

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（2020）甘信估字第 0376 号

估价项目名称：兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29
幢第 6-7 层第 601 室（跃式）住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：定西市中级人民法院

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：刘汉清（注册号：6220070006）
彭飞（注册号：6220180041）

估价报告出具日期：二〇二〇年三月三日



致估价委托人函

定西市中级人民法院：

受贵院（2019）甘 11 执 240 号《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》之委托，本公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29 幢第 6-7 层第 601 室（跃式）住宅房地产进行了实地查勘，并对估价对象在价值时点 2019 年 12 月 12 日的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象：位于兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29 幢第 6-7 层第 601 室（跃式），建筑面积为 211.51 平方米及其相应分摊面积的土地使用权。

估价目的：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。

价值时点：2019 年 12 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格价值的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 12 日的估价结果为：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	10132	10400
	评估结果	10266	
评估结果	单价（元/m ² ）	10266	
	总价（元）	2171362	
大写（人民币）		贰佰壹拾柒万壹仟叁佰陆拾贰元整	

特别提示：1. 估价结果总价精确到元。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 3 月 3 日起至 2021 年 3 月 2 日）。

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年三月三日



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:	7
九、估价方法:	8
十、估价结果:	9
十一、注册房地产估价师:	10
十二、实地查勘期:	10
十三、估价作业期:	10
估价技术报告	11
一、估价对象描述及分析	11
二、市场背景描述与分析	13
三、最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性及选用	20
五、估价测算过程	22
六、估价结果确定	31
有关附件	32
一、估价对象及可比实例位置示意图	
二、估价对象相关照片	
三、《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》及相关资料	
四、(兰房(西私)产字第 12411 号-1)《房屋所有权证》查询编号为 BDCXXCX20191119000097 号的不动产权情况表	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产价格评估机构资格证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，我们忠实于估价对象的客观现状和现场查勘资料，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。在整个估价过程中，我们严格遵守《房地产估价师职业道德规范》。

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. 我公司注册房地产估价师刘汉清、彭飞已于价值时点 2019 年 12 月 12 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、整体与局部室外状况进行了实地查勘并进行记录，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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. 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8. 本次估价受定西市中级人民法院委托，对委估对象在假设和限制条件下正常市场价值的合理估算。

9. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

10. 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，不考虑抵押、按揭或债务对可实现的评估价值产生的影响，也不涉及任

何法律纠纷。也就是说该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及租约等限制。评估价值不包含转让税费的价值。

11. 估价委托人以及相关部门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。

12. 未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告复印件一律无效。

13. 本估价报告仅限作为委托方解决司法纠纷的参考依据，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。

14. 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。

15. 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。

16. 估价报告有效期内估价对象现状及市场情况发生改变，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

17. 房地产注册估价师签章：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
刘汉清 (注册号： 6220070006)			年 月 日
彭飞 (注册号： 6220180041)			年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (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实地查勘之日 2019 年 12 月 12 日作为价值时点。
- (7) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。
- (8) 本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与查勘之日的状况相同。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：委托人提供的资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人未能提供相关准确的年份建成资料，经估价人员现场调查，估价对象建成于2005年，若与相关部门出具的权属资料显示的建成日期不一致，如对价值有较大影响时，估价结果需做相应调整。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、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值评估，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。

2、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

3、本次估价依据估价目的，假设估价对象在司法处置时，为一次性付清相关购房款，估价结果包含出让土地使用权的价值，但不包括债权债务及未来发生转让时应缴纳的税费等款项（需要缴纳的相关税费为各自负担），为正常市场交易下的价值，估价货币单位为人民币元，计价面积为建筑面积。

4、本估价报告使用期限为一年（即2020年3月3日起至2021年3月2日）。超过一年，需重新进行估价。

5、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。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；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。

估价结果报告

一、估价委托人：

1、委托方：定西市中级人民法院

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、资质编号：甘建房估字620102号（建房估证字【2010】094）

6、联系人：刘汉清

7、联系电话：（0931）8463561 8461659

三、估价目的：

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：

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为兰州市西固区西固城街道玉门街138号第29幢第6-7层第601室（跃式），建筑面积为211.51平方米住宅及所应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产权利。

2、估价对象基本状况

估价对象为兰州市西固区西固城街道玉门街138号第29幢第6-7层第601室（跃式），建筑面积为211.51平方米，标准层高，现空置。建筑物总层数为7层，委估对象所在层为第6-7层，本户型为跃式户型，布局为四室两厅一厨两卫，平台花园，地面为地板砖，二级吊顶，电视背景墙，卧室为木地板。布局较合理，南北采光，采光充足，通风较好。

3、建筑物基本状况

委估对象所在建筑物为一幢7层钢混结构住宅楼，委估对象所在层为第6-7层，楼梯，一梯两户。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于2005年左右。估价对象所在地区基础配套设施齐全，房屋工程质量较好，整体保养、维护状况较好，通风采光情况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于兰州市西固区西固城街道玉门街138号第29幢第6-7层第601室（跃

式），估价对象所在土地东至西固永盛苑，西至福利一街，南至西固科技街，北至玉门街，估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内达到“七通”（通上水、通下水、通电、通电讯、通热力、通道路、通燃气）。

5、区位状况

估价对象位于兰州市西固区西固城街道玉门街，该区域有 27 路，Q77 路等公交车线路，交通便捷度较好，距离金城公园 1.4 公里。附近有玉门街小学，兰化总校、虹盛时尚购物广场、新天乐购物广场、华润万家（西固中街店）、国芳超市（合水南路）、西固城商业街、三毛医院、西固区中医院、中国邮政储蓄银行（西固支行）、中国工商银行（兰州西固支行）、中国农业银行（合水路支行），综上所述，估价对象所在区域居住环境较好，人文环境较好，周边自然景观为一般，基础设施完备度较好，生活配套设施较好，生活便利程度较好。

6、权益状况

委估对象权利人为张利军，根据委托方提供的(兰房(西私)产字第 12411 号-1)《房屋所有权证》及查询编号为 BDCXXCX20191119000097 号的不动产产权情况表，委估对象产别为私产，设计用途为住宅，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为 7 层，所在层数为 6-7 层。建筑面积为 211.51 m²，其中套内面积为 194.42 m²，分摊面积为 17.09 m²。

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 2019 年 12 月 12 日。

六、价值类型：

1. 本次估价的类型类型为市场价值。

2. 定义：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. 内涵：估价结果中的房地产价格是估价对象于价值时点 2019 年 12 月 12 日在现状利用条件下的国有出让土地使用权及房屋所有权的市场价格。

4. 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：

（一）国家法律法规：及部门规章、规范性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）（中华人民共和国主席令第十八号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》通过并公布实施）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2005年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2005年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正本）（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日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》通过并公布实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号令，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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布，2015年4月24日施行）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 248号，1998年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令 588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

6、《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》（国务院令 55号，1990年5月19日发布并实施）；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，1986年9月15日国务院发布，并于当年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令 588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

8、《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，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；

9、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日公布，2018年5月1日执行）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令 第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

11、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）；

12、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过并公布，2016年12月1日起施行）。

（二）估价的相关技术标准

- 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）；

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、（2019）甘11执240号《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》；
- 2、兰房（西私）产字第12411号-1《房屋所有权证》及
- 3、查询编号为BDCXXCX20191119000097号的不动产权情况表；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘及估价机构掌握的其他相关资料。
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

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、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	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。			
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	估价对象所在区域类似住宅房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	估价对象为住宅房地产，房屋出租时存在潜在收益，租金实例较多且较易获取，收益法从客观收益角度测算出价值，在房地产市场成熟，租售比较为合理的情况下宜采用收益法	估价对象所在区域住宅房地产，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

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，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价值的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 12 日的估价结果为：

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	10132	10400
评估结果	单价（元/m ² ）	10266	
	总价（元）	2171362	
大写（人民币）		贰佰壹拾柒万壹仟叁佰陆拾贰元整	

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
刘汉清 (注册号: 6220070006)			年 月 日
彭飞 (注册号: 6220180041)			年 月 日

十二、实地查勘期:

2019年12月12日

十三、估价报告作业日期:

2019年12月12日至2020年3月3日

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

实物状况描述及分析

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29 幢第 6-7 层第 601 室（跃式），建筑面积为 211.51 平方米住宅及所应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产权利。

2、估价对象基本状况

估价对象为兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29 幢第 6-7 层第 601 室（跃式），建筑面积为 211.51 平方米，标准层高，现用于居住。建筑物总层数为 7 层，委估对象所在层为第 6-7 层，两室一厅一厨一卫布局，布局较合理。南北采光，采光充足，通风较好。委估对象入户门为防盗门，室内装修地面铺设地砖，墙面刷白，厨房、卫生间地面地砖，墙面瓷砖到顶。

3、建筑物基本状况

委估对象所在建筑物为一幢 7 层钢混结构住宅楼，共两个单元，委估对象所在层为第 6-7 层，步梯，一梯两户。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于 2005 年左右。估价对象所在地区基础配套设施齐全，房屋工程质量较好，整体保养、维护状况较好，通风采光情况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于兰州市西固区西固城街道玉门街 138 号第 29 幢第 6-7 层第 601 室（跃式），估价对象所在土地东至西固永盛苑，西至福利一街，南至西固科技街，北至玉门街，估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内达到“七通”（通上水、通下水、通电、通电讯、通热力、通道路、通燃气）。

权益状况描述及分析

委估对象权利人为张利军，根据委托方提供的（兰房（西私）产字第 12411 号-1）《房屋所有权证》及查询编号为 BDCXXCX20191119000097 号的不动产产权情况表，委估对象产别为私产，设计用途为住宅，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为 7 层，所在层数为 6-7 层。建筑面积为 211.51 m²，其中套内面积为 194.42 m²，分摊面积为 17.09 m²。

区位状况描述及分析

估价对象位于兰州市西固区西固城街道玉门街，该区域有 27 路，Q77 路等公交车线路，交通便捷度较好，距离金城公园 1.4 公里。附近有玉门街小学，兰化总校、虹盛时尚购物广场、新天乐购物广场、华润万家（西固中街店）、国芳超市（合水南路）、西固城商业街、三毛医院、西固区中医院、中国邮政储蓄银行（西固支行）、中国工商银行（兰州西固支行）、中国农业银行（合水路支行），综上所述，估价对象所在区域居住环境较好，人文环境较好，周边自然景观为一般，基础设施完备度较好，生活配套设施较好，生活便利程度较好。

二、市场背景描述与分析

（一）、经济发展状况

1、2019 年全省 1-12 月份全省经济运行情况

全年全省地区生产总值 8718.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.2%，实现了增长 6%左右的预期目标。其中，第一产业增加值 1050.5 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 2862.4 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 4805.4 亿元，增长 7.2%。三次产业结构比为 12.05：32.83：55.12。

（1）农业生产形势良好，粮食生产再获丰收

全年全省农作物播种面积比上年增长 1.5%，其中粮食播种面积下降 2.4%。粮经饲结构比为 67.3：29.6：3.1，经济作物、饲料作物播种面积比重分别比上年上升 1.5 和 1.3 个百分点。全年粮食总产量 1162.5 万吨，比上年增长 1.0%，连续 7 年保持在 1100 万吨以上。蔬菜产量增长 7.4%，中药材产量增长 11.1%，园林水果产量增长 18.5%。

全年肉类总产量 101.7 万吨，比上年增长 0.5%。其中，牛肉产量 22.7 万吨，增长 6.3%；羊肉产量 25.0 万吨，增长 5.9%；禽肉产量 4.8 万吨，增长 7.1%；猪肉产量 48.0 万吨，下降 5.2%。禽蛋产量 15.1 万吨，增长 7.1%；牛奶产量 44.1 万吨，增长 8.9%。牛存栏增长 4.0%，出栏增长 6.4%；羊存栏增长 5.4%，出栏增长 5.8%；家禽存栏增长 7.1%，出栏增长 14.5%；猪存栏下降 11.9%，出栏下降 6.2%。

（2）工业生产稳步提升，非公有制企业增长较快

全年全省规模以上工业增加值比上年增长 5.2%，增速比上年提高 0.6 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值增长 7.9%，制造业增长 3.9%，电力、热力、燃气及水生

产和供应业增长 6.5%。分轻重工业看，轻工业增加值增长 1.9%，重工业增长 5.7%。分企业类型看，中央企业增加值增长 4.2%，省属企业增长 5.2%，省以下地方企业增长 7.4%。

全年规模以上非公有制企业工业增加值比上年增长 7.4%，增速比上年提高 4.4 个百分点。

1—11 月，全省规模以上工业企业主营业务收入同比增长 4.8%；利润总额 235.1 亿元，下降 20.8%。

(3) 固定资产投资回升向好，工业投资持续快速增长

全年全省固定资产投资比上年增长 6.6%，增速比上年提高 10.5 个百分点。其中，项目投资增长 4.2%，房地产开发投资增长 12.7%。

从三次产业看，第一产业投资比上年下降 9.7%；第二产业投资增长 23.8%，其中工业投资增长 24.4%；第三产业投资增长 4.3%，其中基础设施投资增长 2.4%。全年民间投资比上年增长 4.8%，增速比上年提高 0.8 个百分点，占固定资产投资的 42.5%。

(4) 市场销售稳中有升，与“一带一路”沿线国家进出口保持增长

全年全省社会消费品零售总额比上年增长 7.7%，增速比上年提高 0.3 个百分点。其中，城镇消费品零售额增长 7.4%，乡村消费品零售额增长 9.0%。批发业销售额增长 7.9%，零售业销售额增长 9.7%，住宿业营业额增长 8.9%，餐饮业营业额增长 13.7%。

全年进出口总值 379.9 亿元，比上年下降 3.9%。其中，出口总值 131.4 亿元，下降 10.0%；进口总值 248.5 亿元，下降 0.4%。对“一带一路”沿线国家进出口总值 200.9 亿元，增长 2.8%，高于全省进出口总值增速 6.7 个百分点，占全省进出口总值的 52.9%，比重比上年提高 3.5 个百分点。

全年共接待国内外游客 3.74 亿人次，实现旅游综合收入 2680 亿元，分别比上年增长 24%和 30.1%。快递业务量 1.04 亿件，增长 16.4%。

(5) 财政收支运行平稳，金融存贷稳步增长

全年全省一般公共预算收入 850.2 亿元，比上年下降 2.4%；考虑政策性减税因素，同口径增长 5.2%。其中，税收收入 577.6 亿元，下降 5.4%；非税收入 272.6 亿元，增长 4.6%。一般公共预算支出 3956.7 亿元，增长 4.9%。其中，教育、社保等 11 类民生支出增长 6.0%；扶贫支出 331.1 亿元，增长 3.9%。

年末全省金融机构本外币各项存款余额 19768.5 亿元，比上年末增长 5.8%；本外币各项贷款余额 20677.9 亿元，增长 6.7%。

(6) 交通运输保持平稳，铁路客运公路货运稳定增长

全年全省铁路客运量 5968.9 万人次，比上年增长 9.1%；客运周转量 419.1 亿人公里，增长 4.4%。铁路货运量 5365.7 万吨，下降 11.8%；货运周转量 1516.7 亿吨公里，增长 1.7%。

全年公路客运量 3.6 亿人次，比上年下降 1.5%；客运周转量 227.8 亿人公里，下降 2.3%。公路货运量 6.8 亿吨，增长 6.4%；货运周转量 1193.8 亿吨公里，增长 6.7%。

(7) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格同比下降

全年全省居民消费价格比上年上涨 2.3%。其中，食品烟酒类价格上涨 5.4%，其他用品和服务类上涨 2.8%，医疗保健类上涨 2.0%，居住类上涨 1.7%，生活用品及服务类上涨 0.8%，衣着类上涨 0.7%，教育文化和娱乐类上涨 0.7%，交通和通信类下降 1.0%。在食品烟酒价格中，猪肉价格上涨 36.2%，鲜果价格上涨 12.8%，鲜菜价格上涨 3.6%，粮食价格上涨 0.7%。12 月份，居民消费价格同比上涨 3.1%，环比上涨 0.2%。

全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.7%，工业生产者购进价格下降 1.0%。12 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 1.3%，环比下降 0.5%；工业生产者购进价格同比下降 0.5%，环比上涨 0.2%。

(8) 居民收入稳步增加，农村居民收入增长快于城镇

全年全省城镇居民人均可支配收入 32323 元，比上年增长 7.9%，增速与上年持平。其中，工资性收入、经营净收入、财产净收入和转移净收入分别增长 8.9%、6.4%、0.5% 和 8.3%。

全年全省农村居民人均可支配收入 9629 元，比上年增长 9.4%，增速比上年提高 0.4 个百分点。其中，工资性收入、经营净收入和转移净收入分别增长 9.3%、13.0% 和 7.8%，财产净收入下降 38.8%。城乡居民人均收入比值为 3.36，比上年缩小 0.04。

全年全省城镇居民人均生活消费支出 24454 元，比上年增长 8.2%；农村居民人均生活消费支出 9694 元，增长 6.9%。

(9) 十大生态产业较快增长，绿色发展稳步推进

初步核算，全年全省十大生态产业增加值 2061.9 亿元，比上年增长 7.8%；占全省地区生产总值的 23.7%，比重比上年提高 5.4 个百分点。

全年全省规模以上工业水电、风电、太阳能发电等清洁能源发电量比上年增长 7.4%；占规模以上工业发电量的 46.9%，比重比上年提高 2.3 个百分点。

(10) 人口总量平稳增长，城镇化率继续提高

年末全省常住人口 2647.43 万人，比上年末增加 10.17 万人。全年出生人口 28.06 万人，人口出生率为 10.60‰；死亡人口 17.87 万人，人口死亡率为 6.75‰；人口自然增长率为 3.85‰。城镇常住人口 1283.74 万人，比上年末增加 26.03 万人；城镇常住人口比重（城镇化率）为 48.49%，比上年末提高 0.8 个百分点。

总的来看，2019 年全省经济运行总体平稳、稳中向好。但也要看到，当前国际国内形势依然严峻复杂，经济增长面临的外部不确定不稳定因素依然较多，经济下行压力仍然较大。

2、2019 年 1-12 月份兰州市国民经济运行情况

2019 年，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下始终坚持新发展理念，坚持“六稳”工作总要求和“五个补”稳增长硬措施，围绕“七个到位”和“四个过硬”，积极应对错综复杂的国内外经济环境和下行压力，聚焦高质量发展，全市经济运行总体平稳，符合预期。

全年全市实现地区生产总值 2837.36 亿元，同比增长 6.0%。第一产业增加值 51.68 亿元，同比增长 5.5%；第二产业增加值 945.38 亿元，同比增长 1.9%；第三产业增加值 1840.3 亿元，同比增长 8.4%。三次产业结构比为 1.82:33.32:64.86。

(1) 农业生产形势良好

全市农业、牧业增加值分别增长 5.64%和 5.01%。粮食总产量 30.36 万吨，同比增长 1.99%。蔬菜产量 180.5 万吨，同比增长 8.14%。中药材、百合等特色产业的发展加快，中草药播种面积同比增长 16.97%，产量同比增长 2.92%；百合播种面积同比增长 16.79%，产量同比增长 25%。全年生猪出栏 40.77 万头，同比下降 4.18%；牛出栏 1.07 万头，同比下降 10.05%；羊出栏 38.39 万只，同比增长 6.12%；兔出栏 3.92 万只，同比增长 5.95%；家禽出栏 222.79 万只，同比增长 0.5%。全年肉类总产量 4.3 万吨，同比下降 6.82%。

（2）工业生产平稳发展

全年全市规模以上工业增加值同比增长 2%。轻工业增加值同比增长 1.6%，重工业增加值同比增长 2.2%。

从三大门类看，采矿业增加值同比增长 0.1%，制造业增加值同比增长 1.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值同比增长 10.0%。

从隶属关系看，中央企业增加值同比增长 1.5%，地方企业增加值同比增长 3.0%。

从重点行业看，烟草制品业增长 1.3%，医药制造业增长 1.7%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 21.6%，非金属矿物制品业增长 2.5%，电力、热力生产和供应业增长 10.4%；石油、煤炭及其他燃料加工业下降 1.5%，化学原料和化学制品制造业下降 14.9%，有色金属冶炼和压延加工业下降 9.5%。

（3）服务业保持较快发展

全年全市规模以上服务业实现营业收入 755.71 亿元，同比增长 7.2%。其中，其他营利性服务业企业实现营业收入 119.78 亿元，同比增长 13.4%。

软件和信息技术服务业实现营业收入 35.29 亿元，同比增长 16.4%；互联网和相关服务业实现营业收入 1.63 亿元，同比下降 21.6%。

（4）固定资产投资降幅持续收窄

全年全市固定资产投资同比下降 4.7%。5000 万元以上项目投资同比下降 0.13%，5000 万元以下项目投资同比下降 19.47%，房地产开发投资同比下降 5.83%。

第一产业投资同比增长 82.95%，第二产业投资同比增长 20.74%，第三产业投资同比下降 8.62%。工业投资同比增长 21.31%。从构成工业的三大行业看，采矿业投资同比增长 51.84%，制造业投资同比增长 22.89%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资同比增长 8.79%。全年全市商品房销售面积 731.25 万平方米，同比增长 9.34%；商品房待售面积 138.44 万平方米，同比下降 21.44%。

全年全市招商引资项目 800 个，完成投资同比增长 7.13%，高于全市固定资产投资增速 11.79 个百分点。

（5）消费品市场稳步增长

全年全市实现社会消费品零售总额 1454.94 亿元，同比增长 7.6%。城镇消费品零售总额 1246.95 亿元，同比增长 7.5%；乡村消费品零售总额 207.99 亿元，同比增长 8.3%。餐费收入 164.67 亿元，同比增长 10.9%；商品零售 1290.26 亿元，同比增长 7.2%。

实现批发业销售额 4835.18 亿元，同比增长 8.3%；零售业销售额 1353.26 亿元，同比增长 9.8%；住宿业营业额 31.79 亿元，同比增长 9.8%；餐饮业营业额 313.91 亿元，同比增长 15.1%。

全年全市通过公共网络实现限额以上商品销售额 4.43 亿元，同比增长 19.1%。

（6）财政金融运行平稳

全年全市一般公共预算收入 233.23 亿元，下降 0.1%；一般公共预算支出 460.4 亿元，下降 1.1%。实现税收收入 177.33 亿元，增长 2.63%；非税收入 55.9 亿元，下降 7.89%。金融机构本外币存款余额 8875.5 亿元，同比增长 0.7%；金融机构本外币贷款余额 12272.83 亿元，同比增长 8.9%。

（7）社会民生稳步向好

全年全市城镇新增就业 9.36 万人，1.15 万名就业困难人员实现就业，城镇登记失业率 3.38%，劳务输转 25.94 万人，实现劳务收入 64.17 亿元。

全年全市城镇居民人均可支配收入 38095 元，同比增长 8.8%。其中，工资性收入增长 7.7%，经营净收入增长 15.2%，财产净收入增长 5.7%，转移净收入增长 11.6%。

全年全市农村居民人均可支配收入 13605 元，同比增长 10%。其中，工资性收入增长 11.5%，经营净收入增长 6.8%，财产净收入增长 13.3%，转移净收入增长 11.7%。

城乡居民人均可支配收入比值（以农为 1）为 2.80，比上年同期缩小 0.03。

全年全市居民消费价格总水平累计上涨 2.2%。其中，食品烟酒上涨 5.6%，衣着上涨 1.3%，生活用品及服务上涨 1.2%，医疗保健上涨 2.5%，教育文化和娱乐上涨 0.8%，其他用品和服务上涨 2.5%，交通和通信下降 0.4%，居住下降 0.1%。

（二）房地产发展状况

1、2019 年全省房地产发展状况房地产开发投资完成情况

2019 年 1-12 月份，全省房地产开发投资 2417.75 亿元，同比增长 10.9%，增速比 1-4 月份回落 2.3 个百分点。其中，住宅投资 1826.22 亿元，增长 14.0%，增速回落 1.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.5%。

1-11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 44534.71 万平方米，同比增长 8.7%，增速比 1-4 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅施工面积 33506.23 万平方米，增长 9.9%。房屋新开工面积 5070.76 万平方米，增长 5.3%，增速提高 3.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 3987.45 万平方米，增长 12.9%。房屋竣工面积 1566.15 万平方米，下降 3.0%，降幅扩大 1.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 1247.30 万平方米，增长 2.4%。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 225.24 万平方米，同比下降 27.9%，降幅比 1-4 月份收窄 10.5 个百分点；土地成交价款 95.80 亿元，下降 25.9%，降幅收窄 28.2 个百分点。

商品房销售和待售情况

1-11 月份，商品房销售面积 3626.14 万平方米，同比增长 16.2%，增速比 1-10 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅销售面积增长 14.9%，办公楼销售面积增长 46.9%，商业营业用房销售面积增长 17.2%。商品房销售额 2066.61 亿元，增长 23.4%，增速比 1-10 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 21.1%，办公楼销售额增长 138.21%，商业营业用房销售额增长 23.4%。

10 月末，商品房待售面积 2722.34 万平方米，比 4 月末减少 8.01 万平方米。其中，住宅待售面积增加 16.85 万平方米，办公楼待售面积增加 2.58 万平方米，商业营业用房待售面积减少 15.79 万平方米。

2、2019 年度兰州市房地产政策

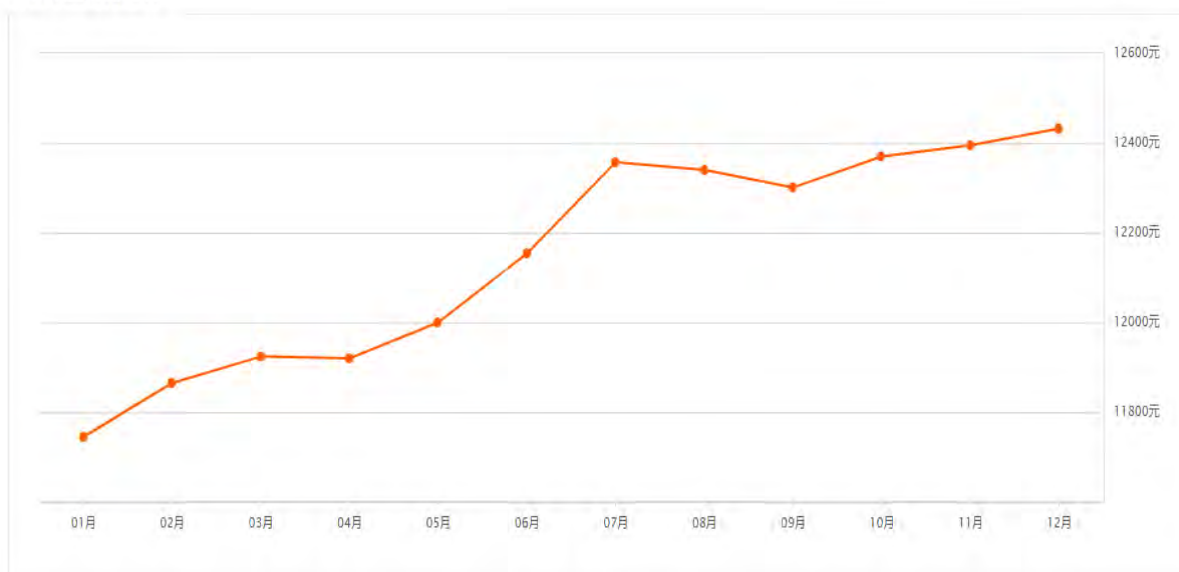
国家统计局发布 2019 年 12 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。当月商品住宅销售价格涨幅总体稳定，其中，兰州新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，同比上涨 4.9%；兰州二手房价格，环比上涨 0.5%，同比上涨 7.7%。

(1) 新建商品房价格涨幅有所收窄

数据显示相较于 2019 年 11 月份，12 月份兰州的新建商品房价格涨幅有所收窄。兰州新建商品住宅价格环比上涨 0.4%，比上月收窄 0.7 个百分点；同比上涨 4.9%，比上月收窄 0.6 个百分点。

从房屋面积分类看，当月兰州新建商品住宅面积 90 平方米及以下的环比价格上涨 0.4%，同比上涨 5.7%；90 平方米至 144 平方米的价格环比上涨 0.3%，同比上涨 4.7%；144 平方米及以上的价格环比上涨 0.6%，同比上涨 3.9%。

2019年兰州房价走势



通过 2019 年兰州新建商品住宅销售价格走势来看，2019 年 1-7 月份环同比涨幅处于平稳上涨态势，8 月份不论新房还是二手房涨幅均收窄，特别是新建商品住宅销售价格，环比下跌 0.1%，出现年内首次下跌，说明兰州因城施策，分类调控的成效逐渐显现。随后的 11 月份环比涨幅 1.1%，为全年最高。9-12 月份同比涨幅有所收窄。

(2) 二手房房价同样有所收窄

数据显示，相较 2019 年 11 月份，12 月份的兰州二手房价格同样有所收窄，环比上涨 0.4%，比上月缩小 0.2 个百分点，同比上涨 5.7%，比上月缩小 1.7 个百分点。

从全年兰州二手房市场走势看，整体上涨幅收窄，全年中 5-7 月同比涨幅较高，同比涨幅在 11.4%-11.5%。主要因素是学区房成交量上升带动价格的微涨。从二手房中介市场了解到，相对 2018 年来说，2019 年价格涨幅基本趋稳，房屋成交的议价空间也相对较大。在新房价格相对稳定的影响下，二手房全年价格也保持平稳态势，成交量并不突出。

2019 年，各地坚持“房住不炒”定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，房地产市场保持总体稳定。初步测算，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，比 11 月份缩小 0.4 个百分点。二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；31 个二线城市和 35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨 0.3%和 0.6%，比 11 月份均扩大 0.1 个百分点；同比分别上涨 7.3%和 6.7%，比 11 月份分别缩小 0.6 和 0.3 个百分点。二线城市二手住宅销售价格环

比上涨 0.1%，涨幅连续 3 个月相同；三线城市环比上涨 0.2%，比 11 月份缩小 0.1 个百分点。二三线城市二手住宅同比分别上涨 3.7%和 3.9%，比 11 月份均缩小 0.2 个百分点。

对比西北五省会城市 2019 年 12 月新建商品住宅销售价格来看，西安：环比上涨 0.7%，同比上涨 14.2%；兰州：环比上涨 0.4%，同比上涨 4.9%；西宁：环比上涨 1.0%，同比上涨 13.8%；银川：环比上涨 1.2%，同比上涨 12.3%；乌鲁木齐：环比持平，同比上涨 1.5%。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据估价委托人提供的相关资料并结合现场查勘，对估价对象的实物因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域对住宅的需求较大，因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

四、估价方法适用性及选用

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	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。			
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

<p>估价方法选择理由</p>	<p>估价对象所在区域类似住宅房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法</p>	<p>估价对象为住宅房地产，房屋出租时存在潜在收益，租金实例较多且较易获取，收益法从客观收益角度测算出价值，在房地产市场成熟，租售比较为合理的情况下宜采用收益法</p>	<p>估价对象所在区域住宅房地产，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</p>	<p>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</p>
-----------------	---	--	---	--

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

根据替代原则，在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相同或相似的房地产）中选取三个具有代表性的成交案例作为可比实例，基本情况如下：

实例 A：芙蓉国际 6-7 层，钢混结构住宅楼，南北采光，采光充足，总层数为 7 层，市场售价 10200 元/平方米（正常交易价格，税费各自负担，财产范围、付款方式、计价单位均与委估对象相同），详细情况见表一、表二。

实例 B：芙蓉国际 6-7 层，钢混结构住宅楼，南北采光，采光充足，总层数为 7 层，市场售 10000 元/平方米（正常交易价格，税费各自负担，财产范围、付款方式、计价单位均与委估对象相同），详细情况见表一、表二。

实例 C：芙蓉国际 6-7 层，钢混结构住宅楼，南北采光，采光较好，总层数为 7 层，市场售价 10500 元/平方米（正常交易价格，税费各自负担，财产范围、付款方式、计价单位均与委估对象相同），详细情况见表一、表二。

2、比较因素的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- （1）交易情况修正：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例价格偏差；
- （2）市场状况调整：确定价值变动率，进行市场状况调整；
- （3）房地产状况调整：

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，包括商服繁华度、道路通达度、周围环境优劣度、基础设施状况、距区域商业中心距离、公共生活配套设施、地质地势、楼层、朝向等；

② 实物状况包括小区环境、景观、物业管理、设施设备、建筑物新旧程度、装修情况、采光、室内布局、房屋结构等。

③ 权益状况主要有土地取得年限、用途及使用年限、房地产他项权利状况。

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、权益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。设定估价对象以 100 为基数。

(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值平稳，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。设定估价对象房地产在评估基准日的价格以 100 为基数。

(3) 区位因素调整

主要考虑各比较实例与估价对象在商服繁华度、道路通达度、周围环境优劣度、基础设施状况、距区域商业中心距离、公共生活配套设施、地质地势、楼层、朝向等因素影响房地产价格。根据表一、表二区域因素比较表，设定估价对象房地产以 100 为基数。

交通便捷度

(4) 实物因素调整

实物因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑小区环境、景观、物业管理、设施设备、建筑物新旧程度、装修情况、采光、室内布局、房屋结构等影响房地产价格的因素。根据表一、二所列个别因素比较表，设定估价对象房地产在评估基准日以 100 为基数。

(5) 权益因素调整

权益因素房地产是构成环境的重要因素，其利用不是孤立的，存在“外部性”，会影响周围和社会公众的利益。本次估价主要考虑土地取得年限、用途及使用年限等影响房地产价格的因素。根据表一、二所列个别因素比较表，设定估价对象房地产在评估基准日以 100 为基数。

表一、因素条件说明表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)	西固城街道玉门街 138 号第 601 室	芙瑞国际	芙瑞国际	芙瑞国际
交易情况	\	正常	正常	正常
交易时间	\	2019 年 11 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
交易价格(元/m ²)	待估	10200	10000	10500
区域因素	交通便捷度	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好
	道路通达度	较好	较好	较好
	周围环境优劣度	一般	一般	一般
	基础设施状况	较完善	较完善	较完善
	距区域商业中心距离	较近	较近	较近
	公共生活配套设施	较齐全	较齐全	较齐全
	地质地势	较好	较好	较好
	楼层	6-7/7	6-7/7	6-7/7
	朝向	南北	南北	南北
实物因素	小区环境、景观	较好	较好	较好
	物业管理	较好	较好	较好
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全
	建筑物新旧程度	较好	较好	较好
	装修情况	普通装修	精装修	精装修
	采光	较好	较好	较好
	室内布局	较合理	较合理	较合理
	房屋结构	钢混	钢混	钢混
权益状况	土地取得方式	相同	相同	相同
	用途	住宅	住宅	住宅
	使用年限	相同	相同	相同
	其他	相似	相似	相似

二、比较因素条件指数表

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		西固城街道玉门街 138 号第 601 室	芙蓉国际	芙蓉国际	芙蓉国际
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	周围环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	距区域商业中心距离	100	100	100	100
	公共生活配套设施	100	100	100	100
	地质地势	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100	
区位因素参数小计		100	100	100	100
实物因素	小区环境、景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	101	101	101
	采光	100	100	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
实物因素小计		100	101	101	101
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	使用年限	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
权益状况小计		100	100	100	100

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	/	100	100	/	100
市场状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物因素调整	100	/	101	100	/	101	100	/	101
权益状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正系数合计	0.9901			0.9901			0.9901		
交易价格(元/m ²)	10200			10000			10500		
比准价格(元/m ²)	10099			9901			10396		
评估单价(元/m ²)	10132								

(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；

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。

(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租金内涵：按建筑面积出租，租金支付方式为每月月初支付，租赁价中不含室内二次装修费用、水电物业费用及租赁相关税费等。

②根据本次估价的目地、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。

③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：

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

④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	西固城街道玉门街 138 号第 601 室	芙瑞国际	芙瑞国际	芙瑞国际
租金（元/m ² /月）	待估	37	39	36
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）	38（月初支付，税费各担）			

(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

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

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

(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，是指在经营中需支付的人员的工资、福利等相关费用等，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，按年租金收入的一定比例计算，则：

$$\text{管理费} = \text{年租金收入} \times \text{管理费费率}$$

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：近期兰州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，以及价值时点兰州市建筑材料和人工、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 - 一年运营费用

(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兰州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，根据兰州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

五、收益法计算表

项目	计算公式	计算取值	计算结果
第一年月租金	/	38.00	/
年租金	月租金*12	/	456
空置率	/	3.00%	13.68
租金损失率	/	3.00%	13.68
(一) 年租金收入	年租金-空置损失-租金损失	/	428.64
建筑面积	/	211.51	/
租金押金	/	1950	/
年存款利率	/	1.50%	/
(二) 租金押金利息收入		/	0.14
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	428.78
税金	年租金收入×税率	0.50%	2.14
管理费	年租金收入×管理费费率	3.00%	12.8592
维护费	房屋重置价格×维护费率	2.00%	36.00
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.30%	5.4
房屋重置价格	/	1800.00	
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	56.40
三、第一年净租金	年有效毛收入-年运营费用	/	372.38
持有期	/	5.00	/
净租金每年增长率	/	3.05%	/
房价增长率	/	2.91%	/
持有期内含报酬率	/	6.50%	/
转售期内涵报酬率	/	6.50%	/
四、收益单价	/	/	10400

(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 10132 元/平方米，收益法测算的结果为 10400 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= (10132+10400) ÷2=10266 元/平方米)

估价对象总价=10266×211.51≈2171362 (元)

六、估价结果的确定

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受定西市中级人民法院委托, 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, 在对影响委估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在价值时点 2019 年 12 月 12 日的市场价值如下:

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)		10132	10400
评估结果	单价 (元/m ²)		10266	
	总价 (元)		2171362	
大写 (人民币)			贰佰壹拾柒万壹仟叁佰陆拾贰元整	

有关附件

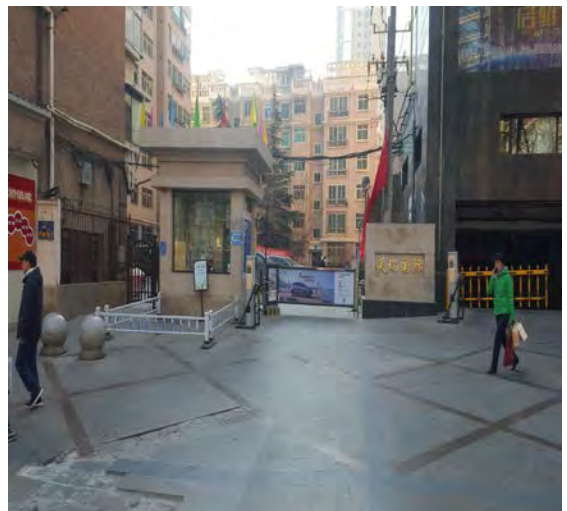
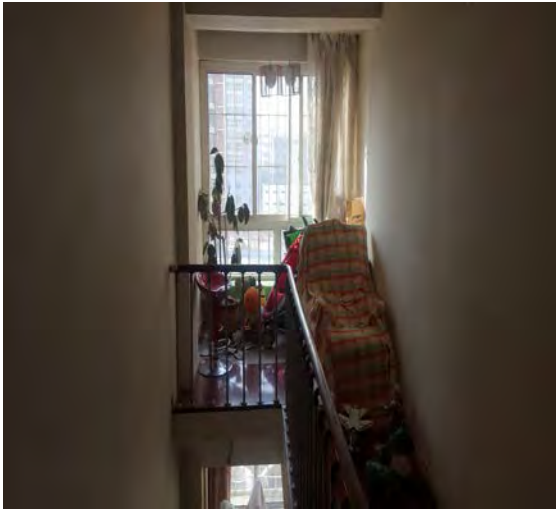
- 一、估价对象及可比实例位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》及相关资料
- 四、（兰房（西私）产字第 12411 号-1）《房屋所有权证》及查询编号为 BDCXXCX20191119000097 号的不动产产权情况表
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

一、 估价对象及可比实例位置示意图



二、 估价对象相关照片





二、 可比实例相关照片

可比实例一



可比实例二



可比实例三

