

房地产司法鉴定评估报告

估价项目名称： 兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号
第 1 单元 4 层 403 室住宅用房司法鉴定评
估报告

委 托 方： 榆中县人民法院

估 价 方： 甘肃志青房地产咨询估价有限公司

注册房地产估价师：

姓 名	注册号
郭伍宏	6220080021
马 兵	6220100017

估价作业日期： 2020 年 04 月 27 日-2020 年 04 月 28 日

估价报告编号： 甘志青估字[2020]0195 号

目 录

一、致委托方函.....	(1)
二、估价师声明.....	(2)
三、估价的假设和限制条件.....	(3)
四、估价结果报告.....	(6)
(一) 委托方.....	(6)
(二) 估价方.....	(6)
(三) 估价对象描述.....	(6)
(四) 估价目的.....	(7)
(五) 估价时点.....	(7)
(六) 价值类型.....	(7)
(七) 估价依据.....	(8)
(八) 估价原则.....	(8)
(九) 估价方法.....	(9)
(十) 估价结果.....	(10)
(十一) 目前房地产市场现状分析.....	(11)
(十二) 估价人员.....	(12)
(十三) 估价作业时期.....	(12)
(十四) 估价报告应用有效期.....	(12)
五、估价技术报告.....	(14)
(一) 个别因素.....	(14)
(二) 区域因素.....	(15)
(三) 市场背景分析.....	(15)
(四) 最高最佳使用分析.....	(17)
(五) 估价方法选用.....	(18)
(六) 估价测算过程.....	(18)
(七) 估价结果的确定.....	(24)
六、附件	
(一) 估价对象外部照片	
(二) 兰州市榆中县人民法院委托书及司法鉴定、评估、拍卖移送表复印件	
(三) 估价对象权属资料复印件	
(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、估价师资格证书复印件	

甘肃志青房地产咨询估价有限公司

甘志青估字[2020]0195号

一、致委托方函

榆中县人民法院：

承蒙贵院【(2020)榆法司委字第15号】委托，我公司对申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人杨在库、白种兰借款合同纠纷一案中涉及的位于兰州市七里河区西湖街道建工中街111号第1单元4层403室住宅用房【甘(2016)兰州市不动产权第0020304号，建造年限：2000年；规划用途：住宅；总建筑面积：71m²；砖混结构；估价对象总层高8层，估价对象位于第4层；房屋所有权人：杨在库】的市场价值进行了评估，此次估价目的是为确定房地产司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点为2020年04月27日。

经过实地查看、拍照和市场调查，我公司遵从《中华人民共和国城市房地产管理法》、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、合法的原则，全面分析影响估价对象市场价格的各种因素，选用适宜的估价方法，对估价对象价值进行评估，确定估价对象于价值时点房地产的市场价值为：(币种：人民币)

估价总价：731,300.00元(百位取整)；

大 写：柒拾叁万壹仟叁佰元整；

评估单价：10,300.00元/m²(取整)。

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，请见《估价结果报告》《估价技术报告》。

法定代表人：李慷

甘肃志青房地产咨询估价有限公司

二〇二〇年四月二十八日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、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假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们对本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. 我们是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》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。


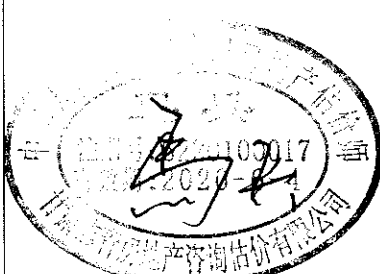
6. 注册房地产估价师于价值时点 2020 年 04 月 27 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，因被执行人不配合，估价人员多次上门，始终未能进入估价对象室内进行勘查，我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价结果将不适用，应进行重新评估。

9. 估价委托人在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	郭伍宏	马兵
注册证号	6220080021	6220100017
估价师签字 (盖章)		

三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的各项估价假设:

1. 一般假设

- (1) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
- (2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (3) 估价委托人引领估价人员实地查勘的建筑物与委托人委估的估价对象一致, 具有唯一性。
- (4) 估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 合理假定其安全。
- (5) 交易双方都具有完全市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识, 不考虑特殊买家的附加出价。
- (6) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。
- (7) 估价师对估价所依据委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性且

未予核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

2. 未定事项假设

因被申请人不配合，估价人员无法进入估价对象室内进行现查勘查，故无法了解到估价对象室内具体装修、维护使用状况，因此此次评估，针对估价对象装修状况设定为简单装修，维护使用状况良好。

3. 背离事实假设

(1) 估价结果是为核实房地产市场价格提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

(2) 根据《房地产估价规范》房地产司法拍卖估价时应考虑房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权的影响；应考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

(二) 估价报告使用的限制

1. 本次估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价格评估，价值时点后，估价报告使用期限内，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时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报

告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3. 本次估价结果不包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

4. 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更改而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

6. 本报告由甘肃志青房地产咨询估价有限公司负责解释。

7. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字盖章后方可有效。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不认可且不承担责任。

8. 估价过程中计算数据由电算表格自动生成，由于在报告中计算的数据均取两位小数，数据等式之间可能会出现四舍五入等引起的等式之间有微小差异，但不影响估价结果的准确性。最终以汇总价为准。

9. 委托人应该正确理解评估结论，评估结论并不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证。

10. 本报告所涉委估物，相关当事人在具体业务办理过程中应该审查、核准，本报告不做任何替代审查作用。

四、估价结果报告

(一) 委托方

- 1、委托单位：榆中县人民法院
- 2、联系电话：0931-5227627

(二) 估价方

- 1、单位名称：甘肃志青房地产咨询估价有限公司
- 2、地 址：兰州市城关区通渭路 135 号（天银大厦 1306 室）
- 3、估价资格等级：房地产估价贰级资质
- 4、资质证书编号：甘建房估字 620124 号
- 5、联系电话：0931-8445628

(三) 估价对象描述

1、估价对象概况：

估价对象位于兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室，该建筑物建于 2000 年，总高 8 层估价对象位于第 4 层，南北朝向，规划用途为住宅，建筑面积：71 m²，砖混结构。估价对象水、电、暖、天然气、通讯、网线及各种配套设施齐全，目前维护使用状况良好。

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境等。

(1) 坐落：兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室。北临西津东路，南临建工中路菜市场，西临建工中街，东临七里河小学。

估价对象位置示意图



(2) 交通：估价对象地处西津东路主干道，交通便利，有 118 路、137 路、1 路、31 路、106 路等公交车通过，最近公交站点为公交集团站。

(3) 环境：估价对象所在区域公共配套设施齐全，周围已发展成为成熟的居住区。无大气、噪声、污水等污染源，环境质量较好。

2、权益状况

根据委托方提供及估价人员现场搜集的资料，估价对象的权属状况如下：

不动产权证书号：甘（2016）兰州市不动产权第 0020304 号

房屋所有权人：杨在库

房屋坐落：兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室

规划用途：住宅

结 构：砖混

建筑面积：71 平方米

建成年份：2000 年

3、装修情况：

估价对象位于兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室，规划用途为住宅，该楼外围刷灰蓝色涂料；由于被执行人无法配合现场勘查活动，我公司估价师未能进入室内，无法了解情况室内装修状况。故此次评估装修状况设定为简单装修。

（四）估价目的：

为确定房地产司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

（五）价值时点：

价值时点是估价结果对应于估价对象价格的具体日期，本估价报告确定的价值时点为 2020 年 04 月 27 日。

（六）价值类型：

1. 本估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。

2. 本报告的市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下, 满足全部假设和限制条件, 房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格; 采用公开市场价值标准时, 要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

3. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(七) 估价依据:

1. 法律、法规政策性文件

- ① 《中华人民共和国土地管理法》
- ② 《中华人民共和国物权法》
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》
- ④ 《中华人民共和国资产评估法》
- ⑤ 《中华人民共和国房地产管理法》

2. 国家技术规范

① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015];

② 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

4. 估价委托人提供的相关资料

5. 估价人员调查收集的相关资料;

估价人员现场查勘及估价机构掌握的其他相关资料。

(八) 估价原则:

此次估价在独立、客观、科学的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行, 主要遵循如下原则:

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：即必须以估价对象具有合法产权，包括合法产权、合法使用和合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确定估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳使用原则：即以估价对象能够发挥的最大效用为前提。在法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化的原则下，本估价报告以估价对象设计的使用功能为前提，充分发挥其最大的效用，以委估对象能够创造最大收益的原则来评估。

4、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价格。

5、替代原则：根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用的市场比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（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收益法、市场比较法进行估算。估价方法适用性分析如下表 1。

估 价 报 告

表 1 估价方法适用性分析

评估目的	确定估价对象在价值时点的市场价值，为司法拍卖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，运用适当的报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到价值时点的现值，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成本或重建成本和折旧，将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	估价对象所在区域类似住宅房地产交易较活跃，能够收集充分交易案例进行评估，故本次评估选取此法	估价对象所在区域类似房地产租赁较活跃，可以收集充分租赁案例进行评估，故本次评估选取此法	估价对象为住宅用房首选评估方法比较法，成本法评估会使评估价值严重偏离市场价值，故本次评估不选取此法	估价对象地上建筑符合规划且不具备重新规划利用的可能。故本次评估不选取此法

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地勘察，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用科学、合理的估价方法，并依据估价人员的专业经验，确定估价对象于价值时点房地产市场价值为（币种：人民币）

估价总价：731,300.00 元（百位取整）；

大 写：柒拾叁万壹仟叁佰元整

评估单价：10,300.00 元/m²（取整）。

（十一）目前住宅房地产市场现状分析

2019 年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。综合来说，近期房地产市场保持以稳为主正是基于 2019 年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相较于 2018 年，随着各地市场形势的分化，2019 年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

今年百城新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间，单月环比下跌城市数量明显增多，累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，导致十大城市二手房单价累计有所调整，且近几个月跌幅有所扩大。

从数据上来看，本轮调控政策取得了明显效果，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。展望 2020 年，整体市场调控政策依旧保持从严基调，在因城施策、一城一策下，房地产市场整体仍将平稳运行，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显，一线城市

在供应端持续改善或城市规划利好影响下，明年市场延续底部回升行情可期；二线代表城市整体市场规模将保持稳中有所震荡，厦门、天津等城市市场调整压力仍不减；部分城市群内部以及其他有人口支撑的三四线城市，短期市场或将延续较好发展态势，但多数三四线城市在需求存在透支等因素影响下，市场面临较大调整压力。

综合来看，2020年全国房地产市场调整压力进一步凸显。需求端，行业“房住不炒”主基调不会改变，预期会更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度将加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，销售面积整体调整幅度有限，降幅预计在5.0%~6.5%之间。供应端，行业融资环境难有明显改观，房企资金压力依然偏大，叠加销售规模调整、已开工未售规模已达高位，且土地储备支撑力不足，预计2020年新开工规模存压，降幅在1.4%~2.9%之间；目前行业竣工压力严峻叠加过去几年新开工规模突出，施工将保持可观增速，推动房地产开发投资额继续增长，但同时当期土地购置费增速及新开工的调整对投资的影响也不容忽略，预计房地产开发投资额整体维持中低速增长态势。价格方面，销售存压背景下房企让价跑量策略将延续，预计各线城市房价均将有所震荡，三四线调整压力较为突出，但考虑到成交结构的上移，预计全年销售单价将出现小幅的结构上涨，涨幅在4%左右。

（十二）估价人员

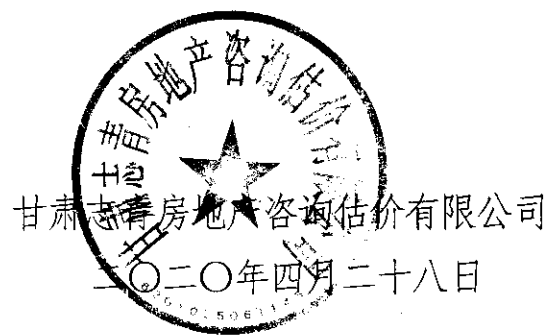
姓 名	职 称	注册号
郭伍宏	中国注册房地产估价师	6220080021
马 兵	中国注册房地产估价师	6220100017

（十三）估价作业日期 2020年04月27日-2020年04月28日

（十四）估价报告应用的有效期：本报告有效期为一年，自估价报告出具之日起一年内实现估价目的时，以本估价结果作为底价或作价依据。超过一年的，需重新进行房产估价。

估 价 报 告

(此页无正文)



联系电话：0931-8445628（办） 0931-4560868（办）

传真电话：0931-8445628

公司地址：甘肃省兰州市城关区通渭路 135 号天银大厦 1306 室

五、估价技术报告

(一) 个别因素

估价对象位于兰州市七里河区西湖街道建工中街111号第1单元4层403室，该建筑物建于2000年，总高8层估价对象位于第4层，南北朝向，规划用途为住宅，建筑面积：71 m²，砖混结构。估价对象水、电、暖、天然气、通讯、网线及各种配套设施齐全，目前维护使用状况良好。

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境等。

(1) 坐落：兰州市七里河区西湖街道建工中街111号第1单元4层403室。北临西津东路，南临建工中路菜市场，西临建工中街，东临七里河小学。

估价对象位置示意图



(2) 交通：估价对象地处西津东路主干道，交通便利，有118路、137路、1路、31路、106路等公交车通过，最近公交站点为公交集团站。

(3) 环境：估价对象所在区域公共配套设施齐全，周围已发展成为成熟的居住区。无大气、噪声、污水等污染源，环境质量较好。

2、权益状况

根据委托方提供的资料，估价对象的权属状况如下：

不动产权证书号：甘（2016）兰州市不动产权第0020304号

房屋所有权人：杨在库

房屋坐落：兰州市七里河区西湖街道建工中街111号第1单元4

层 403 室

规划用途：住宅

结 构：砖混

建筑面积：71 平方米

建成年份：2000 年

3、装修情况：

估价对象位于兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室，规划用途为住宅，该楼外围刷灰蓝色涂料；由于被执行人无法配合现场勘查活动，我公司估价师未能进入室内，无法了解情况室内装修状况。故此次评估装修状况设定为简单装修。

(二) 区域因素

估价对象位于兰州市七里河区西湖街道建工中街 111 号第 1 单元 4 层 403 室，附近有兰州八十一中、兰州西北中学、七里河小学；甘肃省人民医院（七里河门诊部）、甘肃妇幼保健院、甘肃省肿瘤医院；兰州农商银行、邮政储蓄银行、中国银行等。教育、医疗、金融配套设施齐全，交通方便，是理想的居住之地。

(三) 市场背景分析

——位置境域

七里河区，兰州市辖区，位于兰州市中南部，是兰州市中心城区。七里河区东接城关区、榆中县，南与临洮县、永靖县相连，西邻西固区，北与安宁区隔河相望，形如不规则手掌，东西长 21 公里，南北宽 33 公里，总面积 397.49 平方公里，其中城区面积 25 平方公里

——地形地貌

兰州市地貌特征为南北两山夹黄河穿流。城关区海拔高度 1503 米至 2171 米，最高峰为皋兰山东南的营盘岭，海拔 2171 米，最低点为雁滩的北面滩，海拔 1503 米。南北两山海拔在 2000 米以上，坪地海拔在 1700 米左右，地形分为山、坪、川三类。

七里河区地处黄河南岸，地势南高北低，平均海拔 2321 米。南

部为石质山地，山高、谷深、坡陡，岩石裸露，双嘴山最高海拔 3004 米，黄河谷地海拔 1500 米。

——气候

七里河区属大陆性半干旱气候。主要特征：四季分明，冬夏长，春秋短。雨热同季，垂直气候变异显著。气温，热量，光照，随海拔由南向北升高；降雨量由南到北降低。温度，年际变化趋暖。冬季温度偏高，春夏有时偏低明显。春季升温快，秋季降温快，春温高于秋温。夏季时低时高。冬季暖冬天气较多。日变化受云量影响较大。晴天，夏日最高温度出现在 14 时至 15 时，冬日在 13 时至 14 时。日最低温度均出现在凌晨日出前后；阴天，多云时气温日变化复杂，无一定规律。

——交通

高速公路：连霍高速，青兰高速，柳树高速，兰州市北绕城高速等。

国道：312 国道、109 国道。

省道：兰州一定西、兰州—海石湾等。

铁道线路：陇海铁路、包兰铁路、兰新铁路、兰青铁路等。

火车站：兰州火车站、兰州西站。

飞机场：兰州中川机场。

——经济

兰州市统计局公布的 2020 年一季度兰州市经济运行情况：

根据地区生产总值统一核算结果，一季度，全市实现地区生产总值 642.37 亿元，同比下降 5.6%。其中，第一产业增加值 10.29 亿元，增长 1.3%；第二产业增加值 184.53 亿元，下降 11.6%；第三产业增加值 447.55 亿元，下降 2.8%。

——旅游：

七里河区旅游景点有：石佛沟国家级森林公园，银滩大桥、小西湖公园、甘肃省博物馆、金天观、岗沟寺、兰州战役纪念馆、兰州市烈士陵园、西关清真寺、兰州黄河母亲雕塑、兰州市水车博览园等。

——房地产：

兰州市统计局公布 2020 年一季度数据：全市固定资产投资同比下降 11.8%。其中，项目投资下降 24.16%，房地产开发投资增长 6.4%。房地产开发投资增速由负转正，比 1-2 月提升 7.9 个百分点。商品房销售面积下降 23.60%，降幅比 1-2 月收窄 35.26 个百分点。商品房待售面积下降 28.31%，降幅比 1-2 月收窄 6.03 个百分点。

（四）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，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，并能给估价对象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。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从以下方面考虑：

- 1、法律上许可性。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。
- 2、技术上可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。
- 3、经济上可行性。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。
- 4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。
- 5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。
- 6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动趋势。

综合以上条件分析，根据估价对象用地所在位置及周边的自然与

人文环境，兴建综合及相应配套物业为其最高最佳使用途径。

（五）估价方法选用

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、设施农业市场发展状况，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收益法、比较法进行估算。估价方法适用性分析见表 1。

（六）估价测算过程

住宅分别以市场比较法、收益法测算，以两种方法测算结果综合考虑后确定评估价格。

1、市场法测算过程：

①市场比较法基本公式：

评估价值=可比实例交易价格×（正常交易情况÷可比实例交易情况）×（估价对象区域因素值÷可比实例区域因素值）×（估价对象个别因素值÷可比实例个别因素值）×交易时间因素

②评估思路：

在房地产交易市场选择与委估房地产处于同一供求圈内，有较强相关性、替代性的近期交易实例为可比实例，再根据委估对象与可比实例的状态、区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等差异进行比较修正，评估出估价对象的客观合理价值。

③选取可比实例，建立价格比较基础，经过评估人员对房地产市场资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产最具有相关性的三个交易案例作为比较实例。

（1）比较因素选择

根据估价对象与交易实例情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、评估日期、区域因素和个别因素。详见表 2、表 3。

（2）比较因素修正

将交易实例与待估对象进行比较，从交易情况、交易日期、区域因素和个别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。就住宅而言，各实例均为公开正常交易。

②交易日期修正

在房地产价格随着时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交价格也就不同。

③区域因素修正

主要考虑各比较实例与估价对象在交通条件，繁华程度，基础设施状况，环境污染，距车站距离，生活设施状况，地质，地势等影响房地产价格的因素；主要考虑交通，居住环境，基础设施，生活服务设施。

④个别因素修正

个别因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏因素，主要考虑土地形状、新旧程度、设施设备、建筑用途、房屋结构、层次朝向、室内结构布局等影响房地产价格的因素。

⑤基本公式：

评估价值=参照物交易价格×（正常交易情况÷参照物交易情况）×（待估房产区域因素值÷参照物区域因素值）×（待估房产个别因素值÷参照物个别因素值）×交易时间因素

表 2、住宅因素条件说明表

	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置	七里河区建工中街 111 号 1 单元 403 室	金康苑	建工局小区	省煤炭物资总公司家属院
交易情况	现行市场价	正常	正常	正常
交易时间		近期	近期	近期
交易单价（元/㎡）	待估	9,600.00	10,784.00	10,000.00
区域因素	交通条件	交通便利	交通便利	交通便利
	商服繁华度	较好	较好	较好
	离车站距离	近	近	近
	环境质量优劣度	较好	较好	较好
	基础设施状况	较好	较好	较好

估价报告

个别因素	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	生活配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	地质地势	较好	较好	较好	较好
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	建筑物新旧程度	2000	2004	2001	2003
	生活设施	较好	较好	较好	较好
	建筑物用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	房屋结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	朝向	南北	东西	南北	南
	所在层/总层高	4/8	1/8	8/8	2/8
	装修程度	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修

表 3、比较因素条件指数

交易实例、比较因素		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置		七里河区建工中街 111 号 1 单元 403 室	金康苑	建工局小区	省煤炭物资总公司家属院
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	离车站距离	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	生活配套设施	100	100	100	100
	地质地势	100	100	100	100
个别因素	土地形状	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	102	100	101
	生活设施	100	100	100	100
	建筑物用途	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
	朝向	100	98	100	99
	所在层/总层高	100	98	98	99
	装修程度	100	100	100	100

表 4、因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例价格 (元/m ²)	9,600.00	10,784.00	10,000.00
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
房地产状况	100/98	100/98	100/99
比准价	9,795.92	11,004.08	10,101.01

⑥求取委估房产单位面积价格:

$$\begin{aligned} \text{该估价对象单位价格} &= (9,795.92+11,004.08+10,101.01) \text{ 元/m}^2 \div 3 \\ &= 10,300.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、收益法测算过程

(1) 计算公式的选取

估价对象为住宅用房,根据估价对象特点及估价目的及本市区类似地段住宅用房租金水平走势、经济发展状况,选用报酬资本化法的全剩余寿命模式,收益价值按以下公式计算:

$$V_{\text{收益价}} = A/Y [1 - 1/(1+Y)^n]$$

公式中: V---房地产收益价格;

A---房地产年净收益;

Y---报酬率;

n---估价对象收益年限。

以上公式的基本假设前提是估价对象租赁的年净收益 A 每年不变,因此,报酬率每年不变且大于零为 Y,建筑物收益年期为有限年。

(2) 有效毛收入

市场租金水平

估价对象为住宅用房,故本次估价经过市场调查询价后以市场客观租赁收入测算净收益。

根据对估价对象所在建工中街 111 号区域内的住宅进行询价:

所在区域 60 m²-100 m²住房租金为 2000-2800 元/月,为确保本次估价的客观准确性,确定估价对象客观平均租金为 2400 元/月。

则:

$$\text{月有效租金收入} = 2,400.00 \div 71 = 33.80 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{年有效租金收入} = 33.80 \times 12 = 405.63 \text{ 元/m}^2$$

空置等造成的收入损失

根据收集和调查所得同类房地产租赁市场的调查,其空置率 0。由于出租房均有一定数额的押金,且租金均为月初支付,故基本不存

在租金损失，则：

其他收入

其他收入主要是指租赁押金的利息收入。押金为一季度的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。押金的存款利息，取估价期日银行定期存款基准利率 1.5%，则：

押金产生利息=一季度租金×1 年定期基准利率

综上，

不动产年总收益=年有效租金+押金利息收入

=租金收入-空置损失+押金利息收入

=租金收入-空置损失+年租金÷4×1 年定期

基准利率

=405.63-0+405.63÷4×1.5%

=405.63+1.52

=407.15 元/m²/年

(3) 维修等占有使用费用

出租住宅相关房产的物业费、水电、天然气、暖气等房产占有使用费用都由承租人承担。

住宅的年维修费主要为室内维修费用，其每年只发生微小费用，相对于年租金收入忽略不计。

增值税及附加

根据相关税法规定个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额，向不动产所在地主管税务机关申报纳税。应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%，但其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。且免征增值税的，同时免征城市维护建设税、教育费附加。

印花税

根据相关税法对个人出租、承租住房签订租赁合同，免征印花税。

房产税

根据相关税法个人出租住房按 4% 的税率征收房产税。则

$$\begin{aligned} \text{房产税应纳税额} &= \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 4\% \times 12 \\ &= 33.80 \div (1+5\%) \times 4\% \times 12 \\ &= 1.29 \times 12 \\ &= 15.48 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

个人所得税

根据相关税法规定个人出租住房月租金收入在 4000 元以下的，应按月租金收入扣除 800 元费用后的应税所得额按 10% 计算缴纳个人所得税。则

$$\begin{aligned} \text{个人所得税应纳税额} &= (\text{有效收入} - \text{出租税费} - \text{固定费用} - \text{固定修缮费用}) \\ &\times 10\% \\ &= (33.80 - 1.29 - 800.00/71 - 800/71) \times 10\% \times 12 \\ &= 11.97 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{综上出租税费} &= 15.48 + 11.97 \\ &= 27.45 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

(4) 年纯收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年纯收益} &= \text{年总收益} - \text{出租税费} \\ &= 407.15 - 27.45 \\ &= 379.70 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

(5) 报酬率的确定

报酬率的确定有很多方法，考虑到估价对象所处区域环境及个别因素影响，有一定的潜在风险，估价决定采用安全利率加风险调整值法确定资本化率，计算公式为：报酬率 = 安全利率 + 风险调整值

公式中安全利率采用一年定期银行存款利率 1.5% 为准。风险分低、中、高、投机四个档次，相应的风险调整值分别为 0-2%、2%-5%、5%-8%、8% 以上，估价对象所处地理位置优越，受环境因素影响属中等风险区，遵循谨慎原则，风险调整值取定为 2.5%。

报酬率 $Y=1.5\%+2.5\%=4\%$

(6) 建筑物收益年期

根据资料，估价对象所在建筑物约建成于 2000 年，截至价值时点已使用 20 年，砖混结构非生产用房最高使用年限为 50 年，残值率为 2%，则剩余经济使用使用年限为 30 年，本次估价收益年限按 30 年计。

(7) 待估对象价格的确定

根据收益法公式，待估对象单位面积收益价格为

$$\begin{aligned} V &= A/Y[1-1/(1+Y)^n] \\ &= 379.70/4\%[1-1/(1+4\%)^{30}] \\ &= 6,565.73 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

3、委估对象价格的确定：

估价对象为住宅用房，收益法测算价值严重偏离实际市场价值，故本次估价以更接近市场价值的市场比较法测算结果确定为估价对象评估价格：

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 10,300.00 \text{ 元/m}^2 \times 71 \text{ m}^2 \\ &= 731,300.00 \text{ 元（百位取整）} \end{aligned}$$

(七) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地勘察，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用科学、合理的估价方法，并依据估价人员的专业经验，确定估价对象于价值时点 2020 年 04 月 27 日的房地产市场价格估价为

(币种：人民币)：

估价总价：731,300.00 元（百位取整）；

大 写：柒拾叁万叁仟叁佰元整；

评估单价：10,300.00 元/m²（取整）。

