ²	46.33 m ²	46.33 m ²
	格局形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	层高	3.0 米/无隔层	5.2 米/可隔层	5.2 米/可隔层	5.2 米/可隔层
	宽深比	1:3	1:3	1:3	1:3
	是否拐角	非拐角	非拐角	非拐角	非拐角

权益状况	物业管理	无	一般	一般	一般
	市场专业化程度	一般	一般	一般	一般
	土地所有权状况	国有	国有	国有	国有
	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	目前使用情况	商业	商业	商业	商业
	土地使用管制情况	商业	商业	商业	商业
	他项权利设立情况	设定未设立	设定未设立	设定未设立	设定未设立
	规划限制	无	无	无	无
	出租或占用情况	出租	出租	出租	出租
	其他特殊情况	无	无	无	无

4. 交易情况修正

三宗可比实例均为正常交易，故不进行交易情况修正。

5. 市场状况调整

以估价对象同类型房地产来看，其房地产房价较为平稳，故无需对市场状况进行调整。

6. 房地产状况调整

房地产状况调整系数说明：以估价对象的区位状况、实物状况和权益状况为准，比估价对象状况更好的可比实例调整系数为正，比估价对象状况更差的可比实例调整系数为负。各种状况差异的调整系数为：差(-9~-12)、较差(-5~-8)、略差(-1~-4)、相似(0)、略好(+1~+4)、较好(+5~+8)、好(+9~+12)，估价师根据各因素的重要性及经验在上述范围之内具体确定各因素的调整系数。

7. 根据估价人员调查，商业用房实际交易过程不考虑剩余土地使用年限对价值的影响，故本次未对估价对象剩余土地使用年限进行修正。

8. 现将估价测算过程列表如下：

因素比较调整系数表

可比实例	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面		将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面		将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面		
建立可比价格基础后价格	7910.16		8302.18		8302.18		
交易日期	2018/11/12		2018/9/10		2018/9/10		
交易情况修正	100/100		100/100		100/100		
市场状况调整	100/100		100/100		100/100		
房地产状况调整	比较结果	调整系数	比较结果	调整系数	比较结果	调整系数	
	商业繁华度	略好	+4	略好	+4	略好	+4
	交通条件	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	外部基础设施	相似	0	相似	0	相似	0

	外部公共服务设施	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	周围环境和景观	相似	0	相似	0	相似	0
	位置	略好	+3	略好	+3	略好	+3
	临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
	临街类型	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/111		100/111		100/111	
实物	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	楼宇外墙装饰	相似	0	相似	0	相似	0
	建成年份	略好	+1	略好	+1	略好	+1
	建筑面积	略好	+1	相似	0	相似	0
	格局形状	相似	0	相似	0	相似	0
	层高	略好	+4	略好	+4	略好	+4
	宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
	是否拐角	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	市场专业化程度	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/108		100/107		100/107	
权益	土地使用权权益	相似	0	相似	0	相似	0
	建筑物权益	相似	0	相似	0	相似	0
	规划限制	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/100		100/100		100/100	
比较价格(元/m ²)		6598		6990		6990	

因三个比较价格较接近，本次采用简单算术平均法，则：

$$\text{平均比较价格(含税)} = (6598 + 6990 + 6990) \div 3 = 6859 \text{ (元/平方米)}$$

B. 收益法测算

收益法估价时有直接资本化法和报酬资本化法，直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。由于估价对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为 5 年，公式如下：

$$V = A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t$$

其中： V -收益法评估价值； A -房地产期间收益； Y -房地产报酬率； V_t -期末转售收益； t -房地产持有期。

1. 持有期 (t)

根据《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用终止日期为：至 2075-6-1，剩余年限约 56.5 年。钢筋混凝土结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济寿命 48 年。根据市场上投资者对同类房地产的经典持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期 t 为 5 年。

2. 有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

(1) 市场租金确定

①在租赁期外估价对象应采用客观的市场租金，通过市场调查选取在估价对象较近期附近地区发生的相类似的三宗店面租赁实例如下：

租赁实例	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面
建筑面积 (m ²)	40.96	46.33	46.33
不含税租金 (元/m ² ·月)	17.09	17.26	17.26
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
用途	商业	商业	商业
楼层	一层	一层	一层
商业繁华度	略好	略好	略好
建成年份	2010	2010	2010
楼宇设施设备	齐全	齐全	齐全
租金内涵	租金的面积内涵均为建筑面积；租金月末支付，押金为 1 个月；承租方负责店内装修、物业费、水电费；出租方负责房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租金的面积内涵均为建筑面积；租金月末支付，押金为 1 个月；承租方负责店内装修、物业费、水电费；出租方负责房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租金的面积内涵均为建筑面积；租金月末支付，押金为 1 个月；承租方负责店内装修、物业费、水电费；出租方负责房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等

② 建立比较基础

估价人员实地查勘时对案例的详细情况进行了补充调查。在建筑面积、币种(人民币)、租金支付方式等租金内涵比较基础已统一。

③ 估价对象及可比实例比较因素条件说明

可比实例	基准店面	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面	将乐县古镛镇日照东门. 水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面
用途	商业	商业	商业	商业
出租情况	---	正常	正常	正常

区位状况	繁华程度	周边有中国邮政储蓄银行(将乐县支行新将路支行)、中国建设银行(将乐支行)、城关卫生院、将乐县水南中学、金河湾小区、天源国际大酒店等,商业繁华度一般	周边有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等,商业繁华度略好	周边有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等,商业繁华度略好	周边有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等,商业繁华度略好
	交通条件	周边有滨河南路等城市次干道,附近有将乐3路等线路公交车停靠天源国际站点及出租车经过,距公交站点约200米,交通便捷度一般	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道,附近有3路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过,小区距公交站点约80米,交通便捷度略好	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道,附近有3路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过,小区距公交站点约80米,交通便捷度略好	周边有新将路、环城东路、府前东路等等城市主次干道,附近有3路等线路公交车停靠水木银华站点及出租车经过,小区距公交站点约80米,交通便捷度略好
	外部基础设施	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯),基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯),基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯),基础设施齐全	区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯),基础设施齐全
	外部公共服务设施	附近有中国邮政储蓄银行(将乐县支行新将路支行)、中国建设银行(将乐支行)、城关卫生院、将乐县水南中学、金河湾小区、天源国际大酒店等外部配套设施,公共服务配套设施略齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施,公共服务配套设施较齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施,公共服务配套设施较齐全	附近有永辉超市、东方商厦、银华五洲大酒店、将乐县一中、邮政储蓄银行将乐支行、将乐县医院、将乐县中医院等外部配套设施,公共服务配套设施较齐全
	周围环境和景观	周边区域内主要以住宅小区为主,周边环境整洁,卫生、治安状况略好,邻近将乐县上河洲公园,自然环境略好;区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主,周边环境整洁,卫生、治安状况略好,邻近华山公园,自然环境略好;区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主,周边环境整洁,卫生、治安状况略好,邻近将乐县上河洲公园,自然环境略好;区域的文化气氛略好。整体景观环境略好	周边区域内主要以住宅小区为主,周边环境整洁,卫生、治安状况略好,邻近将乐县上河洲公园,自然环境略好;区域的文化气氛略好。整体景观环境略好
	位置	三级商服用地	二级商服用地	二级商服用地	二级商服用地
	临街状况	一面临街,临溪南路,与路面基本无高差,路边无绿化带	一面临街,临新将路,与路面基本无高差,路边无绿化带	一面临街,临新将路,与路面基本无高差,路边无绿化带	一面临街,临新将路,与路面基本无高差,路边无绿化带
	临街类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼宇外墙装饰	普通涂料	普通涂料	普通涂料	普通涂料

物 状 况	建成年份	2006	2010	2010	2010
	建筑面积 (m ²)	设定为 48 m ²	40.96 m ²	46.33 m ²	46.33 m ²
	格局形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	层高	3.0 米/无隔层	5.2 米/可隔层	5.2 米/可隔层	5.2 米/可隔层
	宽深比	1:3	1:3	1:3	1:3
	是否拐角	非拐角	非拐角	非拐角	非拐角
	物业管理	无	一般	一般	一般
	市场专业化程度	一般	一般	一般	一般
权 益 状 况	土地所有权状况	国有	国有	国有	国有
	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	目前使用情况	商业	商业	商业	商业
	土地使用管制情况	商业	商业	商业	商业
	他项权利设立情况	设定未设立	设定未设立	设定未设立	设定未设立
	规划限制	无	无	无	无
	出租或占用情况	出租	出租	出租	出租
	其他特殊情况	无	无	无	无

④交易情况修正

三宗可比实例均为正常交易,故交易情况修正为 100/100。

⑤市场状况调整

可比实例的租金均为价值时点的租金,故不需对市场状况进行调整,调整状况修正为 100/100。

⑥房地产状况调整

以估价对象的权益状况、区位状况和实物状况为准,可比实例较好的调整系数为正,可比实例较差的调整系数为负。本次比较结果描述及调整系数依次为差(-9~-20)、较差(-5~-8)、略差(-1~-4)、相似(0)、略好(+1~+4)、较好(+5~+8)、好(+9~+20)。

⑦现将估价测算过程列表如下:

因素比较修正系数表

可比实例	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面
建立可比价格基础后的不含税租金单价 (元/m ² ·月)	17.09	17.26	17.26
交易日期	2018/11/12	2018/9/10	2018/9/10
交易情况修正	100/100	100/100	100/100

市场状况调整		100/100		100/100		100/100	
房地产状况调整		比较结果	调整系数	比较结果	调整系数	比较结果	调整系数
	商业繁华度	略好	+4	略好	+4	略好	+4
	交通条件	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	外部基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
	外部公共服务设施	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	周围环境和景观	相似	0	相似	0	相似	0
	位置	略好	+3	略好	+3	略好	+3
	临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
	临街类型	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/111		100/111		100/111	
实物	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	楼宇外墙装饰	相似	0	相似	0	相似	0
	建成年份	略好	+1	略好	+1	略好	+1
	建筑面积	略好	+1	相似	0	相似	0
	格局形状	相似	0	相似	0	相似	0
	层高	略好	+4	略好	+4	略好	+4
	宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
	是否拐角	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	市场专业化程度	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/108		100/107		100/107	
权益	土地使用权权益	相似	0	相似	0	相似	0
	建筑物权益	相似	0	相似	0	相似	0
	规划限制	相似	0	相似	0	相似	0
	合计	100/100		100/100		100/100	
比较价格(元/m ²)		14		15		15	

由于各可比实例的租金比较单价较接近，故采用简单算术平均数，则：

租金比较单价（不含税）= (14+15+15) ÷ 3 = 15（元/平方米·月）

(2)租约限制

估价对象目前空置无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

(3)租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，本次估价设定的基准店面面积为 48 平方米。

(4)空置和租金损失

根据对市场同类规模物业的调查，年空置率一般为 0.5 个月，由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次估价年空置率与租金损失取 0.5 个月。

(5)其他收入

其他收入主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，估价时略而不计。

年有效毛收入=15×12-15×0.5=173（元/平方米）

3.运营费用

根据当地相关部门规定，非住宅房屋应交税费为：

(1)综合税：月租金在 3.0 万元以下，按年租金总额的 13.1%征收；月租金在 3.0 万元以上，按年租金总额的 18.7%计算。

(2)管理费：管理工作主要为收取租金、协调维修等，根据市场调查，一般按年租金总额的 1%-3%征收，本次估价按 2%计取。

(3)年维修费和年保险费分别为重置价格的 1.5%及 0.15%，按上述成本法计算建筑物的重置单价为 1946 元/平方米。

(4)土地使用税：根据《福建省人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》闽政文[2007]454号，估价对象在将乐土地使用税土地纳税等级三级范围内，每平方米年税额 4 元。估价委托人提供的《国有土地使用证》分摊的土地使用权面积为 456.78 平方米，估价对象建筑面积 3071.86 平方米，其中商业用房建筑面积 1077.33 平方米，办公用房建筑面积 1994.53 平方米，则商业用房分摊的土地使用权面积为 $1077.33 \div 3071.86 \times 456.78 = 160.2$ 平方米。

年运营费用 = $173 \times (13.1\% + 2\%) + 1946 \times (1.5\% + 0.15\%) + 160.2 \times 4 \div 1077.33 = 59$ （元/平方米）

4.房地产持有期间收益(A)

房地产持有期间收益(A) = 年有效毛收入 - 年运营费用

房地产持有期间收益(A) = $173 - 59 = 114$ （元/平方米）

5.变化趋势分析

根据三明市同类房地产租赁市场近 5 年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益基本持平，采用长期趋势法预测未来，确定估价对象未来 5 年的期间收益每年不变。

分析 2018 年的三明市同类房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象的实际情况，综合分析考虑，本次估价时同类型物业未来价格每年不变。

6.期末转售收益

(1)期末转售价格

根据未来价格每年上涨率测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果（6859元/平方米）为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

期末转售价格=6859÷1.05=6532（元/平方米）

(2)转售成本

指转让人负担的增值税和企业所得税等费用。

①企业所得税：该公司的企业所得税为查账征收，如果房地产进行交易（拍卖），交易当年的房地产转让收入并入企业纳税年度的应纳税所得额，由于不知道交易当年正常营业额是否盈利，房地产转让收入并入该企业后的应纳税所得额是否大于零，因此本次不计算企业所得税。

②增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36号]规定：房地产开发企业销售其自建的不动产，以取得全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额；附加税主要为教育费附加、地方教育费附加、城建税等，附加税约为应交增值税的12%。

③印花税：《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税[2008]137号）规定：房地产开发企业销售不动产，按含税销售收入0.05%计征印花税。

④土地增值税：根据三明市国家税务局关于房地产转让预征土地增值税的税收有关规定，转让房地产应以取得的不含税转让价款的5%征收土地增值税。

转售成本=6532×(0+5.6%+5%)+6532×(1+5%)×0.05%=696（元/平方米）

(3)期末转售收益(V)

期末转售收益(V)为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

期末转售收益(V)=6532-696=5836（元/平方米）

7. 报酬率确定(Y)

房地产报酬率(Y)采用累加法求取，即将报酬率视为包含无风险报酬率（即安全利率）和风险报酬率两部分，并根据估价对象的实际状况来确定。

报酬率=安全利率+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。本次估价安全利率取一年期银行存款利率1.5%，投资风险补偿率取2.0%，管理负担补偿率0.1%，缺乏流动性补偿率1.9%，投资带来的优惠率0.5%，则房地产报酬率为6.0%。

8. 测算结果公式选用和计算过程

由于估价对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为t为5年，公式如下：

$$\begin{aligned} V_{(不含税)} &= A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t \\ &= 114 \div 6.0\% \times [1 - 1 \div (1+6.0\%)^5] + 5836 \div (1+6.0\%)^5 \end{aligned}$$

= 4839 (元/平方米)

收益单价 (含税) = 4839 × (1+5%) = 5081 (元/平方米)

C、商业营业用房房地产价值

比较法估算单价为 6859 元/平方米，收益法估算单价为 5081 元/平方米，分析以上两种方法的评估结果，有一定的差异。主要是收益法采用租金收益为基础估算出的房地产价值为其收益价值，未来租金的增减及报酬率的变化有较大的不确定性，在商品市场不景气时，租金较低，收益价值就低，反之就高。因此用收益价值作为房地产价值有一定的局限性；而市场法估算出的房地产价格为比较价格，较准确反映估价对象当前的市场价值。因此综合分析以上两种方法的评估结果，采用加权平均法确定各估价对象价值。本次估算结果取权重为市场法 70%，收益法 30%，则：

单价 = 6859 × 70% + 5081 × 30% = 6326 (元/平方米)

商业营业用房房地产价值 = 6326 × 1077.33 = 6815190 (元) ≈ 681.52 万元

(三) 估价对象房地产价值

估价对象房地产价值 = 办公用房房地产价值 + 商业营业用房房地产价值
= 357.02 + 681.52 = 1038.54 (万元)

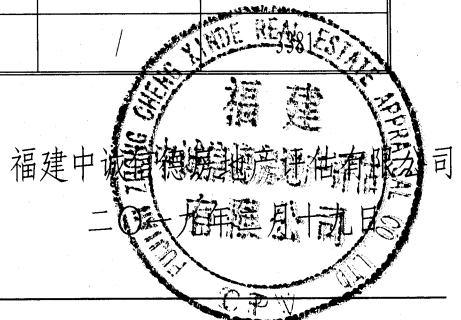
六、估价结果确定

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过细致计算并结合估价经验，在价值时点满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象房地产价值估价额（已包含出让金）为人民币壹仟零叁拾捌万伍仟肆佰元整（¥1038.54 万元），平均单价 3381 元/平方米。详细结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	比较法	收益法	成本法	
商业营业用房	总价 (万元)	738.94	547.39	/			681.52	
	单价 (元/m ²)	6859	5081	/			6326	
办公用房	总价 (万元)	/	312.74	401.10			357.02	
	单价 (元/m ²)	/	1568	2011			1790	
汇总评估价值	总值 (万元)	/	/	/			1038.54	
	平均单价 (元/m ²)	/	/	/				



附 件

一、估价相关事项说明

(一) 估价对象实地查勘的说明:

注册房地产估价师张火根于2018年12月18日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录,注册房地产估价师王善新未对估价对象进行实地查勘。

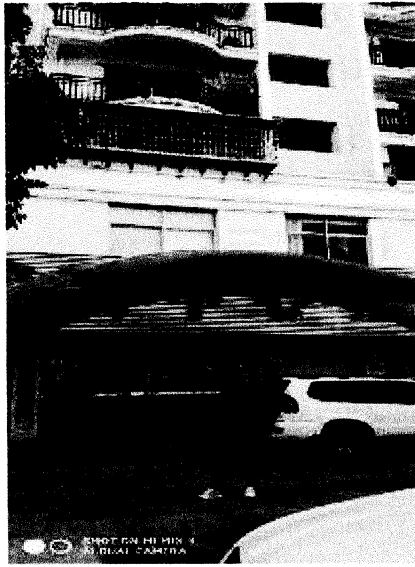
(二) 专业帮助情况和相关专业意见说明

没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、可比实例调查表

项 目 \ 可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 10 号店面	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 09 号店面	将乐县古镛镇日照东门.水木金华西苑 8 号楼 1 层 08 号店面
竣工日期	2010 年	2010 年	2010 年
租金单价 (元/m ²)	11.08	11.56	12.42
售价 (元/m ²)	7910.16	8302.18	8302.18
面积 (m ²)	40.96	46.33	46.33
用途	商业用房	商业用房	商业用房
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装修	普通装修	普通装修	普通装修
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查
调查人	张火根	调查日期	2018 年 12 月 5 日

四、估价对象实勘照片



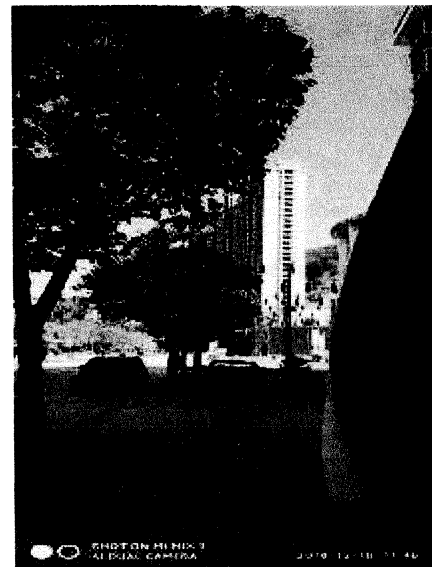
外立面



店门口




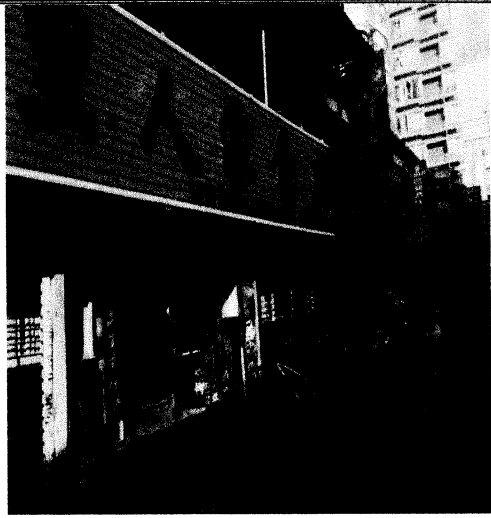
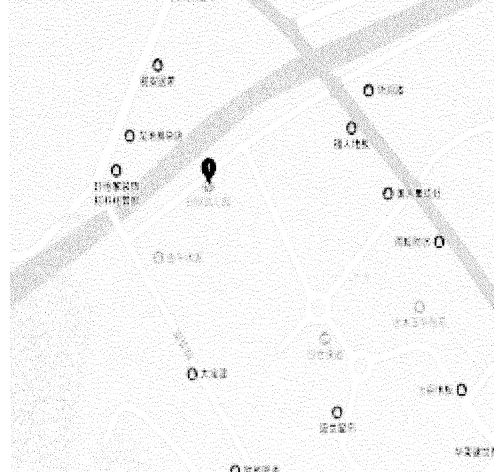



周边环境



周边环境

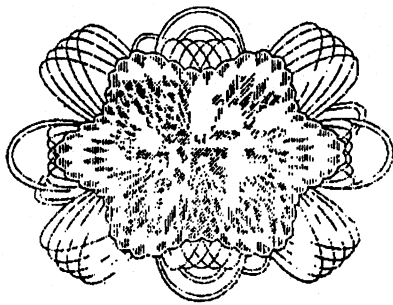
五、可比实例位置图及照片

	位置图	外观照片
可比实例一		
可比实例二		
可比实例三		

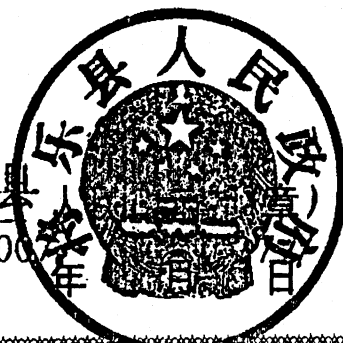
将国用(2007)第 0794 号

土地使用权人	福建省三农硫酸钙有限责任公司		
座 落	水南溪南路 37 号		
地 号	103/01/4005	图 号	58.5-47.5
地类(用途)	住 宅	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2075.6.1
使用权面积	456.78 M ²	其中 独用面积	----- M ²
		分摊面积	456.78 M ²

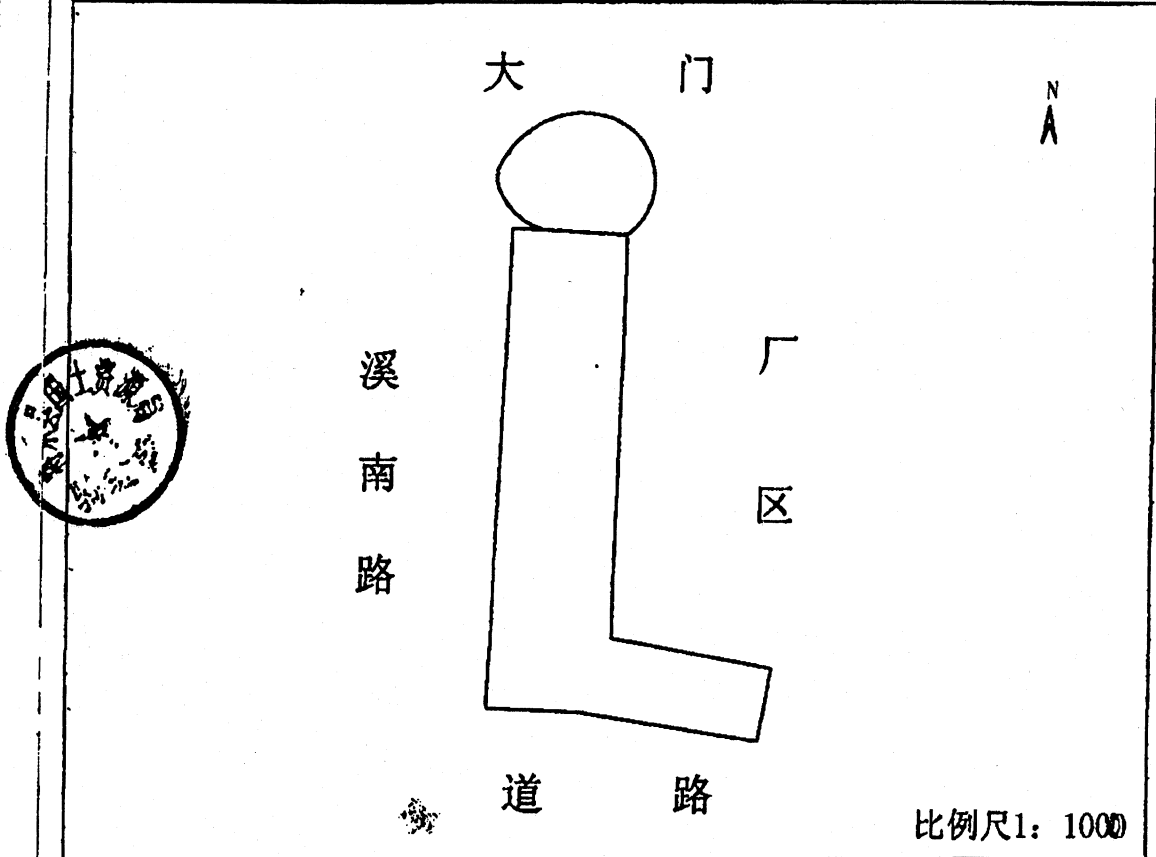
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



将乐县
2007年



土地使用者	福建三农碳酸钙有限责任公司	代理人	
土地座落	水南溪南路 37 号		
	图号	58.5-47.5	
地号	103-01-4005		



面 积	用地总面积	建(构)筑占地	建筑总面积	分摊面积	用地面积
	m ²	m ²	1456.0m ²	456.78m ²	m ²
备 注	该宗地为混合宗，该宗地分摊使用面积为1456.0平方米，福建省三农碳酸钙有限责任公司分摊使用面积为456.78平方米。			土 地 用 途	住 宅

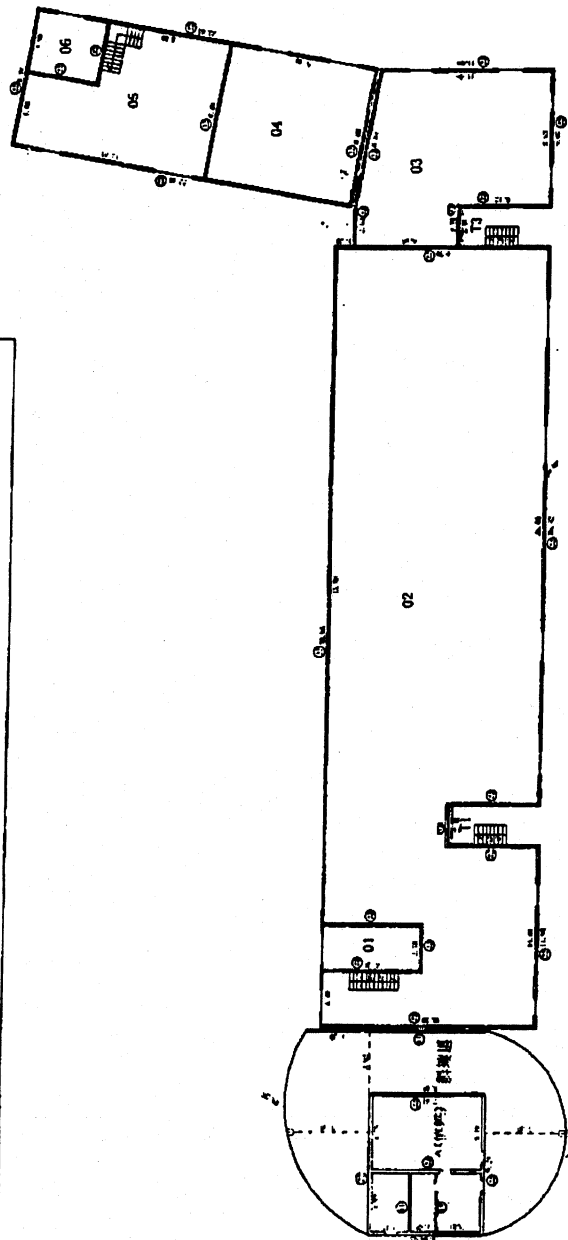
勘测单位：化工部福州地质工程勘察院

2007年06月15日

房地产平面图

房屋分层分户平面图

产权人	福建省三友环境科技有限公司	结构	钢 混	套内建筑面积 (m ²)	2927.518
地号	806	层数	九 层	共有分摊面积 (m ²)	144.345
幢号	490	层次	1、次、2、3	建筑面积 (m ²)	3071.86
座落	林乐县水南溪南路				



原件复印缩小70%

层平面图

站址: 44 50.80N 102 10.00E 44 50.80N 102 10.00E
 站址: 44 50.80N 102 10.00E 44 50.80N 102 10.00E
 站址: 44 50.80N 102 10.00E 44 50.80N 102 10.00E

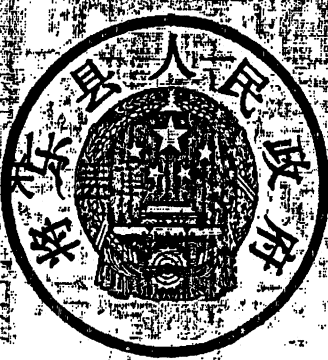
比例尺: 1:350

福建省八闽测绘院

将 房权证 2007 字第 5547 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



附 记

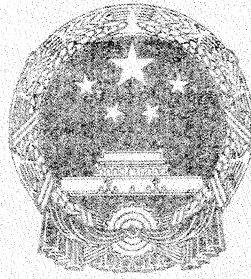
2006年合作建房

2006年8月28日抵押登记，他项权证号码20060837
致东江房地产权管理所抵押登记处



填发单位 证007-028-01

填发日期 2006年8月28日



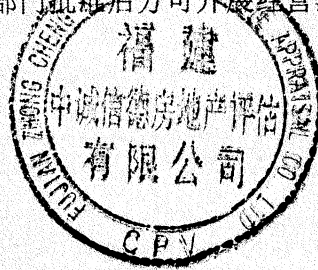
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 913501027661856861

名称 福建中诚信德房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层(电梯二十五层)
 法定代表人 陈凡
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年10月13日
 营业期限 2004年10月13日 至 2024年10月13日
 经营范围 从事房地产估价活动; 全国范围内从事土地评估业务; 资产评估; 价格评估; 土地调查评估服务; 房地产信息咨询。
 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018 年 7 月 2 日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：福建中诚信德房地产评估有限公司
法定代表人：陈凡
(执行事务合伙人)
住所：福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层（电
梯二十五层）
统一社会信用代码：913501027661856861
备案等级：一级
证书编号：352017020
有效期：2017年11月27日 至 2020年11月26日



发证机关(公章)
二〇一七年十一月四日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00189552

姓名 / Full name

张火根

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

350427196807184031

注册号 / Registration No.

3520080056

执业机构 / Employer

福建中诚信德房地产评估有限公司
三明分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

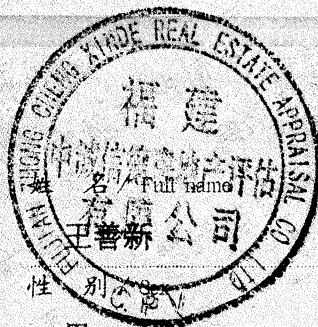
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00134040



男

身份证件号码 / ID No.

35042719700802401X

注册号 / Registration No.

3520130063

执业机构 / Employer

福建中诚信德房地产评估有限公司
三明分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

