

# 房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人甘肃公航旅小额贷款股份有限公司与被执行人张宏凯（刘生润）其他合同纠纷一案所涉被执行人刘生润名下位于甘肃省白银市白银区长安路68号一云锦苑18幢（01）18幢2-601室（建筑面积：178.37平方米）住宅用房市场价值评估

估价委托人：兰州市中级人民法院

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：康耀东

估价报告出具日期：二〇一九年七月十九日

估价报告编号：中信估字(2019)第0923号

## 致估价委托人函

兰州市中级人民法院：

受贵院委托【(2019)甘01兰审司委118号】，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我对申请执行人甘肃公航旅小额贷款股份有限公司与被执行人张宏凯（刘生润）其他合同纠纷一案所涉被执行人刘生润名下位于甘肃省白银市白银区长安路68号—云锦苑18幢(01)18幢2-601室(建筑面积:178.37平方米)住宅用房的 market 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。本次评估报告的价值时点是：二〇一九年七月二日。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：

评估单价：¥5,491元/m<sup>2</sup>；评估总价：979,430元，大写（人民币）：玖拾柒万玖仟肆佰叁拾元整。

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

二〇一九年七月十九日

## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	9
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.....	12
(六) 价值类型及内涵.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 提请报告使用方注意事项.....	18

四、 估价技术报告 .....	21
(一) 估价对象描述与分析 .....	21
(二) 市场背景描述与分析 .....	23
(三) 最高最佳利用分析 .....	28
(四) 估价方法适用性分析 .....	28
(五) 估价测算过程 .....	31
(六) 估价结果确定 .....	53
五、附件 .....	54
1、《兰州中级人民法院司法鉴定、评估委托书》 .....	54
2、房屋权属证明文件 .....	54
3、估价对象位置图 .....	54
4、估价对象室内及周边区域照片 .....	54
5、估价机构资质证书复印件 .....	54
6、估价人员的资质证书复印件 .....	54
7、估价机构营业执照复印件 .....	54

## 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、室外状况及区位状况进行了实地查勘并进行记录，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格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、通告或报告中以及公开在媒体上发表，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人员：

姓名	注册号	签名	日期
龚 丽	6220070016		2019年07月19日
王彦奇	6220130015		2019年07月19日
康耀东			2019年07月19日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、在本次评估中估价委托人提供了《房屋所有权证》复印件，我们至权属资料管理部门对其记载的房屋坐落、面积等资料进行了核验但无果；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。

2、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。

3、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。经估价人员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。

4、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

1、委托方提供的《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，经注册房地产估价师实地现场调查，估价对象建成于2011年，此次以实际调查的建成年代为假设前提进行评估。

2、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

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与土地使用权相关的一切税费。

### (三) 背离事实假设

根据委托方提供《他项权证》记载,估价对象至价值时点已设定抵押权,权利人为:兰州市公航旅小额贷款股份有限公司;本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供参考依据,根据《房地产估价规范》5.4.2章节相关要求,“拍卖房地产估价时评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”,故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

### (四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

1、委托方仅提供《房屋所有权证》,未提供估价对象所分摊的土地面积的《国有土地使用证》,此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

2、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”;《中华人民共和国物权法》第149条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房,该楼总层数7层,钢混结构,建成于2011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，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；结合估价对象实际情况，本次评估估价对象收益期按建筑物剩余经济寿命确定为52年。

#### （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市场价值，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：兰州市中级人民法院

联系人：陶秋文

联系电话：0931-8563031

#### (二) 房地产估价机构：兰州中信房地产评估事务有限公司

住 所：兰州市城关区庆阳路219号金运大厦1811室

法人代表：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

根据兰州市中级人民法院的委托【(2019)甘01兰审司委118号】：估价对象为甘肃省白银市白银区长安路68号—云锦苑18幢(01)18幢2-601室，财产范围包括：建筑物(现有装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施，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

估价对象为长安路68号云锦苑18幢(01)18幢2-601室住宅用房，该建筑物总层数为7层，钢混结构，建成于2011年，建筑面积为178.37平方米。

##### 3、土地基本状况

土地四至为：东临诚信大道，南临长安路，西临大连路，北临苹果第1街。土地开发程度为红线外“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，形状较规则，地质条件好，稳定性强。作为住宅用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象为云锦苑18幢（01）18幢2-601室，建筑面积：178.37平方米；该楼总层数7层，估价对象所在层为第6层，钢混结构，建成于2011年；估价对象所在单元每层2户，设1处安全楼梯。估价对象室内为复式布局，房型一层为一室一厅一厨一卫、二层为三室一厅一卫，南北朝向。至价值时点，室内一层客、餐厅地砖地面，墙面贴壁纸，无吊顶；卧室木地板地面，墙面贴壁纸，无吊顶，二层客厅木地板地面，墙面壁纸，无吊顶，卧室木地板地面，墙面壁纸，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶；地暖，集中供暖；塑钢窗户，设钢制防盗门，单元楼宇安装防盗门。估价对象所在该幢住宅楼维护保养较好，作为住宅用房可正常使用。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，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，能较好地满足委估对象作为住宅用房的使用。

#### 5、估价对象权益状况

委估房地产权属清楚，已办理《房屋所有权证》，房权证号：白房权证白银区字第158505号；房屋所有权人：刘生润；共有情况：单独所有；登记时间：2012-08-27；房屋性质：私有房产；土地状况：地号：白西国用（2003）字第15号；土地使用权取得方式：有偿（出让）；附记：业务编号：193390；房屋编号：81471；该小区物业由白银云锦物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。此次评估由兰州市中级人民法院委托。

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象只办理了《房屋所有权证》，并未对房屋所分摊的土地面积办理《国有土地使用证》，此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

根据委托方提供《他项权证》记载，估价对象至价值时点已设定抵押权，权利人

为：兰州市公航旅小额贷款股份有限公司；其他权利状况未知。

综上所述，估价对象所在区域交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，商业繁华度较好、居住氛围较好。

#### （五）价值时点：

即估价结果对应的日期，根据估价目的本次估价时点为二〇一九年七月二日（估价师现场勘查之日）。

#### （六）价值类型及内涵：

1、本报告所采用价值类型为房地产市场价格。市场价值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七月二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：估价对象规划及现状用途为住宅，建筑结构为钢混结构，建筑年代为2011年的条件下，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，如估价出的价格必须符合国家的价格政策等。在价值时点，委托方提供了《房屋所有权证》，经过我们在当地房地产管理部门实地查询，本次评估所涉该房地产拥有合法产权、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：房地产市场是不断变化的，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07月02日进行了现场勘查，价值时点确定为2019年07月02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。房地产价格也同样遵循替代规律，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，在选取市场可比案例时，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。估价对象为已建成物业，其实际用途符合区域整体规划，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，故本次评估以实际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、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）；

7、《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)；

8、《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)；

9、《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)；

10、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、《兰州市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》【(2019)甘01兰审司委118号】；

2、房屋权属证明文件及相关资料；

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，市场转让、  
出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对委估房地产采用比

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。

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

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*个可供比较实例的交易情况、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) 所谓收益法，就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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —未来第i年的净收益（元，元/ m<sup>2</sup>）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②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，以建筑物剩余经济寿命作为收益期结束日，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。

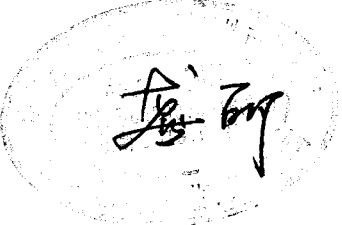

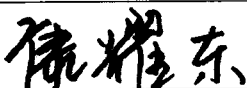
### （十）估价结果

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七月二日的估价结果为：

评估单价：¥5,491元/m<sup>2</sup>；评估总价：979,430元，大写（人民币）：玖拾柒万玖仟肆佰叁拾元整。

（十一）参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员

姓名	注册号	签名	日期
龚丽	6220070016		2019年07月19日
王彦奇	6220130015		2019年07月19日
康耀东			2019年07月19日

（十二）实地查勘期：

二〇一九年七月二日。

（十三）估价作业期：

二〇一九年七月二日至二〇一九年七月十九日。

（十四）提请报告使用方注意事项

1、委托方提供的《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，经注册房地产估价师现场调查，估价对象建成于2011年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用时，不作其他任何用途使用。

2、本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权价值。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与土地使用权相关的一切税费。

3、估价对象只办理了《房屋所有权证》，并未对房屋所分摊的土地面积办理《国有土地使用证》，此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

4、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”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房，该楼总层数7层，钢混结构，建成于2011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，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；结合估价对象实际情况，本次评估估价对象收益期按建筑物剩余经济寿命确定为52年。

5、根据委托方提供《他项权证》记载，估价对象至价值时点已设定抵押权，权利人为：兰州市公航旅小额贷款股份有限公司；本次估价目的是为委托估价人司法鉴定提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2章节相关要求，“拍卖房地产估价时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”，故本次估价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。

6、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，应以书面形式向兰州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。

7、本报告估价结果建立于委托方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。

8、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

根据兰州市中级人民法院的委托【（2019）甘01兰审司委118号】：估价对象位于甘肃省白银市白银区长安路68号—云锦苑18幢（01）18幢2-601室。该建筑物具体四至为：东临诚信大道，南临长安路，西临大连路，北临苹果第1街。估价对象临近白银市西区广场，位置较好。

##### （2）交通状况

估价对象所处区域有3路、12路公交车经过，公共交通便利，无交通管制，小区内及小区周边有地上停车位，停车方便。

##### （3）外部配套设施状况

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：周围有白银市第九小学、白银区第三幼儿园、白银市育才学校、白银市西区人民广场、白银区妇幼保健站等公共配套设施，公共服务设施齐全。

##### （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。所在区域有苹果家园、嘉业阳光国际、福瑞佳园等住宅小区，区域内人口密度较高，商业繁华程度较好，居住成熟度较好。

综合分析，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况等均较优，对估价对象呈有利影响。

#### 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：东临诚信大道，南临长安路，西临大连路，北临苹果第1街。土地开发程度为红线外“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，形状较规则，地质条件好，稳定性强。作为住宅用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

## （2）建筑物实物状况描述与分析

估价对象为云锦苑18幢（01）18幢2-601室，建筑面积：178.37平方米；该楼总层数7层，估价对象所在层为第6层，钢混结构，建成于2011年；估价对象所在单元每层2户，设1处安全楼梯。估价对象室内为复式布局，房型一层为一室一厅一厨一卫、二层为三室一厅一卫，南北朝向。至价值时点，室内一层客、餐厅地砖地面，墙面贴壁纸，无吊顶；卧室木地板地面，墙面贴壁纸，无吊顶，二层客厅木地板地面，墙面壁纸，无吊顶，卧室木地板地面，墙面壁纸，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶；地暖，集中供暖；塑钢窗户，设钢制防盗门，单元楼宇安装防盗门。估价对象所在该幢住宅楼维护保养较好，作为住宅用房可正常使用。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，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，能较好地满足委估对象作为住宅用房的使用。

## 3、估价对象权益状况描述与分析

委估房地产权属清楚，已办理《房屋所有权证》，房权证号：白房权证白银区字第158505号；房屋所有权人：刘生润；共有情况：单独所有；登记时间：2012-08-27；房屋性质：私有房产；土地状况：地号：白西国用（2003）字第15号；土地使用权取得方式：有偿（出让）；附记：业务编号：193390；房屋编号：81471；该小区物业由白银云锦物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。此次评估由兰州市中级人民法院委托。

估价对象只办理了《房屋所有权证》，并未对房屋所分摊的土地面积办理《国有土地使用证》，此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

根据委托方提供《他项权证》记载，估价对象至价值时点已设定抵押权，权利人为：兰州市公航旅小额贷款股份有限公司；其他权利状况未知。

综上所述，估价对象所在区域交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，商业繁华度较好，居住氛围较好。

## （二）市场背景描述与分析

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。由于估价对象位于白银市白银区，影响其房地产的因素主要来源于白银区，故在本次估价中以白银区为区域来分析其影响因素。

### 〈一〉区域因素分析

#### 1. 基本介绍

地理位置：白银区位于甘肃中部、白银市西部，黄河上游中段，地理坐标介于北纬 $36^{\circ} 14' 38''$ 至 $36^{\circ} 47' 29''$ 、东经 $103^{\circ} 54' 24''$ 至 $104^{\circ} 24' 55''$ 之间。西与兰州市皋兰县接壤；南临黄河，与榆中县青城乡及靖远县平堡乡隔河相望；东与靖远县刘川乡毗邻；北与景泰县中泉乡为界。辖区东西长约47公里，南北宽约60公里，总面积1372平方公里。地处陇西黄土高原西北边缘，地形总趋势西北高，东南低，平均海拔1946.5米。

气候水文：白银区属中温带大陆性干旱、半荒漠气候区，总的气候特点是四季分明，光照充足，干旱多风，降雨稀少。多年平均气温 $8.07^{\circ}\text{C}$ ，日极端最高气温 $37.3^{\circ}\text{C}$ ，最低气温 $-26^{\circ}\text{C}$ 。年均降水量198毫米，年均蒸发量1997.1毫米。太阳年均辐射量141千卡/平方厘米。累年平均大风日数51.6天。年均无霜期183.8天。

白银区地处黄河上游、甘肃腹地，是白银市的政治、经济和文化中心，素以“铜城”闻名遐迩。区域总面积1372平方公里，现辖强湾、武川2乡，水川、四龙、王岷3镇和人民路、公园路、工农路、四龙路、纺织路5街道，有45个行政村、39个社区，总人口29.45万人，其中农村人口6.62万人。

近年来，全区上下以党的十八大、十八届三中、四中、五中、六中全会和习近平

总书记系列重要讲话精神为指导，认真贯彻落实中央和省、市委重大决策部署，紧紧围绕“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，按照“工业立区、科教兴区、文化活区、生态美区、富民强区”的发展思路，着力实施“3341”项目工程，奋力建设经济发展、社会和谐、文化繁荣、生活富裕、环境宜居的幸福白银区，确保到2018年率先全面建成小康社会。先后荣获“全国科技工作先进城区”、“全国文化先进县区”、“全国双拥模范区”、“甘肃省文明区”、“甘肃省卫生城区”、“甘肃省园林城区”等荣誉称号。

## 2. 综合实力

2017年，地区生产总值完成187.9亿元，同比增长7.8%。其中：第一产业增加值5.6亿元，同比增长5.2%；第二产业增加值83.2亿元，同比增长5.4%；第三产业增加值99.1亿元，同比增长10.6%。辖区工业增加值完成69.5亿元，同比增长5.1%。其中，规模以上工业增加值完成66.2亿元，同比增长5%。辖区固定资产投资完成179.5亿元，同比增长2.2%。社会消费品零售总额完成109.3亿元，同比增长9%。城镇居民人均可支配收入达到30750元，同比增长8.4%；农村居民人均可支配收入达到12171元，同比增长8%。公共财政预算收入完成7.4亿元，同比增长9.8%。金融机构存贷款余额双双突破两百亿元，对经济发展的支撑作用显著增强，综合实力位居全省86个县区第5位。

牢固树立经营园区、产城融合理念，高起点谋划，高质量推进，着力打造银西产业园、黄河假日城和现代农业科技示范园，三大园区扩大到22平方公里，已成为全区创新驱动、转型跨越、脱贫致富的战略支撑。银西产业园平整低丘缓坡未利用土地2万亩，基础设施实现“七通一平”，修建道路33条46公里，中进集团、鼎丰物流、盼盼食品、统一饮料、中药制剂、皓天医药等一批知名企业落户园区，完成投资70亿元、引进企业70户、技工贸总收入70亿元；黄河假日城入选国家3A级景区；现代农业科技示范园跻身国家农业科技园区。以园区开发为平台，以项目建设为龙头，实施各类项目974个，完成投资726亿元，中材集团、郝氏碳纤维等一批知名企业相继入驻，工农渠大型泵站改造和沿黄快速通道、滨河大桥等重大基础设施项目顺利实施，爱心护养



院、儿童专科病区、文化中心和全民健身广场等一批重点民生工程投入使用。

累计投资20多亿元，建成9个移民搬迁小区和棚户区改造项目，全区城镇化率达到89.2%，分别高于全市、全省42、46个百分点。武川、强湾两乡实施整体搬迁安置，建成移民搬迁住宅楼2514套，搬迁农户1.85万人，移民搬迁率分别达到80%、75%；王岷镇、纺织路街道“城中村”改造建成住宅楼3972套，转移农户3122户1.03万人；投资1.78亿元，改造水川、四龙农宅2600院；扎实开展美丽乡村建设，所有乡镇和行政村贯通沥青水泥路，建成13个示范村、30个环境整洁村。投资13亿元，建成保障性住房小区5个、民心家园5个，实现了城区居民“住有所居、居有所安”。投资1.72亿元，完成老旧小区综合整治130万平方米，改造提升了一批集贸市场和广场公园。投入6785万元，实施城市网格化管理和环境综合整治，城区道路机械化清扫率达到55%以上。完成大环境绿化7.6万亩，森林覆盖率14%，城区绿地面积增至1457公顷，人均公共绿地面积达到10.87平方米，城区绿化覆盖率34%。城镇污水处理率90%，垃圾无害化处理率95%。城区空气质量优良天数保持在280天以上，顺利通过全国文明城市提名资格城市首次抽检。

## 〈二〉市场背景分析：

影响房地产的市场背景因素主要有所在省的资源状况，金融政策及房地产市场状况等宏观因素。由于估价对象隶属白银市，至价值时点对影响估价对象评估价值的市场背景分析如下：

### 1、城市资源状况

白银市位于黄河上游甘肃省中部干旱地区，黄土高原和腾格里沙漠之间的过渡地带。地处东经103度33'—105度34'，北纬35度33'—37度38'。东与宁夏回族自治区中卫、海原、西吉县接壤，东南与平凉地区静宁县相连，南部及西南部与定西地区通渭县、定西县为界，西与兰州市榆中、皋兰、永登县毗邻，西北与武威地区天祝、古浪县接壤，北面及东北与内蒙古自治区阿拉善左旗及宁夏回族自治区中卫县连接。

白银市气候在中国气候区划上为中温带半干旱区向干旱区的过渡地带。年平均气

温 6—9℃，年降雨量 180—450 毫米之间，多集中在 7、8、9 三个月，占全年降水量的 60%以上，属东南季风气候西北部边缘区，年蒸发量达 1500—1600 毫米，是平均降水量的 4.5 倍。北部景泰县年蒸发量最高达 3390 毫米。全市由南向北分三个气候区，干燥度华家岭至会宁县城间在 1.0—1.5 之间，属半干旱区。靖远县城向北至白银、景泰间，干燥度由 2.0 逐渐增大为 4.0，属干旱区。白银气候四季分明，日照充足，夏无酷暑，冬无严寒。

白银市属腾格里沙漠和祁连山余脉向黄土高原过渡地带，地势由东南向西北倾斜，全境呈桃叶形狭长状，黄河呈“S”形在腰中贯穿全境，将增内地形分为西北与东南两部分。自西北向东南，景泰、靖远、会宁三县城呈一字形构成桃叶主茎；自西向东，白银区、靖远、平川区呈一字形横列桃叶中心。海拔在 1275—3321 米之间。

## 2、房地产制度与房地产市场

### (1) 2018 年甘肃省房地产金融政策

住房公积金缴存：住房公积金缴存基数实行“一年一核”。各缴存单位及个体工商户、自由职业人员在通知发布后，按照规定到省中心各业务受理大厅完成缴存比例、缴存基数的审核。2017 年度单位及职工的住房公积金缴存比例不得低于 5%，且不得高于 12%。个体工商户、自由职业人员缴存比例为 10%。

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。

商业、公积金贷款：对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业贷款购房，最低首付款比例调整为不低于 30%。使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，再次申请公积金委购买住房，最低首付款比例降至 20%。

### (2) 2018 年甘肃省的房地产政策：

主要着眼于鼓励商品房开发和引导居民住房消费，通过不断完善政府住房租赁信息服务平台，培育经营住房租赁的中介企业，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租等措施，以进一步放宽商品房开发和住房消费政策限制作为激发房地产市场活力的积极信号。

明确在落实好国家住房信贷和住房公积金支持居民贷款买房政策基础上，实行“三个取消”：即取消对商品房开发项目套型和面积限制，取消居民购买新建商品住房限定购买套数，取消异地购房限制。

加大对房地产开发商的支持力度，降低商品房预售门槛，对投入开发建设的资金达到项目建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的，可予办理商品房预售许可证等。

### (3) 白银市房地产市场状况与政策

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，以科学发展观为统领，以党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会及习近平总书记系列重要讲话精神为指导，以促进社会和谐发展为目标，以节约集约高效利用土地为基本要求，立足保护资源，保障发展，保障民生，落实差别化的土地供应政策，严格控制增量，积极盘活存量，推动

产业结构调整和转型升级，加快经济发展方式转变，促进土地利用总体规划和年度土地利用计划的落实，确定土地供应的总量、结构、布局和时序，发挥土地供应对房地产市场的调控作用。

估价对象位于白银市白银区云锦苑。目前区域内新建住宅商品房及二手房需求量一般，周围有苹果家园、嘉业阳光国际、福瑞佳园等住宅小区，区域内住宅房地产市场供应量充足，销售及租赁市场较为稳定。目前估价对象所在区域内住宅商品房的需求较为平稳，住宅商品房的售价及租金不会有太大波动。

### （三）最高最佳利用分析：

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

在合法前提下最高最佳利用是能使房地产获利最大的利用方式。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，达到最高最佳利用状态，房地产价值估价据此进行。估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，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居住环境和房地产市场调查和预期分析，我们认为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。估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，该区域内房地产交易市场较成熟，交易案例较多，根据所调查的交易资料情况，可比实例易确定，宜采用比较法进行估价。

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。估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，有潜在收益且与估价对象相同类型的租金收益较容易取得，故采用收益法。

假设开发法，估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，钢混结构，建成于2011年，此次是为司法鉴定评估估价对象现状价值，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。虽然估价对象理论上适用成本法，但由于估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，所在地区房地产市场发育较充分，受市场供求关系影响大，成本法均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价值与开发成本关联性弱，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。

综上所述，本次估价选用的方法为比较法及收益法。

## 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<sub>i</sub>—第i个可比实例的价格

ai、bi、ci——第i个可供比较实例的交易情况、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) 所谓收益法，就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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —未来第i年的净收益（元，元/ m<sup>2</sup>）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

- ②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，以建筑物剩余经济寿命作为收益期结束日，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

### I、比较法

具体测算过程如下：

#### 1、选取比较实例

根据估价人员现场查勘，估价对象为甘肃省白银市白银区长安路68号—云锦苑18幢（01）18幢2-601室住宅用房，经对委估对象及周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的交易案例较多。故本次评估我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈且符合客观市场价值的三个交易案例，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	长安路云锦苑	长安路云锦苑	长安路云锦苑
成交价值（元/m <sup>2</sup> ）	5478	5,637	5541
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
市场状况	2019年04月	2019年05月	2019年06月
楼 层	7/6	7/6	6/2
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	168.90	173.81	154.00
房屋性质	私产	私产	私产
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 <sup>2</sup> ）	5478	5,637	5541

## 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，有交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、楼层、朝向、采光、景观等。

2) 实物状况主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、房地产其他因素情况。

## 4、比较因素条件说明



估价对象和比较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		白银区长安路 68 号云锦苑 (33-1) 33 幢 1-101 室	长安路云锦苑	长安路云锦苑	长安路云锦苑	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5478	5,637	5541	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		178.37	168.90	173.81	154.00	
交易情况		正常	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	
市场状况		价值时点	2019年04月	2019年05月	2019年06月	
房地产状况	区位状况	交通状况	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
		公共配套设施状况	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全
		环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		居住氛围	较好	较好	较好	较好
		规划前景	较好	较好	较好	较好
		总层数/所在楼层	7/6	7/6	7/6	6/2
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
	景观	小区园景	小区园景	小区园景	小区园景	
	实物状况	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		空间布局	复式	复式	复式	平层
		房型	四室二厅一厨二卫	三室二厅一厨一卫	五室二厅一厨二卫	三室二厅一厨二卫
		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
		实用率	较高	较高	较高	较高
		新旧程度	2011 年 (八五成)	2011 年 (八五成)	2011 年 (八五成)	2011 年 (八五成)
	权益状况	房屋限制	无	无	无	无
		房屋性质	私产	私产	私产	私产
物业管理		普通管理	普通管理	普通管理	普通管理	
其他因素		无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	

可比案例比较分析表 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 <sup>2</sup> )		待估	5478	5,637	5541	
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	交通状况	基准	相似	相似	相似
		公共配套设施状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		居住氛围	基准	相似	相似	相似
		规划前景	基准	相似	相似	相似
		总高/ 所在楼层	基准	相同	相同	稍优
		朝向	基准	相同	相同	相同
		采光	基准	相同	相同	相同
		景观	基准	相同	相同	相同
实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同	
	面积大小	基准	相似	相似	相似	
	空间布局	基准	相似	相似	较差	
	房型	基准	稍差	稍优	稍差	
	装修情况	基准	相似	相似	相似	
	层高	基准	相同	相同	相同	
	实用率	基准	相似	相似	相似	
	新旧程度	基准	相似	相似	相似	
	基础配套	基准	相似	相似	相似	
权 益 状 况	房屋限制	基准	相同	相同	相同	
	房屋性质	基准	相同	相同	相同	
	物业管理	基准	相同	相同	相同	
	其他因素	基准	相同	相同	相同	

## 5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较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

估价对象用途为住宅，各可比实例用途均为住宅。估价对象与各可比案例的用途相同，在此无须作用用途修正。

### （2）交易情况修正

各比较实例均为正常市场价格，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，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

### （3）市场状况修正

近期估价对象所在政府未出台相关政策措施且金融机构未调整利率水平，未出现通货膨胀或通货紧缩以及消费观念的变化，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 为基数，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：交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、土地独立使用性、楼层、朝向、采光、景观等影响房地产价格的因素。就住宅用途而言首要分析楼层、朝向、交通状况、公共配套设施状况及采光。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下；调整系数各取0、0、+1；

楼层	1、6层	2、5层	3、4层
调整系数	0	+1%	+2%

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	-3%	-2%	-1%	0	1%	2%	-10%

采光调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

景观调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、100、101；

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估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、空间布局、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

建筑结构调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

空间布局调整：估价对象为复式布局，可比实例A、B均为复式布局，可比实例C为平层布局，故根据表1、2，调整系数分别取0、0、-2

房型调整：根据表1、2，调整系数分别取-1、+1、-1；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实用率调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：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；

基础配套：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存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取99、101、97；

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、物业管理、房地产其他因素情况。

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；

可比案例比较分析表 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/m²)		待估	5478	5,637	5541	
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	交通状况	0	0	0	
		公共配套设施状况	0	0	0	
		环境质量	0	0	0	
		噪音影响	0	0	0	
		居住氛围	0	0	0	
		规划前景	0	0	0	
		总高/所在楼层	0	0	+1	
		朝向	0	0	0	
		采光	0	0	0	
		景观	0	0	0	
	小计	100	100	100	101	
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	
		面积大小	0	0	0	
		空间布局	0	0	0	-2
		房型	0	-1	+1	-1
		装修情况	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
		新旧程度	0	0	0	0
	基础配套	0	0	0	0	
小计	100	99	101	97		
权 益 状 况	房屋限制	0	0	0	0	
	房屋性质	0	0	0	0	
	物业管理	0	0	0	0	
	其他因素	0	0	0	0	
	小计	100	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 <sup>2</sup> )	5478			5,637			5541		
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	/	100	100	/	100	100	/	101
实物状况修正	100	/	99	100	/	101	100	/	97
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	5533			5,581			5656		

6、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。

$$\text{评估单价} = (5533 + 5,581 + 5656) \div 3 = 5,590 (\text{元}/\text{m}^2)$$

II、收益法测算过程：（以下计算以1m<sup>2</sup>为基准，保留至元位）

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。

(1) 选取比较实例求取市场客观租金

估价对象用途规划用途为住宅，现在用途业亦住宅，根据区域内类似房地产的客观租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格，根据委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的租金收益案例较多。我们选择了近期发生租赁的与估价对象属同一供需圈且符合客观租赁市场价值的三个租赁案例，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	长安路云锦苑	长安路云锦苑	长安路云锦苑
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	17	17	19
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁
市场状况	2019 年 04 月	2019 年 06 月	2019 年 07 月
楼 层	6/2	6/2	6/3
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	140.00	156.00	154.00
房屋性质	私产	私产	私产
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) 统一租赁方式：可比实例均为租金年付，含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等，与估价对象租赁方式一致。

(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租金

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	17	17	19

## 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用途：估价对象与所选案例用途是否一致。

②租金内涵：是否都为毛租金，是否包含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等。

③租赁情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

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租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。

区位状况：是指对房地产租售价值有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

实物状况：主要有建筑结构、面积大小、空间布局、房型、装修情况、成新、层高、实用率等。

权益状况：主要有租约限制、房屋性质、其他因素等

#### 4、比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见表5



比较因素条件说明表 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		白银区长安路 68 号云锦苑 (18) 幢 2-601 室	长安路云锦苑	长安路云锦苑	长安路云锦苑
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
租金内涵		租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等
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 04 月	2019 年 06 月	2019 年 07 月
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	17	17	19
房地产状况	区位状况	交通状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷
		环境质量	较好	较好	较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		总层数/所在楼层	7/6	6/2	6/2
		朝向	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光
	实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
		面积大小	178.37	140.00	156.00
		空间布局	复式	平层	平层
		房型	四室二厅一厨二卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
		成新	2011 年 (约八五成)	2011 年 (约八五成)	2011 年 (约八五成)
		层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	较高	较高	较高
	权益状况	租约限制	无	无	无
		房屋性质	私产	私产	私产
		物业管理	普通物业	普通物业	普通物业
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制

可比案例比较分析表 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	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金内涵		基准	相同	相同	相同	
租赁情况		基准	相同	相同	相同	
租赁日期		基准	相似	相似	相似	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	17	17	19	
房地产状况	区位状况	交通状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		总层数/所在楼层	基准	相似	相似	稍优
		朝向	基准	相似	相似	相似
		采光	基准	相似	相似	相似
	实物状况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		空间布局	基准	较差	较差	较差
		房型	基准	稍差	稍差	稍差
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		成新	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似	相似
	权益状况	租约限制	基准	相似	相似	相似
		房屋性质	基准	相似	相似	相似
		物业管理	基准	相似	相似	相似
		其他因素	基准	相同	相同	相同

5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较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

估价对象用途为住宅，各可比实例用途亦均为住宅。估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(2) 可比实例与估价对象租金内涵已统一，故不建立比较基础。

(3) 交易情况修正

各比较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，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(4) 租赁日期修正

本次评估所选取可比案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。

(5) 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为指数，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租赁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：交通条件、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下：调整系数各取0、0、+1；

楼层	1、7层	2、6层	3、5层	4层
调整系数	-1%	0	+1%	+2%

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	南北	东南	南	西北	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	0	-1%	-2%	-3%	-1%	0	+1%	-10%

采光调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、100、101；

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估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、新旧程度、层高、实用率等。

建筑结构调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

空间布局调整：估价对象为复式布局，可比实例A、B、C均为平层布局，故根据表5、6，调整系数分别取-2、-2、-2；

房型调整：根据表5、6，调整系数分别取-1、-1、-1；

装修情况调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：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；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表5、6，调整系数分别取97、97、97；

3) 权益状况主要有租约限制、房屋性质、其他因素等。

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；

可比案例比较分析表 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	
用途		100	100	100	100	
租金内涵		100	100	100	100	
租赁情况		100	100	100	100	
租赁日期		100	100	100	100	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		——	17	17	19	
房地产状况	区位状况	交通状况	0	0	0	
		环境质量	0	0	0	
		噪音影响	0	0	0	
		总层数/所在楼层	0	0	0	+1
		朝向	0	0	0	0
		采光	0	0	0	0
		小计	100	100	100	101
	实物状况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		空间布局	0	-2	-2	-2
		房型	0	-1	-1	-1
		装修情况	0	0	0	0
		成新	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
	小计	100	97	97	97	
	权益状况	租约限制	0	0	0	0
		房屋性质	0	0	0	0
		物业管理	0	0	0	0
		其他因素	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 <sup>2</sup> )	17			17			19		
用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租金内涵	100	/	100	100	/	100	100	/	100
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	/	101
实物状况修正	100	/	97	100	/	97	100	/	97
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	18			18			19		

#### 6、求取修正后比准单价

上述三个可比实例位于同一区域，均为商品住宅小区。经估价人员调查，该类房屋租金与同一区域内商品住宅小区租金差异不大，故可比实例资料可比性较高，可靠度较高，较符合客观情况，因此，取上述三个可比实例修正后租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格。经调查，该估价对象租金与区域内同类房地产市场平均租金一致。

则估价对象客观租金比准价格 =  $(18+18+19) \div 3 \approx 18$  (元/m<sup>2</sup>·月)

#### 7、测算房地产年总收益（以下计算以 1 m<sup>2</sup>为基准，保留至元位）

(1) 估价对象为自用住宅，故不考虑租约限制。

(2) 租赁面积确定：估价对象建筑面积为178.37平方米，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取估价对象权属证书记载的建筑面积178.37平方米。

(3) 空置和租金损失率：根据对同一供需圈内同类规模住宅物业的调查，空置率平均为2%左右，由于出租房均有一定数额的押金，且租金一般是期初支付，故不存在租金损失。

(4) 其他收入：其他收入主要表现为押金的利息收入，押金一般为一个月的租金，至租赁期满返还，本次评估该部分数额不计。

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

$$=18 \times 12 \times (1-2\%) \times 100\%$$

$$\approx 212 \text{元/m}^2$$

## 8、测算房地产年总费用

### (1) 管理费

是指在出租房屋进行的必要管理所需的费用等,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%。

$$\text{管理费} = \text{有效年收入} \times \text{管理费率}$$

$$= 212 \times 2\%$$

$$\approx 4 \text{元/m}^2$$

### (2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费,参考委托方的实际费用,按建筑物重置价格的2%计算。

$$\text{建筑物重置价格} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

房屋建筑物的重置价值是指在评估基准日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,估价对象为钢混结构的多层住宅楼,本次评估参照《甘肃省工程造价信息网》公布的最新建筑安装工程社会平均成本,结合白银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1610元/m<sup>2</sup>。

$$\text{建筑物重置价格} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率}$$

$$= 1610 \times 2\%$$

≈32 元/m<sup>2</sup>

### (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”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房，该楼总层数7层，钢混结构，建成于2011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，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；结合估价对象实际情况，本次评估估价对象收益期按建筑物剩余经济寿命确定为52年。故在本次计算年折旧费中，经济寿命以60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

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（钢混结构为 0%）

$$\text{年折旧费} = [1610 \times 1 \times (1 - 0.00\%)] \div 60 \approx 27 \text{ 元}$$

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 2011 年，房屋已使用年限为 8 年，则：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 1610 - 27 \times 8 \\ &= 1394 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1394 \times 0.2\% \\ &\approx 3 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### （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增值税：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：增值税 1.5%；

②附加费：增值税的 12%；

③水利基金：免征；

④土地使用税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉免征；

⑤印花税：〈财税 2008（24）号文第二条第 2 款〉免征；

⑥房产税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算；

⑦个人所得税：〈财税 2008（24）号文第二条第 1 款〉对个人出租住房取得的所得暂减按 10% 的税率征收个人所得税。财产租赁所得，月租金不超过 800 元的，免征个人所得税；月租金不超过 4000 元的，减除费用 800 元；其余为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：【月收入 4000 以下（含 4000）- 准予扣除项目（房产税金）- 修缮费用（800 为限）- 800（每月）】× 10%。

$$\text{房产税} = 212 \times 178.37 \times 4\%$$

$$= 1513 \text{ 元}$$

$$\text{个人所得税} = (212 \times 178.37 - (800 \times 12) - 1513 - 32 \times 178.37) \times 10\%$$

$$\approx 2099 \text{ 元}$$

$$\text{税金} = (1513 + 2099) \div 178.37$$

$$\approx 20 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

$$\text{房地产年总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

$$= 4 + 32 + 3 + 20$$

$$= 59 \text{ 元/m}^2$$

#### 9、确定房地产年纯收益

$$\text{房地产年纯收益} = \text{有效年收入} - \text{房地产年总费用}$$

$$= 212 - 59$$

$$= 153 \text{ 元/m}^2$$

#### 10、确定房地产总价值

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

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——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：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	1.0%	
缺乏流动性补偿率	1.5%	
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：

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”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房，该楼总层数7层，钢混结构，建成于2011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，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；结合估价对象实际情况，本次评估估价对象收益期按建筑物剩余经济寿命确定为52年。

### ③租金递增比率

估价对象用途为住宅，所在区域交通便利，周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全，居住区成熟度较高，居住环境较好，本次估价设定其未来城市规划不会发生大的变更，没有外部因素影响其价值，维护保养状况较好，无建筑功能因素影响其价值。考虑目前区域附近房地产租赁市场上涨幅度及趋势，结合估价对象所处位置及实际状况，确定此次评估中估价对象租金上涨比率为3.0%。

### (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

$$\text{单位面积价格} = [153 / (4.5\% - 3.0\%)] \times \{ 1 - [(1 + 3.0\%) / (1 + 4.5\%)]^{52} \}$$

$$\approx 5,391 \text{元}/\text{m}^2$$

### III、估价对象价值的确定

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：5,590元/m<sup>2</sup>，收益法的估价结果为：5,391元/m<sup>2</sup>，两者相差较小，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：

项目名称	比较法（元/m <sup>2</sup> ）	收益法（元/m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	备注
白银区长安路68号-18幢 (01)18幢2-601室住宅用 房	5,590	5,391	5,491	简单算 术平均

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 5,491 \text{元}/\text{m}^2 \times 178.37 \text{m}^2 \\ &= 979,429.67 \text{元} \\ &\approx 979,430 \text{元} \text{（个位取整）} \end{aligned}$$

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。

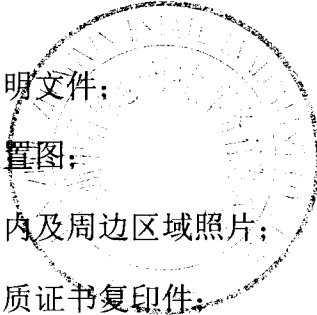
#### （六）估价结果确定：

兰州中信房地产评估事务有限公司受兰州市中级人民法院的委托，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七月二日的估价结果为：

评估单价：¥5,491元/m<sup>2</sup>；评估总价：¥979,430元，大写（人民币）：玖拾柒万玖仟肆佰叁拾元整。

## 五、附件

- 1、《兰州中级人民法院司法鉴定、评估委托书》【（2019）甘01兰审司委118号】；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象室内及周边区域照片；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员的资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。



白银区 房屋权证 字第 158505 号

房屋所有权人	刘生海		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	白银区长安路68号-18幢(01)18幢 2-601		
登记时间	2012-08-27		
房屋性质	私有房产		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	178.37	149.43
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	白西国用(2003)字第15号	有偿(出让)	至止

兰州信房地产评估有限公司  
附件专用章

附记
业务编号: 193390
房屋编号: 81471
2013年11月20日解除
2014年8月19日抵押
2015年10月16日抵押
2015年8月19日抵押

房屋权证登记专用章  
林(印)

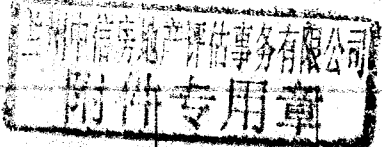
房屋他证 台帐第 018518 号

兰州市公积金小额贷款股份有限公司

刘兰辉

白房权证白银区字第158505号

白银区长安路68号-18幢(01)  
18幢2-601



最高额抵押

500000

2015-10-16

附 记

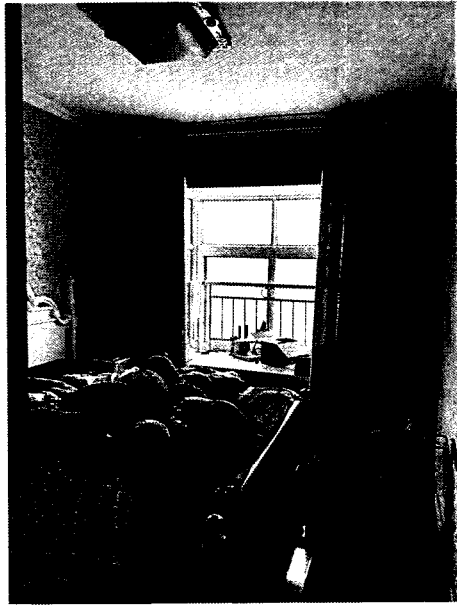
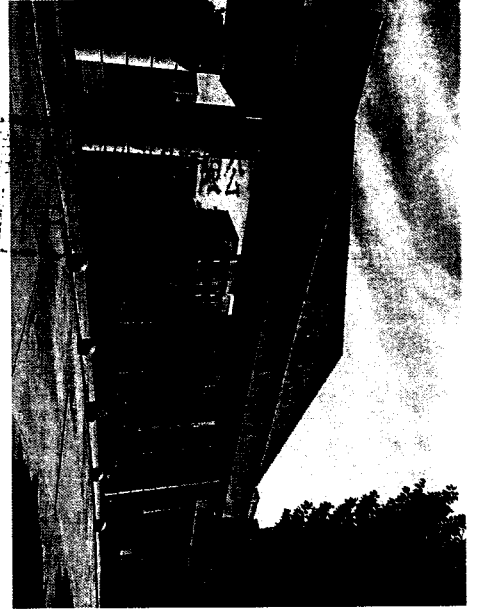
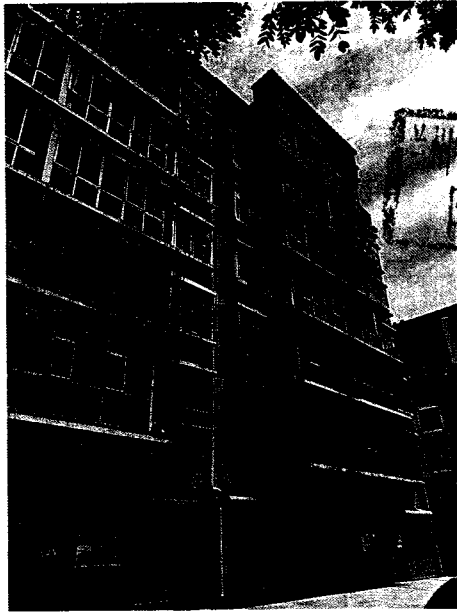
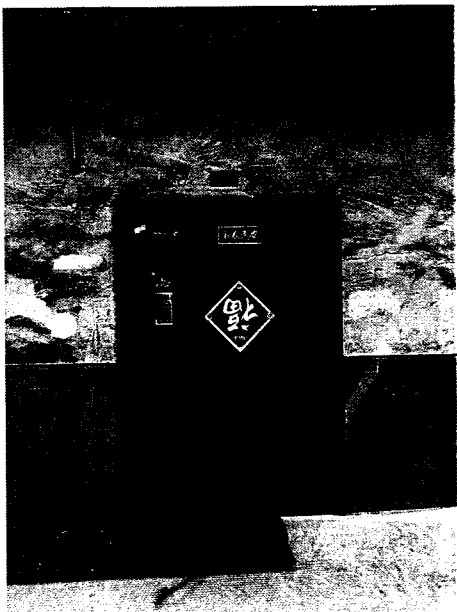
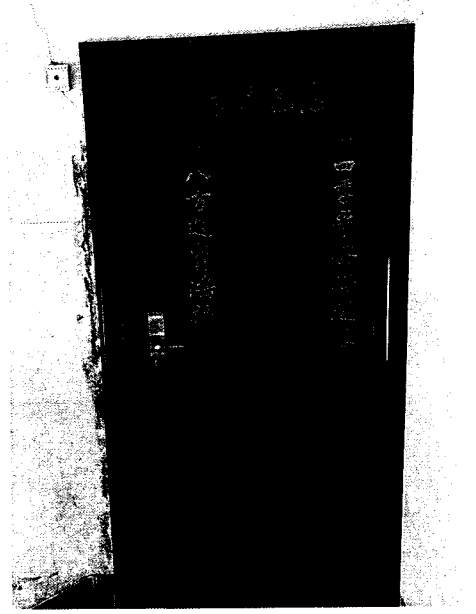
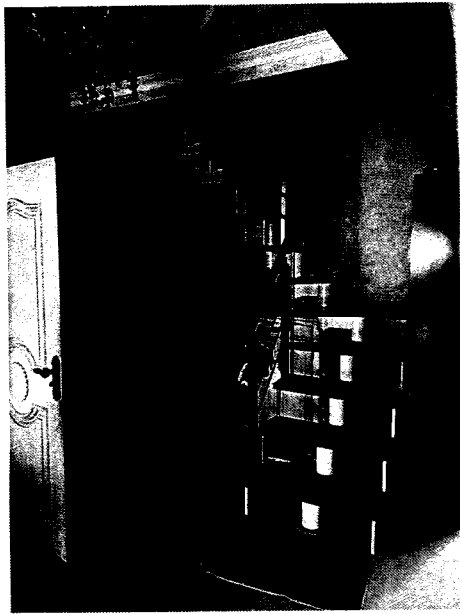
房屋编号: 171874

债务人: 张宏霞  
最高债权额: 500000元

填发单位 (盖章)







根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

此复印件再次复印无效



机构名称	兰州中信房地产评估事务有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王彦奇
住所	兰州市城关区庆阳路219号
邮政编码	730030
联系电话	0931-8481173
统一社会信用代码	916201007202203355
组织形式	有限责任公司
成立日期	1993年3月
注册资本 (出资额)	200万元
备案等级	贰级
证书编号	甘建房估备字620115号
有效期限	2017年5月23日至2020年5月22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. 00121901

姓名 / Full name

龚丽



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620102198205104349

注册号 / Registration No.

6220070016

执业机构 / Employer

兰州中信房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-26

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件再次复印无效

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.



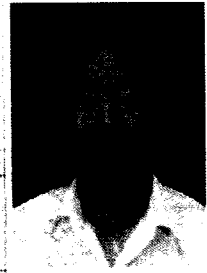
No. 00121900

姓名 / Full name

王彦奇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

620503198603207712

注册号 / Registration No.

6220130015

执业机构 / Employer

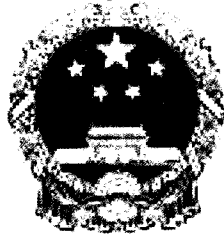
兰州中信房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019

持证人

此复印件再次复印无效



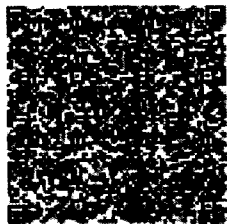
# 营业执照

(副本)

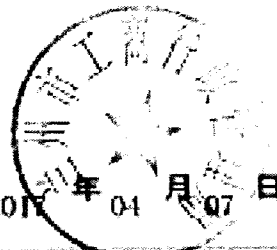
统一社会信用代码 916201007202209955

复印无效

名称 兰州中信房地产评估事务有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 甘肃省兰州市城关区庆阳路219号  
 法定代表人 王彦奇  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 1993年03月30日  
 营业期限 2001年11月26日至2021年11月25日  
 经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务(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



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制