

# 房地产估价报告

估价报告编号：甘志青估字【2021】0055号

估价项目名称：兰州市榆中县城关镇文兴路71号第3单元1301  
室（亨威璟苑B4#楼）住宅用房市场价值评估

估价委托人：榆中县人民法院

房地产估价机构：甘肃志青房地产咨询估价有限公司

注册房地产估价师：郭伍宏（注册号：6220080021）

马新民（注册号：6220080023）

估价报告出具日期：2021年2月20日

致估价委托人函

甘志青估字【2021】0055号

榆中县人民法院：

承蒙贵院（2021）榆法司委字第7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张玉春就借款合同纠纷一案中，对被申请人名下位于兰州市榆中县城关镇文兴路71号第3单元1301室（亨威璟苑B4#楼）住宅用房（兰房权证（榆中县）字第4414号，建筑面积98.66㎡，房屋总层数为19层，估价对象所在层为13层，房屋用途：住宅用房，建筑结构：钢混结构，建筑年代：建于2012年，房屋所有权人：张玉春）市场价值进行评估。此次估价目的是确定委估对象在价值时点的市场价值，为司法裁定提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点为2021年2月6日。

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格估价结果如下（币种：人民币）：

评估单价：6,772.00元/㎡（取整）；

评估总价：688,100.00元（百位取整）；

大 写：陆拾捌万捌仟壹佰元整。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2021年2月20日~2022年2月19日。

甘肃志青房地产咨询估价有限公司

二〇二一年二月二十日



目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 估价师声明.....           | 1  |
| 一、 估价假设和限制条件.....    | 2  |
| (一) 本次估价的各项估价假设..... | 2  |
| (二) 估价报告使用限制.....    | 2  |
| 二、 估价结果报告.....       | 4  |
| (一) 估价委托人.....       | 4  |
| (二) 房地产估价机构.....     | 4  |
| (三) 估价目的.....        | 4  |
| (四) 估价对象.....        | 4  |
| (五) 价值时点.....        | 4  |
| (六) 价值类型.....        | 5  |
| (七) 估价原则.....        | 5  |
| (八) 估价依据.....        | 5  |
| (九) 估价方法.....        | 6  |
| (十) 估价结果.....        | 7  |
| (十一) 注册房地产估价师.....   | 8  |
| (十二) 实地查勘期.....      | 8  |
| (十三) 估价作业期.....      | 8  |
| 三、 估价技术报告.....       | 9  |
| (一) 估价对象描述与分析.....   | 9  |
| (二) 市场背景描述与分析.....   | 10 |
| (三) 最高最佳利用分析.....    | 10 |
| (四) 估价方法实用性分析.....   | 11 |
| (五) 估价测算过程.....      | 12 |
| (六) 估价结果的确定.....     | 18 |
| 五、 附件.....           | 19 |

## 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. 我公司估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。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. 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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
9. 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。



## 一、估价假设和限制条件

### (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。
- (3) 估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定他们是合法、真实、准确和完整的。
- (4) 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。
- (5) 关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依据常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

#### 2. 未定事项假设

无未定事项假设

#### 3. 背离事实假设

无背离事实假设

#### 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产状况和房产市场状况所进行的房产市场价值评估，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。

3. 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，则估价结果将不适用，应重新进行评估。

4. 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。

5. 本次估价结果包含出让土地使用权的价值，不包含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。

6. 本估价报告使用期限为一年（即2021年2月20日起至2022年2月19日）。超过一年，需重新进行估价。

7. 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。

8. 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进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。

9. 本报告由甘肃志青房地产咨询估价有限公司负责解释。

10. 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。

11. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不相等的情况。最终以汇总金额为准。

## 二、估价结果报告

### (一) 估价委托人

1. 委托方：榆中县人民法院
2. 联系人：赵志亮
3. 联系电话：15095416562

### (二) 房地产估价机构

1. 单位名称：甘肃志青房地产咨询估价有限公司
2. 法定代表人：李慷
3. 单位地址：甘肃省兰州市城关区通渭路天银大厦 1306 室
4. 估价资格等级：房地产估价贰级资质
5. 资质证书编号：甘建房估字 620124 号
6. 联系人：李欣娜
7. 联系电话：0931-8445628

### (三) 估价目的

估价目的是为司法裁定提供参考依据而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象位于兰州市榆中县城关镇文兴路 71 号第 3 单元 1301 室(亨威璟苑 B4#楼)。不动产证号:兰房权证(榆中县)字第 4414 号。建筑面积 98.66 m<sup>2</sup>。北临陇翔苑,南临太白西路,西临环城西路,东临无名路。估价对象所在楼幢为钢混结构的住宅用房,地上总层数为 19 层,委估对象位于第 13 层。建于 2012 年,房屋所有权人为张玉春。

#### 3. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构:钢混结构

(2) 装饰装修:待估对象所在楼幢建于 2012 年,室外涂料粉饰,分户门为普通防盗门,室内为普通装修。

(3) 布局情况:待估对象所在楼幢为住宅用房。

### (五) 价值时点

价值时点为 2021 年 2 月 06 日。

## （六）价值类型

### 1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

### 2. 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

## （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. 有关法律、法规及文件依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》。

### 2. 估价标准依据

- （1）《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；



## 估价报告书

- (2) 《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. 估价委托人提供的资料依据
- (1) 《甘肃省榆中县人民法院司法评估委托书》;
- (2) 强制执行申请书;
- (3) 兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单;
- (4) 执行案件委托评估、鉴定申请表;
- (5) 评估拍卖申请书;
- (6) 委估对象相关资料。
5. 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据
- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录;
- (3) 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，对估价对象采用收益法、市场比较法进行估价。估价方法适用性分析如表 1

表 1 估价方法适用性分析

| 评估目的   | 为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格   |  |  |  |
|--------|---|--|--|--|
| 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。 | 选择收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来有限收益年限内每年租金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。 | 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。 | 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                                      |

## 估价报告书

|              |  |                              |  |  |
|--------------|--|------------------------------|--|--|
| 估价方法<br>选择理由 | 估价对象为住宅用房, 由于估价对象同一供求圈内有较多类似的房地产买卖交易实例, 适宜采用比较法。 | 容易收集到估价对象所在区域租金收益资料, 适用于收益法。 | 虽然估价对象理论上适用成本法, 但受到运用的客观条件限制, 特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右, 成本法的均衡原理已被淡化, 在这种背景下, 住宅房地产价格与开发成本的关联性弱, 地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格, 故不适合选用成本法。 | 估价对象为非待开发的建设物业, 不产生后续开发成本, 理论上不适用假设开发法, 故不适合选用假设开发法。 |
|--------------|--|------------------------------|--|--|

### (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及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, 采用合理的估价方法进行了分析、测算和判断, 在满足估价假设和限制条件下, 估价对象于价值时点的估价结果详见表 2:

表 2 估价对象房地产价值评估汇总表

| 室号     | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价(元)(百位取整) |
|--------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 1301 室 | 98.66                 | 6,772.00                | 668,100.00    |
| 大写     | 陆拾陆万捌仟壹佰元整            |                         |               |

特别提示: 1. 评估单价取整至个位。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, 仅为估价委托人法判提供参考依据使用, 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 2021 年 2 月 20 日至 2022 年 2 月 19 日)。

(十一) 注册房地产估价师

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 姓名            | 郭伍宏   | 马新民  |
| 注册证号          | 6220080021  | 6220080023   |
| 估价师签字<br>(盖章) |  |  |

(十二) 实地查勘期

实地查勘日：2021年2月06日。

(十三) 估价作业期

估价作业期：2021年2月06日 - 2021年2月20日。

甘肃志青房地产咨询估价有限公司  
二〇二一年二月二十日



### 三、估价技术报告

#### (一) 估价对象描述与分析

##### 1. 区位状况描述与分析

###### (1) 位置状况

1) 坐落：兰州市榆中县城关镇文兴路 71 号第 3 单元 1301 室（亨威璟苑 B4#楼）

2) 临街状况：临太白西路

3) 楼层：总高 19 层，所在层 13 层。

4) 商业聚集度：待估对象附近有陇翔苑、文化小区、银兴隆家园等居住小区，生活商业便捷度高。

###### (2) 交通状况

1) 道路状况：区域内有环城西路、太白西路等，路网密集，交通通达度较高。

2) 公共交通：待估对象距公交站点较近，通 1 路、4 路、6 路；榆中县城乘坐出租车较为方便，因此交通便捷度高。

3) 交通管制情况：没有步行街、单行道等交通管制。

4) 停车方便程度：小区外有地上停车位，停车方便度较好。

###### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施配套：基础设施配套已达到“七通”（给水、排水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气），水、电供应保证率高、基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有榆中县文成小学、博雅小学、榆中县第一中学、榆中县第六中学、兰州银行、中国银行、甘肃银行、榆中农村合作银行、榆中县第一人民医院等与居住密切相关的配套设施，公共服务设施较完善。

###### (4) 周围环境状况

1) 自然环境：待估对象周围环境整洁，无空气、水等污染，道路清洁，环境卫生状况良好。

2) 人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

3) 景观：区域内有榆中市民公园，驾车约 7 分钟。

###### (5) 区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区域整体情况较好。

##### 2. 实物状况描述与分析

###### (1) 建筑物实物状况描述与分析



- 1) 坐落：兰州市榆中县城关镇文兴路 71 号第 3 单元 1301 室（亨威璟苑 B4#楼）
- 2) 建筑结构：钢混结构
- 3) 装饰装修：待估对象所在楼幢建于 2012 年，室外涂料粉饰，分户门为普通防盗门，室内为普通装修。
- 4) 新旧程度：建筑物建成于 2012 年，维护状况较好，基本无功能折旧和外部性折旧。

## （2）权益状况描述与分析

- 1) 房屋坐落：兰州市榆中县城关镇文兴路 71 号第 3 单元 1301 室（亨威璟苑 B4#楼）
- 2) 房屋所有权人：张玉春
- 3) 房屋建筑面积：98.66 m<sup>2</sup>
- 4) 租赁或使用情况：截至价值时点委估对象目前正在居住使用

## （二）市场背景描述与分析

### 1. 当地经济发展状况

榆中县目前农业人口约 39 万，GDP100 多亿，农业龙头企业 80 多家，农业专业合作社 1400 多家。近年来，榆中县围绕“好中优”“特中特”“独一份”“错峰头”的特色产业发展要求，充分发挥全国无公害蔬菜生产示范基地县品牌效应，按照产业为先、龙头引领、农户参与、稳固脱贫的产业发展目标，培育和打造了以高原夏菜为代表的冷凉型蔬菜、百合等“甘味”系列特色农产品，以榆中为核心区的“兰州高原夏菜”主产区已成为全国“北菜南运”“西菜东调”主要基地之一。2020 年，全县种植高原夏菜 31.5 万亩，预计总产量 75 万吨，产值 14 亿元，甘肃中云数投科创有限公司目前正在着力打造“榆味无穷”县域经济品牌，希望通过信息化手段，协同上下游产业链，通过消灭虫子、改良土壤、优化种子提升产品品质，推动农业高质量、智慧化发展，不断提升百姓收入，助推县域经济高质量发展。

### 2. 当地房地产市场总体状况

榆中县房地产市场发展总体平稳，发展前景良好，随着新型城镇化建设不断加快，外来务工人口不断增加，国家也相继出台相关政策扶持房屋租赁市场，要不断加快推进保障性住房建设，解决好进城农民工和外来务工人员的住房问题，努力改善民生，多建老百姓买得起、住得起的楼房。

## （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

## 估价报告书

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产权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，估价对象继续按规划用途作为住宅使用既已遵循了最高最佳原则。

### （四）估价方法实用性分析

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，我们认为估价对象适合采用市场比较法和收益还原法进行估算，估价方法适用性分析见表 3：

表 3 估价方法适用性分析

| 评估目的     | 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。 | 选择收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来有限收益年限内每年租金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。 | 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。   | 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 | 估价对象为住宅用房，由于估价对象同一供求圈内有较多类似的房地产买卖交易实例，适宜采用比较法。                | 容易收集到估价对象所在区域租金收益资料，适用于收益还原法。  | 虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，地产的开发成 | 估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。 |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  | 本根本不能反映出<br>房地产的现时市场<br>价格,故不适合选用<br>成本法。 |  |
|--|--|--|---|--|

(五) 估价测算过程

1、收益法测算

1) 计算公式的选取

设定估价对象出租经营,根据估价对象特点及估价目的及榆中县类似地段住宅用房租金水平走势、经济发展状况,拟采用租赁的年净收益递增的公式计算。

$$V=A/(Y-g) \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

公式中: V---房地产收益价格;            A---房地产年净收益;  
           Y---报酬率;                        g---逐年递增比率;  
           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 第一年不变,此后按比率  $g=3\%$  逐年递增,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

根据对估价对象周边的房屋进行询价,其租金为 12-22 元/m<sup>2</sup>/月,年增长率为 2%-5%,为确保本次估价的客观准确性,根据委估对象相邻城市主干道但周边便捷度高确定委估对象租金为 18.00 元/m<sup>2</sup>/月,年增长率为 3%,则:

$$\text{租金收入} = 18.00 \times 12 = 216.00 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

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,其空置率平均为 1%左右,本次估价的空置率取 1%。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:

$$\text{空置损失} = 216.00 \times 1\% = 2.16 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

其他收入

其他收入主要是指租赁押金的利息收入。押金为一年的租金,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 1 年定期基准利率 1.50%,则:

押金产生利息 = 年租金 ÷ 4 × 1 年定期基准利率

综上,

$$\begin{aligned} \text{不动产年总收益} &= \text{租金收入} - \text{空置损失} + \text{押金利息收入} \\ &= \text{租金收入} - \text{空置损失} + \text{年租金单价} \times (1 - \text{空置率}) \div 4 \times 1 \text{ 年定期} \\ &\quad \text{基准利率} \\ &= 216.00 - 2.16 + 216.00 \times (1 - 1\%) \div 4 \times 1.50\% \\ &= 214.64 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

### 3) 运营费用

运营费用是维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用, 它包括维修费、管理费、保险费和两税一费。

运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 两税一费

维修费

维修费是指为保障房屋正常使用, 每年需支付的修缮费。参考同档次房屋维修保养状况, 按房屋现值的 2% 计算。

房屋现值是指采用估价期日时的建筑材料、建筑构配件、设备和建筑技术等, 按照估价期日时的价格水平, 重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的新建筑物的正常价格。

测算公式: 房屋现值 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 房屋折旧

估价对象所在楼幢为小高层钢混住宅楼, 建于 2012 年。钢混房屋经济寿命一般为 60 年, 残值率为 0%。根据甘肃省估价期日工程造价指标, 结合房地产开发市场费用总和, 确定估价对象现值为

$$2,100.00 - 2,100.00 \times (1 - 0\%) / 60 \times 9 = 1,785.00 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{则: 维修费} = 1,785.00 \times 2\% = 35.70 \text{ 元/m}^2$$

年管理费

管理费是指出租房屋所必要的管理和服务费用, 根据同类房地产的一般管理费水平结合估价对象情况, 取年总收益水平的 3%。

$$\text{管理费} = 214.64 \times 3\% = 6.44 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

保险费

保险费是指房屋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, 按房屋现值乘以保险费率为 1.5% 计算, 在本次估价中, 按房屋现值 1,785.00 元/m<sup>2</sup> 计算保



险费，则：

$$\text{保险费} = 1,785.00 \times 1.5\% = 2.68 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

增值税及其附加税

根据国务院税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）的公告以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）文件内容，一般纳税人出租不动产，如果其不动产为2016年5月1日以前取得，采用简易计税方法，增值税及其附加税综合税率为5.5%，则

$$\text{增值税及其附加税} = 214.64 / (1+5\%) \times 5.5\% = 11.24 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

房产税

房产税是指房产所有人按有关规定需向税务机关缴纳的房产税，依据税法，按年租金收入的12%计缴，则：

$$\text{房产税} = 214.64 \times 12\% = 25.76 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

综上，运营费用=维修费+管理费+保险费+税费+房产税

$$= 35.70 + 6.44 + 2.68 + 11.24 + 25.76$$

$$= 81.82 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

4) 不动产年纯收益

不动产年纯收益=不动产年总收益-一年运营费用

$$= 214.64 - 81.82$$

$$= 132.82 \text{ 元/m}^2/\text{年}$$

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1.50%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，风险调整值取定为3.0%。

$$\text{报酬率 } Y = 1.50\% + 3.00\% = 4.5\%$$

6) 建筑物收益年期

根据估价人员现场调查，估价对象建成年限为2012年。钢混结构住宅用房经济寿命一般为60年，估价对象距价值时点已使用约9年，则剩余使用年限约为51年。

7) 待估对象价格的确定

根据收益法公式，待估对象单位面积市场价格为：

$$V = A / (Y - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n \}$$

$$= 132.82 / (4.5\% - 3\%) \{ 1 - [(1 + 3\%) / (1 + 4.5\%)]^{51} \}$$

$$= 4,619.00 \text{ 元/m}^2$$

2、市场比较法

1) 市场比较法基本公式

市场比较法是将估价对象与在估价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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

2) 比较实例选择

调查、收集估价对象所在区域的近期已发生交易的住宅用房交易实例，且与估价对象处于同一供需圈、用途相同或相近的三个住宅用房交易案例作为比较实例，以它们的价格做比较，结合影响房价因素，进行因素修正，详见表 4。

表 4 比较案例概况

| 比较案例                     | 实例一      | 实例二      | 实例三      |
|--------------------------|----------|----------|----------|
| 位置                       | 陇翔苑      | 紫金家园     | 亨威璟苑     |
| 交易时间                     | 近期       | 近期       | 近期       |
| 交易情况                     | 正常       | 正常       | 正常       |
| 交易均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 6,760.00 | 6,540.00 | 6,600.00 |
| 房屋用途                     | 住宅       | 住宅       | 住宅       |
| 建筑结构                     | 钢混       | 钢混       | 钢混       |
| 房产类型                     | 商品房      | 商品房      | 商品房      |

3) 比较因素的选择

根据估价对象的特点，影响估价对象价格的主要因素有：

- ① 交易时间：确定房价涨幅比例。
- ② 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- ③ 房屋用途和房产类型：确定是否为同一用途，同一性质房屋。
- ④ 区域因素：区域商服繁华程度、交通便捷程度、公共设施及基础设施水平、人

流量、周围环境优劣度、距商服中心距离、停车方便度。

⑤ 个别因素：房屋布局、临路状况、房屋结构、室内装修、房屋成新度和所在楼层。

4) 比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件说明详见表 5

表 5 比较因素条件说明表

| 比较因素                    |             | 估价对象与比较案例 |          |          |          |
|-------------------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|
|                         |             | 估价对象      | 实例一      | 实例二      | 实例三      |
| 位置                      |             | 亨威璟苑      | 陇翔苑      | 紫金家园     | 亨威璟苑     |
| 交易时间                    |             | 估价时点      | 近期       | 近期       | 近期       |
| 交易情况                    |             | 正常        | 正常       | 正常       | 正常       |
| 交易价格(元/m <sup>2</sup> ) |             | 待估        | 6,760.00 | 6,540.00 | 6,600.00 |
| 房屋用途                    |             | 住宅用房      | 住宅用房     | 住宅用房     | 住宅用房     |
| 房产类型                    |             | 商品房       | 商品房      | 商品房      | 商品房      |
| 区域因素                    | 商服繁华度       | 较高        | 较高       | 较高       | 较高       |
|                         | 交通便捷度       | 高         | 高        | 高        | 高        |
|                         | 公共设施及基础设施水平 | 完善        | 完善       | 完善       | 完善       |
|                         | 人流量         | 较大        | 较大       | 较大       | 较大       |
|                         | 周围环境优劣度     | 较好        | 较好       | 较好       | 较好       |
|                         | 距商业中心距离     | 较近        | 较近       | 较近       | 较近       |
|                         | 停车方便度       | 方便        | 方便       | 方便       | 方便       |
| 个别因素                    | 布局          | 一般        | 较好       | 较好       | 一般       |
|                         | 临路状况        | 临主干道      | 临次干道     | 临次干道     | 临主干道     |
|                         | 室内装修        | 普通装修      | 普通装修     | 普通装修     | 普通装修     |
|                         | 房屋结构        | 钢混        | 钢混       | 钢混       | 钢混       |
|                         | 楼层          | 13/19     | 7/18     | 12/18    | 7/19     |
|                         | 建成年限        | 2012 年    | 2015 年   | 2008 年   | 2012 年   |

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，详见表 6：