

房地产估价报告

估价报告编号：（2019）甘信估字第 3054 号

估价项目名称：兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：甘肃省林区中级法院

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：唐 靖（注册号 6220060014）

柴慧平（注册号 6220140016）

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十五日



致委托人函

甘肃省林区中级法院：

受贵院（2019）甘 75 执 13 号《甘肃省林区中级法院价格评估委托书》之委托，本公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室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 9 月 10 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象：位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，建筑面积为 103.02 平方米，房屋所有权人为杨晓钧。

估价目的：本次估价目的是确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

价值时点：2019 年 9 月 10 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值的各项因素，结合估价师的专业及周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

房地产建筑面积：103.02 平方米

房地产单价：¥11922 元/平方米

房地产市场价值：¥1228204 元（人民币大写：壹佰贰拾贰万捌仟贰佰零肆元整）

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 2019 年 9 月 25 日起至 2020 年 9 月 24 日）。

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 9 月 25 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: | 7 |
| 八、估价依据: | 7 |
| 九、估价方法: | 8 |
| 十、估价结果: | 10 |
| 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 |
| 房地产估价技术报告 | 11 |
| 一、估价对象描述及分析 | 11 |
| 二、市场背景描述与分析 | 12 |
| 三、最高最佳利用分析 | 19 |
| 四、估价方法适用性及选用 | 19 |
| 五、估价测算过程 | 21 |
| 六、估价结果确定 | 31 |
| 有关附件 | 32 |

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唐靖、柴慧平已于价值时点 2019 年 9 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构及室外状况进行了实地查勘并进行记录，但由于被申请方的原因未对委估对象室内状况进行查勘，经与委托人沟通同意后对其同户型的房屋进行了室内查勘，以此来确定委估对象除装饰装修状况之外的其他室内状况，对此给被申请方带来的影响由被申请方自行承担。我公司注册房地产估价师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. 本估价报告受甘肃省林区中级法院委托，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。

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

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。

| 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 |
|-------------------------|-----------|------------|-------|
| 唐 靖 (注册号 6220060014) | | | 年 月 日 |
| 柴慧平 (注册号 6220140016) | | | 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规划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 9 月 10 日作为价值时点。
- (7) 本次估价对估价所依据的由当事人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。
- (8) 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。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价不存在背离事实事项，无背离事实假设。

4、不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设：①、由于委托方提供的兰房权证（城关区）字第332990号《房屋所有权证》未记载委估对象的建成年代，根据我公司注册房地产估价师实地查勘时现场调查得知委估对象约建成于2002年左右，本次评估以现场调查为准，若有相关权属证明委估对象的建成年代则以相关证明为准。

②、由于被申请方的原因未对委估对象室内状况进行查勘，经与委托人沟通同意后对其同户型的房屋进行了室内查勘，以此来确定委估对象除装饰装修状况之外的其他室内状况，本次评估假设委估对象室内装修为普通装修，户型根据同户型的房屋确定为两

室两厅一厨一卫，若委估对象实际状况与同户型房屋有差别，则以实际状况为准。

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、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

3、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。

4、本次估价结果包含出让土地使用权的价值，但不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项，本报告的估价货币单位为人民币（元）。

5、本估价报告使用期限为一年（即 2019年9月25日起至2020年9月24日）。超过一年，需重新进行估价。

6、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：甘肃省林区中级法院
- 2、地 址：兰州市城关区广场南路 73 号
- 3、电 话：18919060637

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：王晓萍
- 7、联系电话：（0931）8463561 8461659

三、估价目的：

本次估价目的是确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，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城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，建筑面积为 103.02 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

估价对象为兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，规划用途及现状用途均为住宅。户型为两室两厅一厨一卫（同户型），布局较合理，朝东采光，采光一般。建筑面积为 103.02 平方米（套内建筑面积为 82.45 平方米）。

3、建筑物基本状况

委估对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦），委估对象所在建筑物为集商业、住宅为一体的框架结构 28 层综合楼，其中地下 1 层为车库及人防工程、1-7 层为商业、7 层以上为住宅。住宅部分有入户大堂，设有两部电梯，每层 10 户。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物约建成于 2002 年左右。估价对象基础配

套设施齐全，房屋工程质量较好，整体保养、维护状况较好。

4、房地产权益状况

根据委托方提供的兰房权证（城关区）字第 332990 号《房屋所有权证》证载：房屋所有权人为杨晓钧；坐落于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室；房屋结构为框架结构；设计用途为住宅；建筑面积为 103.02 平方米（套内建筑面积为 82.45 平方米）。根据委托方提供的资料显示该委估对象设有他项权，他项权证号为：甘（2016）兰州市不动产证明第 0002070 号，证明权利或事项为：抵押权；权利人（申请人）为：兰州银行股份有限公司安宁支行；义务人：杨晓钧。

5、土地基本状况

估价对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦），估价对象所在土地东至永昌中路，西至中山路，南至庆阳路，北至甘肃棉麻大厦，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、通天然气、通道路）。

6、区位状况

估价对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，单面朝东，总高 28 层，委估对象位于 26 层，估价对象所在区域范围内有 1 路、83 路、146 路、115 路等多条公交线路，距离地铁 1 号线地铁口较近，交通便捷度较高；估价对象所在区域范围内有兰州市第十九中学、柏道路小学、金塔路小学、兰州中西医结合医院、正宁路夜市、永昌路夜市、中国银行、中国建设银行、甘肃银行、中国工商银行等，生活条件便利。委估对象所处地段为综合商业区，周围环境、景观一般，综上所述，估价对象所在区域居住环境、景观一般，基础设施完备度较高，生活配套设施较高。

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 9 月 10 日。

六、价值类型：

1. 本估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价值。

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，兰州市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、估价原则：

本评估报告依据如下估价原则：

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

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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

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

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

八、估价依据：

1. 法律、法规政策性文件

①《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

②《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1998年8月28日起施行）；

④《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自2007年8月30日起施行）；

⑤《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

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

- ①兰房权证（城关区）字第 332990 号《房屋所有权证》复印件；
- ②（219）甘 75 执 13 号《甘肃省林区中级法院价格评估委托书》原件；
- ③甘（2016）兰州市不动产证明第 0002070 号《他项权证》复印件；

5. 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 | 确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值。 | | | |
|----------|--|---|--|--|
| 可选估价方法 | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
| 估价方法定义 | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法 | 收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法 |
| 是否选取 | 选取 | 选取 | 不选取 | 不选取 |
| 估价方法选择理由 | 估价对象所在区域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 | 可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值 | 估价对象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 |



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、房地产状况等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比较单价=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；

V_t——期末转售净收益；

Y_i——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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，结合估价师的专业和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

房地产建筑面积：103.02 平方米

房地产单价：¥11922 元/平方米

房地产市场价值：¥1228204 元（人民币大写：壹佰贰拾贰万捌仟贰佰零肆元整）

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 2019 年 9 月 25 日起至 2020 年 9 月 24 日）。

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 |
|------------------------|-----------|------------|-------|
| 唐 靖（注册号 6220060014） | | | 年 月 日 |
| 柴慧平（注册号 6220140016） | | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期：

2019 年 9 月 10 日

十三、估价报告作业日期：

2019 年 9 月 10 日至 2019 年 9 月 25 日



房地产估价技术报告

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城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，建筑面积为 103.02 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

估价对象为兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，规划用途及现状用途均为住宅。户型为两室两厅一厨一卫（同户型），布局较合理，朝东采光，采光一般。建筑面积为 103.02 平方米（套内建筑面积为 82.45 平方米）。

3、建筑物基本状况

委估对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦），委估对象所在建筑物为集商业、住宅为一体的框架结构 28 层综合楼，其中地下 1 层为车库及人防工程、1-7 层为商业、7 层以上为住宅。住宅部分有入户大堂，设有两部电梯，每层 10 户。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物约建成于 2002 年左右。估价对象基础配套设施齐全，房屋工程质量较好，整体保养、维护状况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦），估价对象所在土地东至永昌中路，西至中山路，南至庆阳路，北至甘肃棉麻大厦，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、通天然气、通道路）。

权益状况描述及分析

根据委托方提供的兰房权证（城关区）字第 332990 号《房屋所有权证》记载：房屋所有权人为杨晓钧；坐落于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室；房屋结构为框架结构；设计用途为住宅；建筑面积为 103.02 平方米（套内建筑面积为 82.45 平方米）。根据委托方提供的资料显示该委估对象设有他项权，他项权证号为：甘（2016）兰州市不动产证明第 0002070 号，证明权利或事项为：抵押权；权利人（申请人）为：兰州银行股份有限公司安宁支行；义务人：杨晓钧。

区位状况描述及分析

估价对象位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室，单面朝东，总高 28 层，委估对象位于 26 层，估价对象所在区域范围内有 1 路、83 路、146 路、115 路等多条公交线路，距离地铁 1 号线地铁口较近，交通便捷度较高；估价对象所在区域范围内有兰州市第十九中学、柏道路小学、金塔路小学、兰州中西医结合医院、正宁路夜市、永昌路夜市、中国银行、中国建设银行、甘肃银行、中国工商银行等，生活条件便利。委估对象所处地段为综合商业区，周围环境、景观一般，综上所述，估价对象所在区域居住环境、景观一般，基础设施完备度较高，生活配套设施较高。

二、市场背景描述与分析

1、全国房地产市场背景分析

国家政策环境：政策环境：调控力度不减，“有效供需”推动市场稳定

2019 年上半年，房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。

中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。上半年调控力度并未减弱，截至 6 月底已有 50 余个地级以上城市和 10 余个县市出台调控政策，海南上半年历经数次政策收紧。

政策聚焦扩大“有效供给”，积极出台相关保障政策。5 月份住建部明确要求一线、二线城市要在年底前编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上；融资层面，住房租赁市场融资渠道建设上半年进展明显，一是住房租赁资产证券化的基本条件和重点支持领域已得到政策的明确，二是险资也已允许进入长租公寓市场。

大城市先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，落实“有效供给”。上海、北京、深圳等城市在未来住房供给规划中扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，住房供应基本体现为普通商品住房、政策性支持住房、租赁住房 4: 4: 2 的三分结构。同时，开拓渠道保证“有效供给”。一是供地端的保证（规定租赁住房、共有产权住房用地占比；集体建设用地建租赁住房）；二是开发端的转化（北京提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于 85%的，收购转化为共有产权住房）；三是存量端的激活（包括集体性闲置资产的盘活、土地出让主体的扩充、各类闲置物业盘活等）。

总体来看，与 2018 年相比，2019 年上半年除在需求端进行重点调控外，也注重“供给侧”解决供需结构不匹配的问题。短期需求侧调控（抑制非理性需求）和中长期供给侧改革（保证有效供给）共同发力。

从“房子是用来住的”这一观点我们认为，短期来看，本轮调控周期将拉长，因城施策也将更精准。在整体调控不放松的前提下，差异化调控保障合理购房需求将是主要的趋势，同时针对调控过程中出现的新问题进行微调；中长期来看，以政府为主提供基本政策性支持住房、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系建设将同步加快。同时，集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网、个税等方面的新一轮制度改革及创新都将快速推进、互相衔接，推动房地产长效机制的建立。

【政策小结】：在持续深化的调控政策下，房价趋稳，成交面积持续回落。预计下半年调控政策仍将延续从严趋势，同时深圳出台的住房新政标志着多主体供应的长效机制建设取得了实质性的进展。下半年一二线热点城市延续上半年趋势，成交稳中有降，价格趋稳；三四线由于棚改货币化安置比例将有所下调，下半年市场将有所降温，整体来看，量降价稳仍是趋势。

兰州市 2018 年上半年政策 3:37.02:61.75。一、农业生产稳步发展全市实现第一产业增加值 7.32 亿元，增长 5%。其中，农业增加值 2.88 亿元，同比增长 5.4%，牧业增加值 4.43 亿元，同比增长 4.7%。蔬菜产量 8.58 万吨，同比增长 5.04%；水果产量 162.63 吨，同比增长 13.33%。生猪出栏 16.97 万头，同比增长 1.92%；牛出栏 0.46 万头，同比增长 3.11%；羊出栏 15.78 万只，同比增长 8.92%；家禽出栏 77.23 万只，同比增长 1.11%。

2019 年 1—5 月份，全国房地产开发投资 46075 亿元，同比增长 11.2%，增速比 1—4 月份回落 0.7 个百分点。其中，住宅投资 33780 亿元，增长 16.3%，增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.3%。

2019 年 1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 745286 万平方米，同比增长 8.8%，增速与 1—4 月份持平。其中，住宅施工面积 518617 万平方米，增长 10.4%。房屋新开工面积 79784 万平方米，增长 10.5%，增速回落 2.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 59125 万平方米，增长 11.4%。房屋竣工面积 26707 万平方米，下降 12.4%，降幅扩大 2.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 18835 万平方米，下降 10.9%。

2019 年 1—5 月份，房地产开发企业土地购置面积 5170 万平方米，同比下降 33.2%，降幅比 1—4 月份收窄 0.6 个百分点；土地成交价款 2269 亿元，下降 35.6%，降幅扩大 2.1 个百分点。

商品房销售和待售情况

2019年1—5月份，商品房销售面积55518万平方米，同比下降1.6%，降幅比1—4月份扩大1.3个百分点。其中，住宅销售面积下降0.7%，办公楼销售面积下降12.2%，商业营业用房销售面积下降12.9%。商品房销售额51773亿元，增长6.1%，增速回落2个百分点。其中，住宅销售额增长8.9%，办公楼销售额下降12.3%，商业营业用房销售额下降9.7%。

2019年5月末，商品房待售面积50928万平方米，比4月末减少453万平方米。其中，住宅待售面积减少413万平方米，办公楼待售面积减少22万平方米，商业营业用房待售面积减少28万平方米。

房地产开发企业到位资金情况

2019年5月份，房地产开发企业到位资金66689亿元，同比增长7.6%，增速比1—4月份回落1.3个百分点。其中，国内贷款10762亿元，增长5.5%；利用外资30亿元，增长38.8%；自筹资金20276亿元，增长4.1%；定金及预收款22395亿元，增长11.3%；个人按揭贷款10251亿元，增长10.8%。

房地产开发景气指数

2019年5月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.85，比4月份回落0.07点。

表1 2019年1—5月份全国房地产开发和销售情况

| 指标 | 绝对量 | 同比增长（%） |
|---------------|--------|---------|
| 房地产开发投资（亿元） | 46075 | 11.2 |
| 其中：住宅 | 33780 | 16.3 |
| 办公楼 | 2106 | -3.6 |
| 商业营业用房 | 4650 | -9.7 |
| 房屋施工面积（万平方米） | 745286 | 8.8 |
| 其中：住宅 | 518617 | 10.4 |
| 办公楼 | 32623 | 2.6 |
| 商业营业用房 | 88579 | -1.7 |
| 房屋新开工面积（万平方米） | 79784 | 10.5 |
| 其中：住宅 | 9125 | 11.4 |

| | | |
|-----------------|-------|-------|
| 办公楼 | 2451 | 7.5 |
| 商业营业用房 | 67 | -4.7 |
| 房屋竣工面积（万平方米） | 07 | -12.4 |
| 其中：住宅 | 18835 | -10.9 |
| 办公楼 | 952 | -27.5 |
| 商业营业用房 | 3330 | -15.8 |
| 土地购置面积（万平方米） | 5170 | -33.2 |
| 土地成交价款（亿元） | 2269 | -35.6 |
| 商品房销售面积（万平方米） | 55518 | -1.6 |
| 其中：住宅 | 48708 | -0.7 |
| 办公楼 | 1251 | -12.2 |
| 商业营业用房 | 3293 | -12.9 |
| 商品房销售额（亿元） | 51773 | 6.1 |
| 其中：住宅 | 45021 | 8.9 |
| 办公楼 | 1838 | -12.3 |
| 商业营业用房 | 3733 | -9.7 |
| 商品房待售面积（万平方米） | 50928 | -9.1 |
| 其中：住宅 | 23908 | -14.8 |
| 办公楼 | 3611 | -0.9 |
| 商业营业用房 | 13424 | -7.5 |
| 房地产开发企业到位资金（亿元） | 66689 | 7.6 |
| 其中：国内贷款 | 10762 | 5.5 |
| 利用外资 | 30 | 38.8 |
| 自筹资金 | 20276 | 4.1 |
| 定金及预收款 | 22395 | 11.3 |
| 个人按揭贷款 | 10251 | 10.8 |

表 2 2019 年 1—5 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

| 地 区 | 投资额 (亿元) | 同比增长 | | |
|------|-------------|-------|------|------|
| | | 住 宅 | (%) | 住 宅 |
| 全国总计 | 46075 | 33780 | 11.2 | 16.3 |
| 东部地区 | 25227 | 18221 | 9.7 | 13.6 |
| 中部地区 | 9714 | 7476 | 9.2 | 14.4 |
| 西部地区 | 9637 | 6923 | 18.5 | 26.7 |
| 东北地区 | 1496 | 1161 | 7.1 | 16.3 |

表 3 2019 年 1—5 月份东中西部和东北地区房地产销售情况

| 地 区 | 商品房销售面积 | | 商品房销售额 | |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| | 绝对数 (万平方米) | 同比增长 (%) | 绝对数 (亿元) | 同比增长 (%) |
| 全国总计 | 55518 | -1.6 | 51773 | 6.1 |
| 东部地区 | 22095 | -5.5 | 27788 | 4.6 |
| 中部地区 | 15412 | 0.1 | 10872 | 6.2 |
| 西部地区 | 15788 | 3.8 | 11317 | 10.8 |
| 东北地区 | 2222 | -8.1 | 1795 | 2.3 |

2、兰州市房地产市场背景分析

2019 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》。《通知》明确，个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，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。

继 2 月 2 日央行降低首套房首付比例后，2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住建部联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，自 2 月 22 日起，调整房地产交易环节契税与营业税。记者从兰州市地税局获悉，兰州市地税局于昨日起正式执行新规。亮点新政不再区分普通和非普通住房，亮点在于对改善型、二套购房的群体赋予了减税政策。此外，记者了解到，此前兰州市契税征收主要有两个门槛，即 90

平方米和 144 平方米，而新政以 90 平方米为界划分契税征收门槛，简化了原有的征税标准。

此前对于二套房的购置，无论面积大小，都统一按照 3% 的税率计征。政策调整后，90 平方米及以下的契税税率由 3% 调整到 1%，相当于按照首套购房的资格进行缴税。而对于面积超过 90 平方米以上的住房，从过去 3% 的契税税率降到 2%，使购置大户型的改善型用户获得了实质性的税费减免。“此外，新政不再以 144 平方米为界区分普通和非普通住房，而是统一规定：购买 90 平方米以上首套房的按 1.5% 的税率征收契税。而在过去，一旦交易房屋面积大于 144 平方米，就要按 3% 征收契税。”

2019 年 1 月-5 月兰州市三县五区房地产销售均价情况表

(单位：元/m²)

| 城市 | 分类 | 住宅 | 商铺 | 办公 |
|-----|------|-------|-------|-------|
| | | 城关区 | 10858 | 21165 |
| 兰州市 | 七里河区 | 9359 | 19634 | 11399 |
| | 安宁区 | 10053 | 16796 | 11517 |
| | 西固区 | 7093 | 8735 | 8182 |
| | 红古区 | 4756 | * | * |
| | 榆中县 | 5814 | 12401 | * |
| | 皋兰县 | 3719 | * | * |
| | 永登县 | 5426 | 8462 | * |

从上表房价数据来看，兰州市城关区以 10858 元/m² 排在首位。而兰州市住房保障和房产管理局发布《关于加强房地产市场调控强化房地产市场监管有关工作的通知》的公

告，明确对西固区、九州开发区、高坪偏远区域松绑限购，但在很大程度上推动非限。



兰州市 2 月房价数据有这样几组参考数据第一个是：全城均价兰州 2 月二手房均价 10036 元/m² 环比上月上涨 0.37%，同比去年同期涨 6.29%。



土地成交情况

2019 年上半年兰州其他普通商品住房用地和其他商服用地共成交 72 宗地，土地成交面积约为 240.20 万 m²，土地成交金额约 121.31 亿元。2019 年上半年兰州土地成交呈“U”型走势，1 月、6 月的成交宗地数、成交面积和成交金额较高，6 月达到上半年的峰值。2 月份土地市场跌入冰点，仅两宗政府划拨的城镇居住用地成交。3、4、5 月份成交的土地比较稳定。6 月份由于主城区和周边县区土地集中成交，成交面积较大，且七里河区可用

于商品房建设的土地资源稀缺，土地价格较高，所以该月的成交金额达到上半年的峰值。2月份进入农历的新年，土地市场较为低迷。

从2019年上半年各区域土地成交数据来看，上半年各区域基本上都有土地成交，其中七里河区的土地成交宗地数、成交面积以及成交金额均位于榜首。七里河区作为主城区，如今可用于房地产开发的土地越来越少，随之而来，位于七里河区的彭家坪和马滩以及崔家大滩等片区成为七里河的热门片区，如今各大开发商相继进驻，加之区域内基础配套不断完善，七里河区的房价、地价也应市水涨船高，今年上半年土地成交的主战场基本上在七里河区，由于土地资源的限制，主城周边热门板块深受青睐。上半年兰州的土地市场也是热闹非凡，不论是品牌房企还是本地房企都在积极囤地，其中最为突出的属万达集团。2019年6月12日，万达地产集团有限公司以71.924亿元成功摘牌兰州市七里河区崔家大滩28宗土地用于建设万达城，共计1356.857亩，土地性质包括商业和住宅。土地溢价率0.25%，最大楼面价为6214.47元/m²。这也是2019年上半年成交面积和成交金额最大的一次土拍。

总结：从兰州市2019年上半年成交情况可以看出，住宅房地产价格稳中略有上涨，写字楼及城市综合体由于受宏观经济及电商冲击的影响，从投资角度分析，市场存在一个有价无市的尴尬局面，交易量有所缩减。

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 | 确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值。 | | | |
| 可选估价方法 | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
| 估价方法定义 | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法 | 收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法 |
| 是否选取 | 选取 | 选取 | 不选取 | 不选取 |
| 估价方法选择理由 | 估价对象所在区域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 | 可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值 | 估价对象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 |

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、权益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：比较单价 = 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；

V_t——期末转售净收益；

Y_i——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

五、估价测算过程

(一) 比较法

1、选取可比实例，建立比较基础

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

实例 A：位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦），框架结构住宅楼，朝南采光，实例位于 22 层，采光一般，市场售价 11600 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：位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦），框架结构住宅楼，朝东采光，实例位于 16 层，采光一般，市场售价 11950 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: 位于兰州市城关区临夏路街道庆阳路(万盛大厦), 框架结构住宅楼, 朝北采光, 实例位于 7 层, 采光一般, 市场售价 11200 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

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

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较, 从交易情况、市场状况、房地产状况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。设定估价对象交易情况以 100 为基数, 各实例修正系数详见下表:

(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, 各实例修正系数详见下表:

(3) 房地产状况调整

① 区位状况调整

主要考虑各比较实例与估价对象位置状况(坐落、方位、与重要场所的距离、楼层、朝向)、交通状况(道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度)、周围环境和景观(自然环境、人文环境、景观)、外部配套设施状况(公共服务设施完

备度、基础生活配套设施)等因素影响房地产价格。根据表一、表二区位因素比较表,设定估价对象房地产区位状况以100为基数,各实例修正系数详见下表:

②实物状况调整

主要考虑建筑结构、建筑面积、用途、设施设备、装饰装修、外观、通风采光、层数和高度、空间布局、建成时间和设计使用年限、使用维护状况及完损状况等因素对房地产价值的影响。根据表一、二所列实物状况比较表,设定估价对象房地产实物状况以100为基数,各实例修正系数详见下表:

③权益状况调整

主要考虑房屋所有权状况、出租或占用情况、他项权设立情况等对房地产价值的影响。根据表一、二所列权益状况比较表,设定估价对象房地产权益状况以100为基数,各实例修正系数详见下表:

表一、因素条件说明表



| | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| 项目名称 | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室 | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦） | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦） | 兰州市城关区临夏路街道庆阳（万盛大厦） |
| 可比价格 | 待估 | 11600 | 11950 | 11200 |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | 2019 年 9 月 10 日 | 2019. 8 | 2019. 8 | 2019. 7 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| | 装修情况 | 普通装修 | 普通装修 | 精装修 |
| | 建筑面积（m ² ） | 103.02 | 与委估对象相当 | 与委估对象相当 |
| | 通风采光 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 空间布局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| | 建成年代 | 2002 | 2002 | 2002 |
| | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 外观 | 白色瓷砖 | 白色瓷砖 | 白色瓷砖 |
| | 维护使用状况 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 区位状况 | 楼层（所在层/总层） | 26/28 | 22/28 | 16/28 |
| | 朝向 | 东 | 南 | 东 |
| | 距离重要场所的距离 | 较近 | 较近 | 较近 |
| | 交通出行便捷度 | 高 | 高 | 高 |
| | 交通管制状况 | 无 | 无 | 无 |
| | 停车方便度 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 周围环境和景观 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 公共服务设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 基础生活配套设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 权益状况 | 房屋所有权状况 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 目前使用状况 | 自住 | 自住 | 自住 |
| | 他项权设立状况 | 无 | 无 | 无 |

表二、比较因素条件指数表



| | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
|------------------|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| 项目名称 | 兰州市城关区临夏路 街道庆阳路 452 号 (万盛大厦) 1 单元 26 层 2608 室 | 兰州市城关区临 夏路街道庆阳路 (万盛大厦) | 兰州市城关区临夏 路街道庆阳路 (万 盛大厦) | 兰州市城关区临 夏路街道庆阳 (万 盛大厦) | |
| 可比价格 | 待估 | 11600 | 11950 | 11200 | |
| 交易情况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| 市场状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| 实 物 状 况 | 建筑结构 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 装修情况 | 100.00 | 100.00 | 102.00 | |
| | 建筑面积 (m ²) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 通风采光 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 空间布局 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 建成年代 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 用途 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 外观 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 维护使用状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | |
| | 小计 | 100.00 | 100.00 | 102.00 | 100.00 |
| 区 位 状 况 | 楼层 (所在层/总层) | 100.00 | 99.00 | 98.00 | 97.00 |
| | 朝向 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 99.00 |
| | 距离重要场所的距 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 交通出行便捷度 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 交通管制状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 停车方便度 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 周围环境和景观 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 公共服务设施 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 基础生活配套设施 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 小计 | 100.00 | 99.00 | 98.00 | 96.00 | |
| 权 益 状 况 | 房屋所有权状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 目前使用状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 他项权设立状况 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 小计 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

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 |
| 实物状况调整 | 100 / 100 | 100 / 102 | 100 / 100 |
| 区位状况调整 | 100 / 99 | 100 / 98 | 100 / 96 |
| 权益状况调整 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
| 修正系数合计 | 1.0101 | 1.0004 | 1.0417 |
| 交易价格(元/m ²) | 11600 | 11950 | 11200 |
| 比准价格(元/m ²) | 11717 | 11955 | 11667 |

4、求估价对象的市场价值

估价对象房地产评估价取值以各比较实例修正后的比准价格的算术平均值为准：

| 比准价格(元/m ²) | | | 评估单价(元/m ²) |
|-------------------------|-------|-------|-------------------------|
| 11717 | 11955 | 11667 | 11780 |

(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；



Y_i ——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

Y_t ——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

t ——持有期;

i ——房价增长率;

g ——净租金每年递增比率。

(3)与传统收益法的区别

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

2.估价步骤

①估算年有效毛收入

②估算年总费用

③估算年净收益

④选用适宜的收益法公式

⑤计算收益价格

3.测算过程

(1)比较法测算估价对象租金水平

①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、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 | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路 452 号（万盛大厦）1 单元 26 层 2608 室 | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦） | 兰州市城关区临夏路街道庆阳路（万盛大厦） | 兰州市城关区临夏路街道庆阳（万盛大厦） |
| 租金（元/m ² /月） | 待估 | 35 | 34 | 35 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比较法租金（元/m ² /月） | 35（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

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

(3)年运营费用

a、税金：是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税收。

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

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

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

年押金利息 = 月租金收入 × 一年期整存整取存款利率

c、维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常维修所需费用。按房屋重置价的一定比例算。房屋重置价经估价人员房屋重置价：近期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 - 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

表五： 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 | / | 35.00 | / |
| 年租金 | 月租金*12 | / | 420 |
| 空置率 | / | 2.00% | 8.4 |
| 租金损失率 | / | 1.00% | 4.2 |
| (一) 年租金收入 | 年租金—空置损失—租金损失 | / | 407.4 |
| 建筑面积 | / | 103.02 | / |
| 租金押金 | / | 2000.00 | / |
| 年存款利率 | / | 1.50% | / |
| (二) 租金押金利息收入 | / | / | 0.29 |
| 一、年有效租金 | 年租金收入+年押金利息收入 | / | 407.69 |
| 税金 | 年租金收入×税率 | 0.50% | 2.04 |
| 管理费 | 年租金收入×管理费率 | 3.00% | 12.222 |
| 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 | / | 55.66 |
| 三、第一年净租金 | 年有效毛收入-年运营费用 | / | 352.03 |
| 持有期 | / | 5.00 | / |
| 净租金每年增长率 | / | 4.00% | / |
| 房价增长率 | / | 4.00% | / |
| 持有期内含报酬率 | / | 6.00% | / |
| 转售期内涵报酬率 | / | 7.00% | / |
| 四、收益单价 | $V = \frac{A_1}{Y_1 - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_1)^t}$ | / | 12064 |

(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 11780 元/平方米，收益法测算的结果为 12064 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：

$$\text{估价对象单价} = (11780 + 12064) \div 2 = 11922 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{估价对象总价} = 11922 \times 103.02 \approx 1228204 \text{ (元)}$$

(注：估价结果总价取整至个位)

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甘肃省林区中级法院委托，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 9 月 10 日的市场价值如下：

房地产建筑面积：103.02 平方米

房地产单价：¥11922 元/平方米

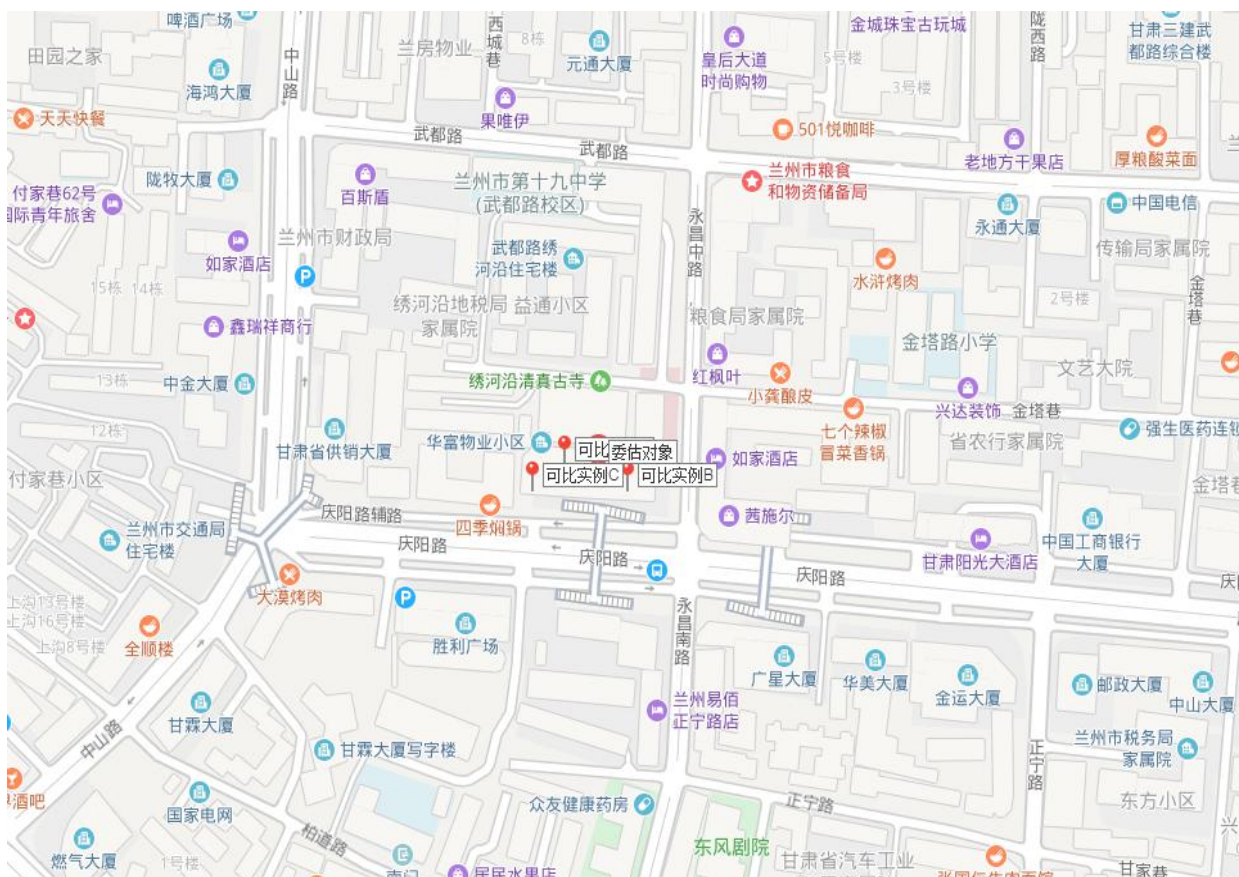
房地产市场价值：¥1228204 元（人民币大写：壹佰贰拾贰万捌仟贰佰零肆元整）

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 2019 年 9 月 25 日起至 2020 年 9 月 24 日）。

有关附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、可比实例相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 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、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



三、可比实例相关照片

可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

