

对两种方法计算的成新率分别取 0.5 的权重进行加权，求得综合成新率为：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{直线法成新率} \times \text{权重} + \text{观察法成新率} \times \text{权重} \\ &= 63\% \times 0.5 + 65\% \times 0.5 = 64\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{房屋重置成新价} &= \text{房屋重置价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1815 \times 64\% = 1162 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

$$\text{保险费} = 1162 \times 0.2\% = 2.32 \text{ 元/m}^2$$

$$\begin{aligned}\text{E. 年总费用} &= A + B + C + D \\ &= 1.35 + 18.15 + 7.63 + 2.07 = 29.45 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

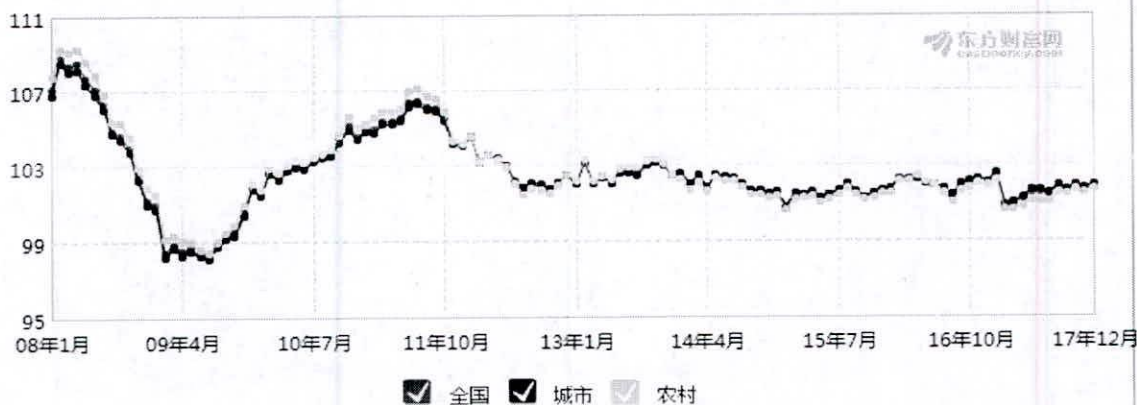
### (3) 年纯收益

$$\begin{aligned}\text{年纯收益} &= \text{年总收益} - \text{年总费用} \\ &= 135.23 - 29.45 = 105.78 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

### (4) 净收益增长率

净收益的递增率需要考虑成本费用的逐年提升、通货膨胀等因素。价值咨询评估对象的租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着成本费用、通货膨胀等因素波动。因此 CPI 物价指数对于价值咨询评估对象的租金递增率具有一定的参考意义。

根据中华人民共和国国家统计局数据显示，2008 - 2017 年公布的 CPI 物价指数如下：



图：中国近 10 年来 CPI 指数图

时间（年）	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	平均
CPI 指数	105.9	99.3	103.3	105.4	102.6	102.6	102	101.4	102	101.6	102.61

2008 - 2017 年 CPI 物价指数年平均值约为 102.61。

经价值咨询评估人员综合分析，根据谨慎原则，确定价值咨询评估对象的净收益逐年递增率为 2.50%。

#### （5）房地产价值

根据有关资料，目前该地区的房地产投资存在一定风险，故在选取房地产报酬率时我们主要采用累加法，累加法又称安全利率加风险调整法，是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为报酬率。安全利率为中国人民银行 2015 年 10 月公布的一年期存款利率 1.50%，风险投资回报率按风险累加法进行估算，由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成。综合分析以上各方面因素，报酬率综合确定为 5%。则估价对象的收益价值：

$$=105.78 \div (5\% - 2.50\%) \times [1 - (1 + 2.50\%)^{31} \div (1 + 5\%)^{31}]$$

$$=2227 \text{ 元/m}^2$$

#### （三）估价对象房地产市场价值确定

本估价报告采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算估价对象的房地产价值。两种方法存在较大差异，比较法能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平，收益法能从房地产收益的角度较好的反映出房地产价值水平，但酒泉市目前整体住宅租金与售价的比率低于正常水平，考虑到本次评估是以出售变现为最终处置办法，与通过出租实现房地产价值有差距，所以比较法权重取 1.0；收益法权重取 0，则估价对象房地产的市场价值为：

$$\text{房地产单价} = 2894 \times 1 + 2227 \times 0$$

$$= 2894 (\text{元/m}^2)$$



房地产总价 =  $2894 \times 89.2 \div 10000$

= 25.81 (万元) (注: 估价结果总价取整至佰位)

## 六、估价结果确定

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素, 根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的, 按照科学的估价程序, 并运用适当的估价方法(比较法、收益法), 对本次估价对象进行估价测算, 确定估价对象于价值时点 2019 年 3 月 14 日的市场价值为:

房地产单价: 2894 元/平方米

房地产总价: 人民币 25.81 万元

大写金额: 人民币贰拾伍万捌仟壹佰元整

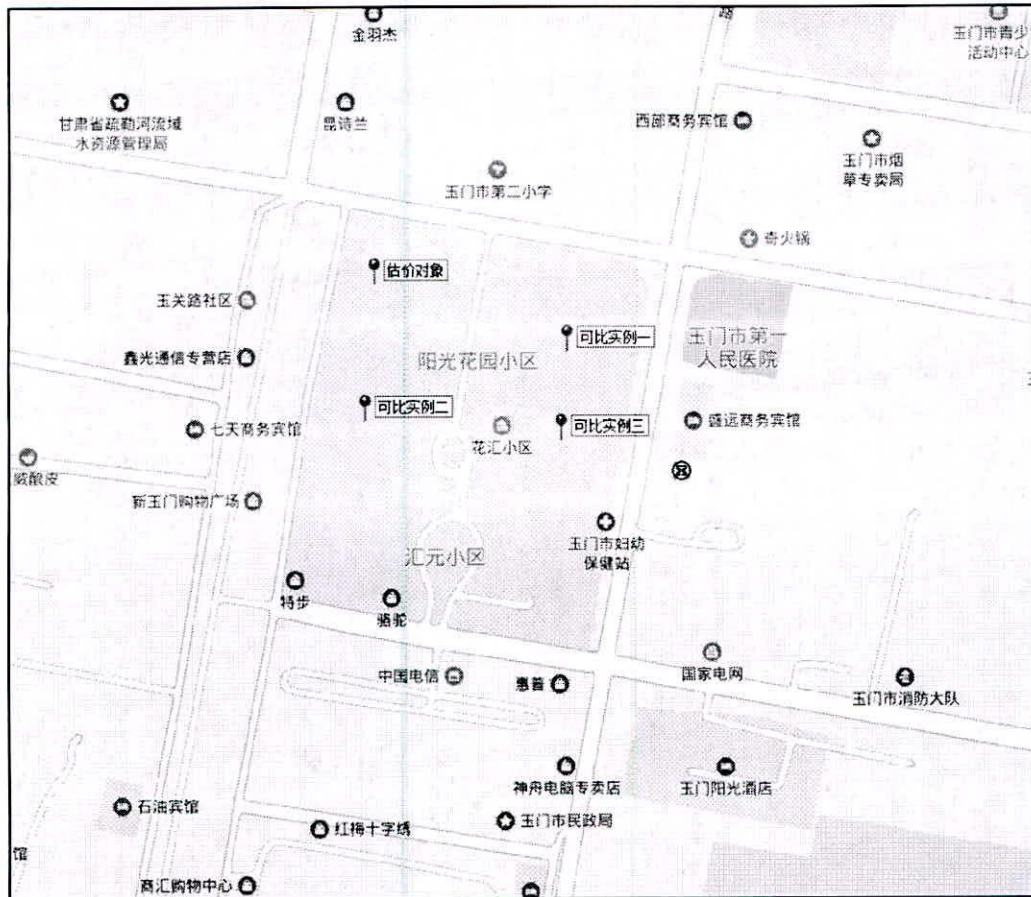


## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《司法鉴定委托书》[(2019)酒肃法司鉴委字第3号]复印件
- (四) 《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第0359-1号]复印件
- (五) 《国有土地使用证》[玉国用(2012)第A新-039号]复印件
- (六) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《司法鉴定审批表》
- (七) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《委托评估财产清单》[(2018)甘0902执2158号]
- (八) 估价机构营业执照复印件
- (九) 估价机构资质证书复印件
- (十) 签字估价师注册证书复印件



估价对象位置示意图

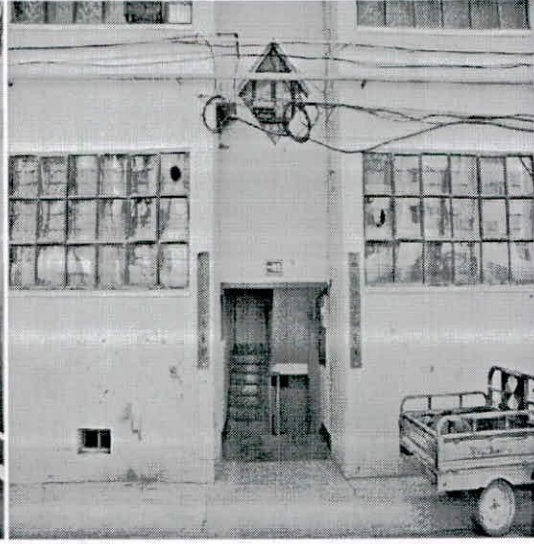




估价对象照片



估价对象所在小区



估价对象所在单元



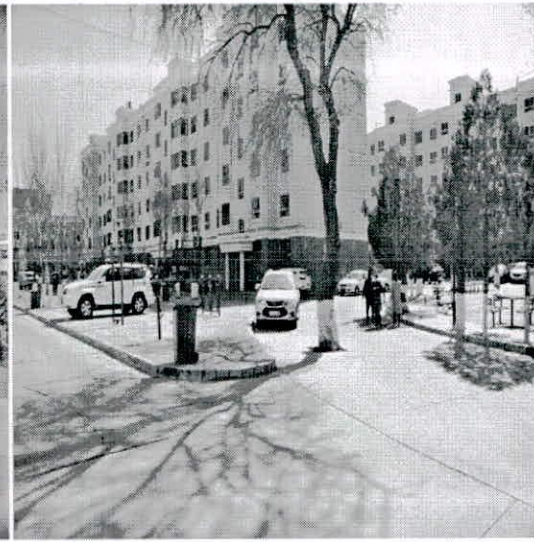
估价对象所在楼道



估价对象入户门



估价对象小区内部



估价对象小区内部



# 甘肃省酒泉市肃州区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2019)酒肃法司鉴委字第3号

玉门市融兴小额贷款有限责任公司甘肃分公司：

我院所执行的玉门市九鑫源小额贷款有限责任公司与乔天龙、刘秀兰借款合同纠纷一案，因涉及鉴定事宜，需委托你中心予以鉴定，现将有关材料委托，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定人所在单位证明鉴定人身份（职称），加盖单位公章后，寄送我院。

我院送检（鉴）的有关材料，请一并退还我院。

委托鉴定事项：

评估作价：玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋。

附件：材料三张。



二〇一九年一月十日



玉 房权证 玉镇新 字第 0359-1 号

字第

字第

03.98

—

六

字第

字第

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》，为保护房屋所有权人的合法权益，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(盖章):

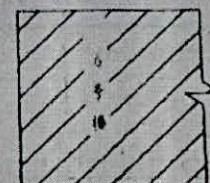
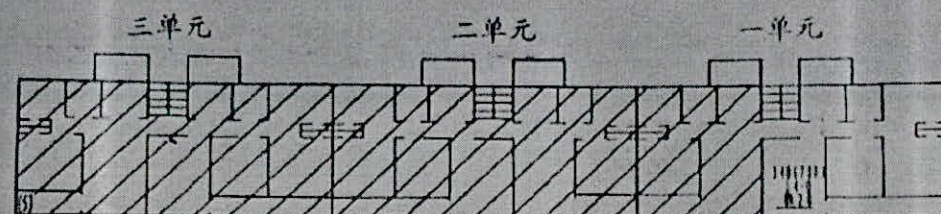




[illegible]



# 3 号 住 宅 楼



14-0第5幢一单元一层1号 面积合计: 89.20M<sup>2</sup>

玉门市新市区祁连路东侧花园小区5号住宅楼平面布置图

审 核	蔡淑梅	比 例	1: 400
制 图	景秀玲	单 位	M. M <sup>2</sup>
图幅号	14-5	日 期	2012.06.



附 记

此产权为共有产权，共有人为刘秀兰、持证人为乔天龙。

买受

填发单位 (盖章):  
填发日期: 2012 年 7 月 19 日



工 3017 A 新—030  
 国用 ( ) 第 号

土地使用权人	李天立			
座 落	三门峡市陕州区阳光花园小区			
地 号	8-----13	图 号		
地类 (用途)	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		
使用权面积	2510.8	其中	独用面积	M <sup>2</sup>
			分摊面积	74.32 M <sup>2</sup>

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。

三门峡市

二〇一二年 月 日  
 人民政府 (章)  
 年 月 日





有人刘秀兰，持证人为

附  
图  
粘  
贴  
线

登记机关

证书监制机关

2002 08 (章) 8  
年 月 日

No 019475099 S





2018.14

3

甘肃省酒泉市肃州区人民法院  
司法鉴定审批表

委托单位

酒泉市肃州区人民法院审判管理办公室

案由

借款合同纠纷

本院在执行玉门市九鑫源小额贷款有限责任公司与乔天龙、刘秀兰、乔天晋、谢素莲借款合同纠纷一案，需对被执行乔天龙、刘秀兰所有的位于玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋进行评估作价。

申请执行人：玉门市九鑫源小额贷款有限责任公司，住址：甘肃省酒泉市玉门市新市区十场路12号，电话：15809371506

本院（2018）甘0902执2158号执行卷宗一案

被执行人：乔天龙，住址：甘肃省玉门市下西马乡塔子湾村4组36号，电话：15293755843

刘秀兰，住址：甘肃省玉门市下西马乡塔子湾村4组36号，电话：18894087373。

评估作价

评估作价：玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋

承办人  
酒泉市肃州区人民法院  
执行局

承办人

于炳华

院长审签

院长审签

意见

于炳华 11.30

意见

2018.11.30



甘肃省酒泉市肃州区人民法院  
委托评估财产清单

(2018)甘 0902 执 2158 号

[illegible]



编号: 1 03704691



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 911101027263771655

名称 北京国融兴华房地产土地评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 北京市西城区裕民路18号19层2011-1(德胜园区)  
法定代表人 程殿卿  
注册资本 500万元  
成立日期 2001年09月20日  
营业期限 2001年09月20日至2031年09月19日  
经营范围 房地产价格评估;土地价格评估;工程咨询;资产评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;工程咨询、资产评估以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关



2018年 05月 30日



# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称：北京国融兴华房地产土地评估有限公司  
法定代表人：  
(执行合伙人) 程殿卿  
住 所：西城区裕民路18号北环中心2011室  
营业执照注册号：911101027263771655  
资 质 等 级：一级  
行政许可决定书号：  
证 书 编 号：京建房估资准字(2001)第0069号  
有 效 期 限：2016年9月9日 至 2019年9月8日

行政许可机关(公章)

二〇一六年九月九日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00174396

姓名 / Full name

吉日超

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140222197903271525

注册号 / Registration No.

1120150031

执业机构 / Employer

北京国融兴华房地产土地评估有限公司甘肃分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

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. 00137394

姓名 / Full name

胡玉曼

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130582198410260022

注册号 / Registration No.

1120170046

执业机构 / Employer

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

