

房地产估价报告

估价项目名称：定西市安定区西环路北段（凤凰苑）B1 幢 2
单元 15 层 12152 室住宅房地产价值估价

估价委托人：甘肃省定西市安定区人民法院

房地产估价机构：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 鑫（注册号 6220130022）

刘汉清（注册号 6220070006）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 16 日

估价报告编号：（2018）甘信估字第 2354 号

致估价委托人函

甘肃省定西市安定区人民法院：

受贵院（2017）甘 1102 执 460 号《甘肃省定西市安定区人民法院价格评估委托书》之委托，我公司对位于定西市安定区西环路北段（凤凰苑）B1 幢 2 单元 15 层 12152 室住宅用房进行了价格评估。

估价目的是确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。估价时点为 2018 年 11 月 12 日。

我公司注册房地产估价师经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选用收益法，并对影响估价对象价格的因素进行认真分析，结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，经过详细测算后确定委估房地产 2018 年 11 月 12 日的市场价值为：

房地产建筑面积：129.76 平方米

房地产单价：5133 元/平方米

房地产市场价值：¥666058 元（人民币大写陆拾陆万陆仟零伍拾捌元整）

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。）

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2018 年 11 月 16 日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人:	5
二、估价机构:	5
三、估价目的:	5
四、估价对象:	5
五、价值时点:	- 6
六、价值类型:	6
七、估价原则:	6
八、估价依据:	6
九、估价方法:	7
十、估价结果:	8
十一、注册房地产估价师:	9
十二、实地查勘期:	9
十三、估价作业期:	9
估价技术报告	10
一、估价对象描述与分析	10
二、市场背景描述与分析:	11
三、最高最佳利用分析:	13
四、估价方法适用性分析:	13
五、估价测算过程	16
六、估价结果确定:	25
附件	
(一)估价对象有关资料(复印件);	
(二)评估机构和估价师资质(复印件)。	

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陈述的事实是真实的和准确的，所引用的有关数据也是有据可查的，我们忠实于现场勘察的有关数据及资料。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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委估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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

5、注册房地产估价师对估价对象整体与局部进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。注册房地产估价师对估价对象整体与局部进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。但估价人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，由于被申请方未至现场，致现场查勘时未进入室内查勘，但我们对同幢同单元同户型但不同楼层房屋进行了查勘，对于此次查勘被申请方未至现场所造成的后果由被申请方承担。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、我们将妥善保管委托人的文件资料外，还将尽保密之责。

9、本估价报告仅限作为委托方解决司法纠纷提供价格参考依据，不可用于其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的一切损失。

10、本报告中所采用的委估对象建筑面积以委托方提供的定西市房地产服务中心存档证明复印件中所载面积为准。

11、本次估价未考虑该物业存在抵押、按揭或债权、债务等情形对其价值产生的影响；如果当事人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由当事人承担。如发现本报告有关的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请将报告退回本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

12、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任；

13、估价报告有效期内委估对象现状及市场情况发生改变，并对委估对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论；

14、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对委估对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对委估对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，委估对象权属界定以有权管理部门认定为准。

15、未经我公司书面同意，任何人不得擅自将本估价报告及有关内容登载于任何媒体，本报告复印件无效，报告解释权为本公司所有。

16、参加本次估价的估价师签名及盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 鑫	6220130022		2018 年 月 日
刘汉清	6220070006		2018 年 月 日

假设和限制条件

一、一般假设

1、合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。

2、最高最佳利用假设。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，能使估价对象产生最大效用的使用。本次评估是以估价对象作为商业用房使用为最高最佳利用。

3、价值时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。如果对估价对象评价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

4、公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，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，交易条件公开且不具有排他性。

5、我们对估价委托人提供的估价对象权属等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的；

6、我们在实地查勘时关注了建筑安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。

二、未定事项假设

1、委托方未提供相关权证资料，仅提供了《定西市房地产服务中心查档证明》复印件，本次估价假设查档证明所载内容与权证所载内容相同。

2、由于被申请方原因，现场勘察未进入室内，因委估对象作为住宅房屋已居住多年，本次估价假设室内装修为普通装修。

三、背离事实假设

本报告没有背离事实假设。

四、不相一致假设

本报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

委托方未提供委估对象相应的权益资料，仅提供了《定西市房地产服务中心查档证明》，本报告中的有关委估对象的权属信息及委估对象建筑面积以此为依据，本次估价设定复印件与原件相符。

六、估价报告的使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得挪作其他用途，也与其他同类报告不具有可比性，本报告必须完整使用。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

3、未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或部分内容任何人不得擅自复印，也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

4、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人：

委托人姓名：甘肃省定西市安定区人民法院

二、估价机构：

- 1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人：唐旭跃
- 3、单位地址：兰州市张掖路87号中广大厦26层
- 4、估价资质等级：房地产评估一级
- 5、联系人：吴玉谦
- 6、联系电话：（0931）8463561 8461659

三、估价目的：

估价目的是确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

四、估价对象：

委估对象位于于定西市安定区西环路北段（凤凰苑）B1幢2单元15层12152室，建筑物整体为一幢16层住宅楼，委估对象所在层为15层，证载面积为129.76平方米。房屋所有权人为：刘大雷。根据查档证明记载，规划用途为：住宅。实际用途为：住宅。

五、价值时点：根据估价目的，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即2018年11月12日。

六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

定义：估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，

以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

内涵：本次估价结果为房屋及其所占用的土地的价值。

七、估价原则：

本评估报告依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据：

1、国家有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修订）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订，自2007年8月30日起施行）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007年修订，自2007年10月1日起施行）；

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，自2014年7月3日起施行）；

(2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年17月3日实施）；

3、委托评估方提供的资料

(1) (2017)甘1102执460号《甘肃省定西市安定区人民法院价格评估委托书》；

(2) 《定西市房地产服务中心查档证明》复印件；

(3) 《甘肃省定西市安定区人民法院委托评估财产清单》

4、房地产估价人员掌握和搜集的估价所需资料；

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格=比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[\frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t}{1 - \frac{1+g}{1+Y_i}} \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2018 年 11 月 12 日的房地产市场价值为：

房地产建筑面积：129.76 平方米

房地产单价：5133 元/平方米

房地产市场价值：¥666058 元（人民币大写陆拾陆万陆仟零伍拾捌元整）

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。）

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 鑫	6220130022		2018 年 月 日
刘汉清	6220070006		2018 年 月 日

十二、实地查勘期：

2018 年 11 月 12 日

十三、估价作业期：

估价作业期：二 0 一八年十一月十二日至二 0 一八年十一月十六日，本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。估价结果为估价对象在估价时点时的市场价值，

随着时间的推移和房地产市场状况及估价对象状况的变化，本估价结果应作相应调整或重估。

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

2018年11月16日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况描述及分析

定西市位于甘肃省中部，古称“陇中”，东接天水市，西靠兰州市，北邻白银市，南连陇南市，并于甘南州、临夏州接壤。是古丝绸之路上的重镇，新欧亚大陆桥的必经之地，也是省会兰州的东大门。自古为交通要塞，现在是中国东西大通道的必经之地，定西距兰州 98 公里，陇海铁路和兰定、兰临、平定、天定高速公路及 312、310、316、212 国道穿境而过，途经定西的兰渝铁路、宝兰客运专线、临渭高速等正在建设中，定西市将成为甘肃中部重要的交通枢纽。定西地处西秦岭余脉和黄土高原结合部的高原丘陵地带，处在北纬 34° 26'~35° 35'，东经 103° 52'~105° 13'之间，全市总面积 1.96 万平方千米，总耕地面积 1218.6 万亩。地势西高东低，海拔 1420~3941 米，境内渭河逶迤东注，洮河曲折北流，构成黄河中上游的主要支流。气候属温带半湿润和中温带半干旱区，东南暖湿气流受阻，大陆性气候特征明显，四季分明，夏无酷暑，冬无严寒。年平均气温 5.7℃~7.7℃，年降水量 400 毫米~600 毫米，无霜期 142 天，日照充足。

委估对象位于定西市安定区凤凰苑住宅小区，估价对象所在位置较好，东临西岩路，西临中华路街道江夏居委会，南至安定区委党校，北至岷阳路。周边道路通达性好，公交便利，生活设施齐全，属市区居住中心区域。

综上所述，估价对象所在区域区位生活居住氛围较好。

实物状况描述分析

委估对象位于于定西市安定区西环路北段（凤凰苑）B1幢2单元15层12152室，建筑物整体为一幢16层住宅楼，委估对象所在层为15层，证载面积为129.76平方米。根据查档证明记载，房屋所有权人为：刘大雷。规划用途为：住宅。实际用途为：住宅。

权益状况描述与分析

委托方提供了委估对象的查档证明复印件，查档证明载明建筑面积为为129.76平方米。根据查档证明记载，房屋所有权人为：刘大雷。规划用途为：住宅。实际用途为：住宅。

二、市场背景描述与分析：

1、全国房地产背景分析

3月5日，十三届全国人大一次会议在北京召开，国务院总理李克强做政府工作报告。与以往不同的是，这是总结过去五年政府任期的政府工作报告，并对2018年的政府工作提出“建议”。政府工作报告中提及10个有关房地产的相关问题，给楼市的长期健康平稳发展送出大红包，内容要点如下：

①【稳房价】热点城市房价涨势得到控制

因城施策分类指导，三四线城市商品住宅去库存取得明显成效，热点城市房价涨势得到控制。积极稳妥去杠杆，控制债务规模，增加股权融资，工业企业资产负债率连续下降，宏观杠杆率涨幅明显收窄、总体趋于稳定。

②【房地产税】稳妥推进房地产税立法

深化财税体制改革。推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革，抓紧制定收入划分改革方案，完善转移支付制度。健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。改革个人所得税。全面实施绩效管理，使财政资金花得其所、用得安全。

③【放宽落户限制】绝大多数城市放宽落户限制

积极推进京津冀协同发展、长江经济带发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。出台一系列促进西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先发展的改革创新举措。加大对革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区扶持力度，加强援藏援疆援青工作。海洋保护和开发有序推进。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。城乡区域发展协调性显著增强。

④【棚户区住房改造】启动全新三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套

五年来，人民生活持续改善。脱贫攻坚取得决定性进展，贫困人口减少 6800 多万，易地扶贫搬迁 830 万人，贫困发生率由 10.2% 下降到 3.1%。居民收入年均增长 7.4%、超过经济增速，形成世界上人口最多的中等收入群体。社会养老保险覆盖 9 亿多人，基本医疗保险覆盖 13.5 亿人，织就了世界上最大的社会保障网。人均预期寿命达到 76.7 岁。棚户区住房改造 2600 多万套，农村危房改造 1700 多万户，上亿人喜迁新居。

⑤【新型城镇化】提高新型城镇化质量 今年再进城落户 1300 万人

提高新型城镇化质量。今年再进城落户 1300 万人，加快农业转移人口市民化。优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。加强排涝管网、地下综合管廊等建设。新型城镇化的核心在人，要加强精细化服务、人性化管理，使人人都有公平发展机会，让居民生活得方便、舒心。

⑥【中介服务费】加大中介服务收费清理整顿力度

加大中介服务收费清理整顿力度。全年要为市场主体减轻非税负担 3000 多亿元，不合理的坚决取消，过高的坚决降下来，让企业轻装上阵、聚力发展。

⑦【宅基地】探索宅基地三权分置

未来将全面深化农村改革。落实第二轮土地承包到期后再延长 30 年的政策。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置改革。改进耕地占补平衡管理办法，建立新增耕地指标、城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂机制，所得收益全部用于脱贫攻坚和支持乡村振兴。深化粮食收储、集体产权、集体林权、国有林区林场、农垦、供销社等改革，使农业农村充满生机活力。

⑧【长效机制】继续实行差别化调控 建立健全长效机制

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

⑨【公租房】加大公租房保障力度 将符合条件人员纳入保障范围

未来将更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

⑩【雄安新区】高标准建设雄安新区 出台实施粤港澳大湾区发展规划

会上，李克强称要塑造区域发展新格局。加强对革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区改革发展的支持。以疏解北京非首都功能为重点推进京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区。以生态优先、绿色发展为引领推进长江经济带发展。出台实施粤港澳大湾区发展规划，全面推进内地同香港、澳门互利合作。制定西部大开发新的指导意见，落实东北等老工业基地振兴举措，继续推动中部地区崛起，支持东部地区率先发展。促进资源型地区经济转型。壮大海洋经济，坚决维护国家海洋权益。

2、定西市房地产背景分析

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 2015 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 7 月底，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。

三、最高最佳使用分析：

最高最佳使用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术

上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，对估价对象能带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。从估价对象所处区域因素和个别因素分析，作为住宅用房其持续使用，便遵循了最高最佳原则。

四、估价方法适用性分析：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格=比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

五、估价测算过程

(一) 比较法

1、选取可比实例，建立比较基础

经过估价师对房地产市场交易资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产最具相关性的三个二手房交易实例作为比较实例。

	项目名称	用途	交易	时点	单价 (元/
--	------	----	----	----	--------

			类型		m ²)
估价对象	定西市安定区凤凰苑B1幢2单元15层12152室	住宅	待估	2018年11月12日	待估
可比实例1	安定区凤凰苑	住宅	出售	2018年4月	5036
可比实例2	安定区凤凰苑	住宅	出售	2018年6月	5100
可比实例3	安定区凤凰苑	住宅	出售	2018年7月	4998

2、比较因素的选择

根据估价对象与交易实例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区域因素和实物因素等。详见表一、表二。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较，从交易情况、市场状况、区域因素、实物因素等方面进行系数修正。

(1) 交易情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场、正常交易环境之下成交。就各可比实例而言，交易双方通过中介机构来了解市场行情进行交易，信息相对比较均衡。故各实例均接近正常市场交易价格。

(2) 市场状况调整

由于可比实例的成交日期与估价时点通常不同，房地产市场状况可能发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。

在可比实例的成交日期至估价时点期间，这一区域房地产市场价格平稳，故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近，故各实例不做市场状况调整。

(3) 实物因素调整

主要考虑各比较实例与估价对象在建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、外观、新旧程度等因素影响房地产价格。

(4) 区位因素调整

实物因素是构成房地产本身的坐落、方位、与相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

表一、因素条件说明表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		定西市安定区凤凰苑 B1 幢 2 单元 15 层 12152 室	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑
可比价格		待估	5036	5100	4998
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2018 年 11 月 12 日	2018 年 4 月	2018 年 6 月	2018 年 7 月
实物因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	装修情况	设定为普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	景观评价	较好	较好	较好	较好
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	维护情况	较好	较好	较好	较好
区位因素	物业管理	较好	较好	较好	较好
	小区环境	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	公共设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	所在层/总层数	15/16	6/16	12/16	3/16
	朝向	南北	南北	南北	南北

表二、比较因素条件指数表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		定西市安定区凤凰苑 B1 幢 2 单元 15 层 12152 室	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑
可比价格		待估	5036	5100	4998
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
实物因素	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	景观评价	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	维护情况	100	100	100	100
小计		100	100	100	100
区位因素	物业管理	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	所在层/总层数	100	98	100	97
	朝向	100	100	100	100
小计		100	98	100	97

表三：因素比较修正系数表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100
市场状况调整	100	100	100
实物因素调整	100	100	100
区域因素调整	98	100	97
交易价格(元/m ²)	5036	5100	4998
比准价格(元/m ²)	5139	5100	5153
比准价格算数平均值 (元/m ²)	5130		

(二) 收益法

1.原理、公式及与传统收益法的区别

(1)原理

模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

(2)公式

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t ——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

t ——持有期;

i ——房价增长率;

g ——净租金每年递增比率。

(3)与传统收益法的区别

传统收益法一般需要预测未来几十年(一般为房屋的剩余收益年限)的净收益及折现率, 而现今的房地产市场瞬息万变, 则预测未来几十年的净收益及折现率的做法导致估价出现误差的可能性会加大。然而, 五年内持有出租第五年末转售模型, 考虑了租金和转售价值两部分收益, 相比预测未来几十年的租金收益情况, 预测短期内的租金和价格更精确, 因此, 在短期内租金、价格预测合理的情况下, 租赁后转售模型的适用性最强。

2.估价步骤

①估算年有效毛收入

②估算年总费用

③估算年净收益

④选用适宜的收益法公式

⑤计算收益价格

3.测算过程

(1)比较法测算估价对象租金水平

①根据本次估价的目的、价值时点、估价对象规模、估价对象用途等情况对所搜集的租金实例进行认真筛选后, 选取三个可比实例。

②求出比准价格, 确定估价对象的评估值。

根据比较因素修正系数, 计算比准价格。对比准价格计算见下表:

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{交易日期修正值}}{100} \times \frac{100}{\text{个别因素修正值}} \times \frac{100}{\text{区域因素修正值}}$$

③本次估价取三个比准价格的算术平均值作为比较法结果。

表四：比较因素条件指数表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	定西市安定区凤凰苑 B1 幢 2 单元 15 层 12152 室	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑	安定区凤凰苑
租金（元/m ² /月）	待估	17	18	18
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
实物因素	100	100	100	100
区域因素	100	100	100	100
比较法租金（元/m ² /月）	18			

(2)年有效毛收入

a、年租金收入：根据估价人员对估价对象附近租赁情况的了解、调查，取该地段与估价对象相似的住宅空置率，同类房地产租金损失率，取值详见计算表。则：

$$\text{年租金收入} = \text{月租金收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率})$$

b、年押金利息收入

$$\text{c、年有效毛收入} = \text{年租金收入} + \text{年押金利息收入}$$

(3)年运营费用

a、税金：是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税收。

根据甘肃省人民政府办公厅关于《加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（甘政办发【2016】121号）记载，个人租赁住房应计税的方式，如下表：

序号	租赁住房类型	月租金收入	核定征收税率
1	个人租赁住房	30000 元（含 30000 元）以下	0.5%（其中：免除增值税，个人所得税 0.5%）
2	个人租赁住房	30000 元以上	2.18%（其中：增值税 1.5%，城市维护建设税及教育附加 0.18%；个人所得税 0.5%）

b、管理费：是指对房屋进行必要管理和提供服务所需要的费用。按年租金收入的一定比例计算，则：

$$\text{年押金利息} = \text{月租金收入} \times \text{一年期整存整取存款利率}$$

c、维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常维修所需费用。按房屋重置价的一定比例算。房屋重置价经估价人员房屋重置价：近期定西市建筑市场上新建成的同类建筑的案例较多，故可以参考近期同类建筑预算和决算价格，以及价值时点定西市建筑材料和人工、机械费用来确定。

d、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。一般按房屋重置价的一定比例计算。

e、年运营费用：

年运营费用=税金+管理费+维修费+保险费

(4)年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

(5)收益价格计算

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期； i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①定西市目前租赁市场上租房所签订的合同一般租金的收取多为按一定比率上涨进行收取的，根据定西市租赁市场的变化情况，结合估价对象具体情况分析，本报告采用在收益期为有限年净收益按一定比率递增的公式进行计算。

②确定直接资本化率 Y

直接资本化率是将估价对象未来第一年末的净收益与期初价值的比率。

③将上述①和②点中确定的 A1、g、Y 值代入收益法公式

④收益法计算估价对象价值

表五： 收益法计算表

项目	计算公式	计算取值	计算结果
(一)年有效毛收入	年租金收入+年押金利息收入		210.81
年租金收入	年租金-空置损失-租金损失		210.60
潜在月毛租金收入		18	-
空置率		1.5%	-
租金损失率		1.0%	-
(二)年运营费用	税金+管理费+维护费+保险费		56.72
税金	年租金收入×税率	0.5%	1.05
管理费	年租金收入×管理费率	2.5%	5.27
维护费	房屋重置价格×维护费率	2.5%	45.00
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.3%	5.4
房地产重置价格		1800	-
(三)持有期第一年年净收益 错误！未找到引用源。	年有效毛收入-年运营费用		154.09
持有期错误！未找到引用源。		5	-
净租金每年递增比率错误！ 未找到引用源。		3.5%	-
房价增长率错误！未找到引 用源。		3.5%	-
持有期内报酬率错误！未找 到引用源。		6.5%	-
转售期折现率错误！未找到 引用源。		6.5%	-
(四)收益法单价（元/m ² ）	$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$		5136

(三) 确定最终结果

本次估价分别采用了比较法和收益法进行测算，比较法测算的结果为 5130 元/平方米，收益法测算的结果为 5136 元/平方米，两种方法测算的结果差距不大。估价对象所在区域类似房地产交易活跃，市场上存在较多交易案例，可比性较强，用比较法测算的结果能较客观的反映估价对象的市场价值，具有很强说服力，故此结果可取。估价对象所在区域类似房地产租赁市场活跃，市场上存在较多出租交易案例，可比性较强，可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租，第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值。故收益法测算结果也可取。因此，估价人员认为采用比较法与收益法测算结果取简单算术平均值作为最终结果更能客观反映估价对象的市场价值，则：

估价对象单价= (5130+5136) ÷ 2=5133 (元/平方米)

估价对象总价=5133×129.76≈666058 (元)

(注：估价结果总价取整至个位)

六、估价结果确定：

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受甘肃省定西市安定区人民法院委托，选派注册房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，经过分析测算后确定委估房地产 2018 年 11 月 12 日的市场价值为：

房地产建筑面积：129.76 平方米

房地产单价：5133 元/平方米

房地产市场价值：¥666058 元（人民币大写陆拾陆万陆仟零伍拾捌元整）

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。）

有关附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



