

委托文号：（2022）甘 1124 执 2565 号

涉执房地产处置司法评估报告

甘格致估字[2022]4148 号

项目名称： 临洮县洮阳镇洮阳都市花园 B 区棚户区 3 幢一层二层、5 幢一层二层、都市花园 A 区 4 幢一层等商业用房及东侧小二层办公用房，北关天苑小区西侧小四层办公及 10 幢一层自行车车库等房地产的司法鉴定价值评估

委托方： 临洮县人民法院

估价机构： 甘肃格致房地产资产评估有限公司

房地产估价师：

姓名	职 称	注册号
路 越	中国注册房地产估价师	6220110005
金立强	中国注册房地产估价师	6220050010

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十九日

致估价委托人函

临洮县人民法院：

承蒙贵院（2022）甘 1124 执 2565 号《甘肃省临洮县人民法院司法鉴定委托书》之委托，我公司选派房地产估价师对位于临洮县洮阳镇洮阳都市花园 B 区棚户区 3 幢一层二层、5 幢一层二层、都市花园 A 区 4 幢一层等商业用房及东侧小二层办公用房，北关天苑小区西侧小四层办公及 10 幢一层自行车车库等房地产进行了实地勘察与评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 09 月 23 日。

价值类型：市场价值，是指评估对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

经过实地查看和市场调查，遵照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及政府有关政策、法规，根据估价目的，按照估价程序，选用比较法、收益法，对影响估价对象价格的因素进行认真分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，经过详细测算后确定估价对象在价值时点的市场价值总价为：¥ 39645556 元（大写人民币：叁仟玖佰陆拾肆万伍仟伍佰伍拾陆元整）。

估价结果明细表

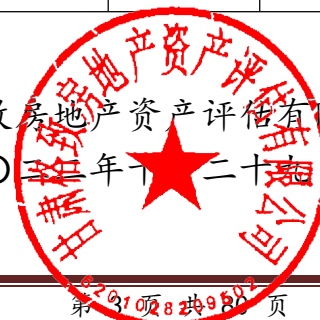
产权证号	房号	所在层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
甘（2018）临洮县不动产权第 0000314 号	3 幢二层 1 室	1 层	42.83	15782	675943
		2 层	262.98	9469	2490158
甘（2018）临洮县不动产权第 0000315 号	3 幢一层 2 室	1 层	104.75	15782	1653165
甘（2018）临洮县不动产权第 0000316 号	3 幢二层 2 室	1 层	59.01	15782	931296
		2 层	248.33	9469	2351437
甘（2018）临洮县不	3 幢二层 3 室	1 层	83.23	15782	1313536

动产权第 0000317 号		2 层	215.06	9469	2036403
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000318 号	3 幢二层 4 室	1 层	35.98	15782	567836
		2 层	222.1	9469	2103065
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000319 号	3 幢一层 7 室	1 层	76.24	15782	1203220
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000320 号	5 幢二层 1 室	1 层	57.96	15941	923940
		2 层	285.92	9565	2734825
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000321 号	5 幢一层 3 室	1 层	76.67	15941	1222196
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000322 号	5 幢二层 2 室	1 层	57.96	15941	923940
		2 层	285.92	9565	2734825
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000324 号	5 幢一层 8 室	1 层	94.17	15941	1501164
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000325 号	5 幢一层 9 室	1 层	94.17	15941	1501164
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000937 号	4 幢一层 3 号	1 层	94.69	16260	1539659
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000938 号	4#楼中间东侧小二层	1-2 层	101.03	6581	664878
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000940 号	2#-3#楼中间东侧小二层	1-2 层	189.20	6581	1245125
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000936 号	西侧小 4 层办公	1-4 层	610.88	5944	3631071
甘 (2018) 临洮县不动产权第 0000939 号	10 幢 1 层自行车库	1 层	144.57	5536	800340
	10 幢住宅	二层	505.84	5827	2947530
	10 幢住宅	三层	334.45	5827	1948840
合计			4283.94		39645556

法定代表人：路越

甘肃格致房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十日



目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	7
估价结果报告表	10
估价技术报告	18
一、区位状况描述与分析	18
二、实物状况描述与分析	19
三、权益状况描述与分析	20
四、市场背景描述与分析	21
五、最高最佳利用分析	25
六、估价方法适用性分析	26
七、估价测算过程	27
八、估价结果确定	78
九、评估结果使用特别提示	79
附件	80
(1) 估价对象所在位置图	
(2) 估价对象内外部景观照片	
(3) 《甘肃省临洮县人民法院司法鉴定委托书》	(复印件)
(4) 《房屋所有权证书》	(复印件)
(5) 房地产估价机构资质证书	(复印件)
(6) 房地产估价机构营业执照	(复印件)
(7) 参加此次估价的注册房地产估价师证书	(复印件)

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估价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。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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我们已派专业房地产估价师（路越、金立强）对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

我公司两位专职估价师均已执业十年以上，我们已充分知悉估价职业道德，严格按照估价职业道德操作，同时具备专业的胜任能力，已实地勘察且多方市场调查，已尽勤勉尽责之职。

7、本报告系我公司房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其他专家提供重要专业帮助。

8、本次评估委托方仅提供的不动产权书，其中部分房地产仅提供了电子档案，因资料缺失造成评估结果有误差的，估价机构及评估人员不承担任何相应的责任。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
路越	6220110005		2022年10月29日
金立强	6220050010		2022年10月29日

估价的假设、限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次评估是以估价对象在价值时点时处于相对完好状态并达到合法设计用途使用功能的状况为依据进行的。

2、假定估价对象在财产拍卖之日状况与在此估价报告完成实地勘察之日状况一致。评估报告出具至拍卖期间，估价对象若有增减损毁，其价值发生相应变化，请评估报告使用人注意。

3、在评估过程中，我们假定该物业的所有权人可以在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

4、估价委托人提供的估价对象权属证书复印件已与原件核对，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

5、我们在实地查勘时关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

6、公开市场假设，即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，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，交易条件公开且不具有排他性。

7、本评估报告结果之有效性以如下条件为前提：

(1) 评估目的不变。

(2) 评估假设估价对象之历史和未来均处于公平、公开的市

场环境中，本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化对房地产价格的影响。

(3) 本评估报告结果不考虑不可预见因素及不可抗力因素影响。

(4) 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(5) 本报告评估过程中未考虑宗地地下资源、地下埋藏物、市政公用设施等所有权属于国家部分作价，也未考虑上述方面对宗地价格的影响。

(二) 未定事项假设

估价对象《不动产权证》中部分未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料的房地产，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，无背离事实假设。根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》中房地产拍卖、变卖估价的相关要求“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权”故本次评估不考虑委估对象原有担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响，假定估价对象无其他权利限制。

(四) 不相一致假设

估价对象实际用途、登记用途、规划用途一致，估价对象权利人、名称、地址均一致，本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次无依据不足假设。

(六) 报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院处置资产提供参考依据，报告使用者不得挪作其他用途，也与其他抵押、核税等用途没有可比性。估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化确定，不宜超过一年。

2、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由两名以上注册估价师签字盖章后方可使用。

估价结果报告

(一) 估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：临洮县人民法院
- 2、申请执行人：甘肃临洮农村商业银行股份有限公司
- 3、被执行人：临洮万达商贸有限公司、边喜林、甘肃润星房地产开发有限公司、祁丽楠、祁国文、甘肃天创置业有限公司、陈玉珍、祁小红、张富宏

(二) 房地产估价机构：

- 1、单位名称：甘肃格致房地产资产评估有限公司
- 2、法人代表：路越
- 3、住所：兰州市城关区庆阳路 352 号(世纪广场 C 塔 2301)
- 4、估价资格等级：壹级资质
- 5、资质证书编号：甘建房估字 620110 号
- 6、联系电话：0931-8103699

(三) 估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象状况

1、财产范围：

序号	项目坐落	产权证号	房号	所在层	建筑面积 (m ²)
1		甘(2018)临洮县不动产权第0000314号	3幢二层1室	1层	42.83
				2层	262.98
2	临洮县洮阳镇洮阳	甘(2018)临洮县不动产权第0000315号	3幢一层2室	1层	104.75
3	都市花园B区棚户区	甘(2018)临洮县不动产权第0000316号	3幢二层2室	1层	59.01
				2层	248.33
4		甘(2018)临洮县不动产权第0000317号	3幢二层3室	1层	83.23
				2层	215.06

5		甘(2018)临洮县不动产权第0000318号	3幢二层4室	1层	35.98
				2层	222.1
6		甘(2018)临洮县不动产权第0000319号	3幢一层7室	1层	76.24
7		甘(2018)临洮县不动产权第0000321号	5幢二层1室	1层	57.96
				2层	285.92
8		甘(2018)临洮县不动产权第0000321号	5幢一层3室	1层	76.67
9		甘(2018)临洮县不动产权第0000320号	5幢二层2室	1层	57.96
				2层	285.92
10		甘(2018)临洮县不动产权第0000324号	5幢一层8室	1层	94.17
11		甘(2018)临洮县不动产权第0000325号	5幢一层9室	1层	94.17
12		临洮县洮阳镇盐灰市洮阳都市花园A区	甘(2018)临洮县不动产权第0000937号	4幢一层3号	1层
13	甘(2018)临洮县不动产权第0000938号		4#楼中间东侧小二层办公	1-2层	101.03
14	甘(2018)临洮县不动产权第0000940号		2#-3#楼中间东侧小二层办公	1-2层	189.20
15	临洮县洮阳镇北关天苑小区西侧	甘(2018)临洮县不动产权第0000936号	西侧小4层办公	1-4层	610.88
16		甘(2018)临洮县不动产权第0000939号	10幢1层自行车库	1层	144.57
			10幢住宅	二层	505.84
		10幢住宅	三层	334.45	
合计					4283.94

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的(2022)甘1124执2565号司法鉴定委托书、《不动产权证书》及其他资料中载明的相关内容,此次评估对象权益状况详见下表:

序号	项目	坐落	用途	所在层/总层	总建筑面积(m²)	结构	建成年代	备注(商铺名称)
1	甘(2018)临洮县不动产权第0000314号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺1室等	商业服务	1/14	42.83	钢混	2010	玉足舒足疗
				2/14	262.98	钢混	2010	
2	甘(2018)临洮县不动产权第0000315号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢一层商铺2室等	商业服务	1/14	104.75	钢混	2010	文武经销部、兴平驾校报名处
3	甘(2018)临洮县不动产权第0000316号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺2室等	商业服务	1/14	59.01	钢混	2010	文武饭馆
				2/14	248.33	钢混	2010	
4	甘(2018)临洮县不动产权第0000317号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺3室等	商业服务	1/14	83.23	钢混	2010	新越空间设计中心、文武饭馆西隔壁
				2/14	215.06	钢混	2010	
5	甘(2018)临洮县不动产权第0000318号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺4室等	商业服务	1/14	35.98	钢混	2010	酒香阁罐罐茶
				2/14	222.1	钢混	2010	
6	甘(2018)临洮县不动产权第0000319号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢一层商铺7室	商业服务	1/14	76.24	钢混	2010	燕丰五金、金街社区东隔壁
7	甘(2018)临洮县不动产权第0000321号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区5幢一层商铺3室	商业服务	1/7	76.67	钢混	2010	小森家烧烤

8	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000324号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园B 区棚户区5幢一 层商铺8室	商业 服务	1/7	94.17	钢 混	2010	蜀味轩 川菜
9	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000325号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园B 区棚户区5幢一 层商铺9室	商业 服务	1/7	94.17	钢 混	2010	蜀味轩 川菜
10	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000320号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园B 区棚户区5幢二 层商铺1室等	商业 服务	1/7	57.96	钢 混	2010	罐罐茶
				2/7	285.92	钢 混	2010	
11	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000322号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园B 区棚户区5幢二 层商铺2室等	商业 服务	1/7	57.96	钢 混	2010	老曹麻 辣烫、台 球俱乐 部1、2 层
				2/7	285.92	钢 混	2010	
12	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000940号	临洮县洮阳镇 灰盐市洮阳都 市花园小区A区 2#-3#楼中间东 侧小二层二层 等	办公	1-2/2	189.2	钢 混	2010	西街村 委会办 公
13	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000938号	临洮县洮阳镇 灰盐市洮阳都 市花园小区A区 4#楼中间东侧 小二层二层等	办公	1-2/2	101.03	钢 混	2010	门口东 面小二 层,物业 办公
14	甘(2018)临 洮县不动产权 第0000937号	临洮县洮阳镇 灰盐市洮阳都 市花园小区A区 4幢一层商铺3 号	商业 服务	1/7	94.69	钢 混	2010	棉布店
小计					2688.20			

15	甘(2018)临洮县不动产权第0000936号	临洮县洮阳镇北关天苑小区西侧小四层一层办公等, 详见清册	1-4层	1-4层	610.88	钢混	2012	润星公司办公
16	甘(2018)临洮县不动产权第0000939号	临洮县洮阳镇北关天苑小区西侧10幢一层自行车车库等, 详见清册	自行车车库	1层	144.57	钢混	2012	自行车棚
			住宅	2层	505.84	钢混	2012	4套住宅
			住宅	3层	334.45	钢混	2012	4套住宅
	小计				1595.74			
	合计				4283.94			
备注: 以上房产1-14号产权人为甘肃天创置业有限公司 15-16号产权人为甘肃润星房地产开发有限公司								

3、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户3幢一层二层、5幢一层二层、都市花园A区4幢一层商业用房及东侧小二层办公用房, 北关天苑小区西侧小四层办公及10幢一层自行车车库等房地产, 估价对象建筑物外观良好, 整体保养维护状况较好。

建筑物四至: 都市花园小区A区北临长天小区、南临城南路、西临城市金街、东临临洮县第二实验小学。

建筑物四至: 都市花园小区B区北临西大街、南临城南路、西临城南路、东临城南路。

建筑物四至: 北关天苑小区西侧北临天相佳苑小区、南临天苑壹号住宅小区、西临小区内路、东临文峰南路。

(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 2022 年 09 月 23 日。

(六) 价值类型：

价值类型是估价对象的定义或内涵。本次估价采用公开市场价值标准，市场价值是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，可选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

(七) 估价原则

房地产估价原则是确保不同的房地产估价师遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果具有一致性。本次估价主要遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：即必须以估价对象具有合法产权，并且合法使用、合法交易或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、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。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似土地在同等条件下的正常价格。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳利用原则：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，即以估价对象能够发挥的最大效用为前提。本估价报告以维持现状、继续利用最为合理，应选择维持现状前提进行估价。

（八）估价依据：

1、有关法律、法规和政策性文件

①《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29号，根据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》第二次修正。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

②《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，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据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》第二次修正，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

③《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号,自 2021 年 1 月 1 日起生效)；

④《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, 2016 年 12 月 1 日起实行)；

⑤法释[2018]15 号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018 年 9 月 1 日起实行)；

⑥法办[2018]273 号关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》(2018 年 12 月 10 日)；

⑦中房学[2021]37 号《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(2021 年 9 月 1 日起施行)。

2、房地产估价行业技术标准

①《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、

2014 年 4 月 8 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

③《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中国国家标准化管理委员会、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2014 年 12 月 1 日实施)。

3、估价委托人提供的资料依据

① (2022)甘 1124 执 2565 号《甘肃省临洮县人民法院司法鉴定委托书》；

②不动产权证等资料。

4、估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

①实地查勘记录；

②人民银行公布的资金存、贷款利率；

③房地产市场信息；

④估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

公式：评估价格=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

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。

持有加转售模式，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，当每年净收益递增时：

$$V=A1 \{1-[(1+g) / (1+Yi)]^t\} / (Yi-g) +Vt / (1+Yt) t$$

$$Vt=V(1+i) t$$

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，通过公布数值或者调查推算数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

(十) 估价结果：

通过有关的法律法规、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，采用比较法、收益法进行了分析、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可以参考的市场价值为总价 39645556 元（大写人民币：叁仟玖佰陆拾肆万伍仟伍佰伍拾陆元整）。

估价结果明细表

产权证号	房号	所在层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
甘(2018)临洮县不动产权第0000314号	3幢二层1室	1层	42.83	15782	675943
		2层	262.98	9469	2490158
甘(2018)临洮县不动产权第0000315号	3幢一层2室	1层	104.75	15782	1653165
甘(2018)临洮县不动产权第0000316号	3幢二层2室	1层	59.01	15782	931296
		2层	248.33	9469	2351437

甘(2018)临洮县不动产权第0000317号	3幢二层3室	1层	83.23	15782	1313536
		2层	215.06	9469	2036403
甘(2018)临洮县不动产权第0000318号	3幢二层4室	1层	35.98	15782	567836
		2层	222.1	9469	2103065
甘(2018)临洮县不动产权第0000319号	3幢一层7室	1层	76.24	15782	1203220
甘(2018)临洮县不动产权第0000320号	5幢二层1室	1层	57.96	15941	923940
		2层	285.92	9565	2734825
甘(2018)临洮县不动产权第0000321号	5幢一层3室	1层	76.67	15941	1222196
甘(2018)临洮县不动产权第0000322号	5幢二层2室	1层	57.96	15941	923940
		2层	285.92	9565	2734825
甘(2018)临洮县不动产权第0000324号	5幢一层8室	1层	94.17	15941	1501164
甘(2018)临洮县不动产权第0000325号	5幢一层9室	1层	94.17	15941	1501164
甘(2018)临洮县不动产权第0000937号	4幢一层3号	1层	94.69	16260	1539659
甘(2018)临洮县不动产权第0000938号	4#楼中间东侧小二层	1-2层	101.03	6581	664878
甘(2018)临洮县不动产权第0000940号	2#-3#楼中间东侧小二层	1-2层	189.20	6581	1245125
甘(2018)临洮县不动产权第0000936号	西侧小4层办公	1-4层	610.88	5944	3631071
甘(2018)临洮县不动产权第0000939号	10幢1层自行车库	1层	144.57	5536	800340
	10幢住宅	二层	505.84	5827	2947530
	10幢住宅	三层	334.45	5827	1948840

合计			4283.94		39645556
----	--	--	---------	--	----------

(十一) 注册房地产估价师:

参加本评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
路越	6220110005		2022年10月29日
金立强	6220050010		2022年10月29日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日: 2022年09月23日。

(十三) 估价作业期

估价作业期: 2022年09月23日至2022年10月29日。

估价技术报告

一、区位状况描述与分析

1、位置状况：估价对象位于临洮县洮阳镇洮阳都市花园 B 区棚户区、都市花园 A 区、北关天苑小区。

2、交通状况：估价对象所在区域有众多公交车经过并设立公交站点，临近主干道交通便捷度较好。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、供热、通气），水电供应保证率高，基础设施完善。区域内有多个公交站点，小区周边教育资源比较齐全：有甘肃省临洮中学、临洮县第二实验小学、南街小学、第一实验小学、养正小学；有临洮农商银行、中国建设银行，有南街村卫生室、临洮县妇幼保健院、临洮仁爱中医院等生活配套设施，有昭君商场、衣百汇服装城、金街商场、盛世联华超市等，可满足附近居民日常生活需要，综上所述委估对象，交通便利，基础生活配套设施齐全，公共配套设施完善。

4、周围环境状况：临洮县隶属于甘肃省定西市，是黄河古文化的重要发祥地之一，素有“彩陶之乡”、“文化县”之称。自周安王 18 年（公元前 384 年）建置狄道县，秦昭王 27 年（公元前 280 年）始设陇西郡以来，一直为郡、州、道、府、县治所在地，民国十八年（1929 年），改狄道县为临洮县。

临洮，位于甘肃省中部，定西市西部，全县总面积 2851 平方公里，总耕地面积 108 万亩，其中水浇地 38 万亩，人均耕地 2.23 亩。全县海拔 1730--3670 米，年平均气温 7℃，年降水量 317--760 毫米，无霜期 80--190 天。临洮县位于洮河下游，属黄土丘陵沟壑区第四付区。有林地面积 123.4 万亩，森林覆盖率为 12.6%。洮河一级支流 78 条，其中面积大于 5 平方公里的支流 45 条 2467.85

平方公里,长度1公里以上的大小支毛沟共3839条,沟壑密度1.44公里/平方公里。

临洮县全县总面积2851平方公里,地处东经103°29'至104°19',北纬35°03'42''至35°56'46''之间,陇西盆地西缘,青藏高原东边,甘肃省中部、定西市西部。东临定西市安定区,北接兰州市,南连渭源县,西与临夏回族自治州东乡、广河、康乐县接壤。地形呈狭长状,南北长103公里,东西宽78公里,地势由东南向西北倾斜。县城距省会兰州80公里。

临洮县位于甘肃中部干旱地区,海拔1620~3670m,地势东南高西北低,地形地貌总体上属于陇中黄土高原丘陵沟壑区,但分布区域地形变化差异很大。南部高峰重叠,陡峻挺拔,洮河峡谷,山青水秀;东部梁峁相接,沟壑纵横,荒山秃岭,干旱贫困;西部为洮河盆地,平坦开阔。

河上游最大的一级支流——洮河从海巅峡入境,于茅笼峡出境流入刘家峡水库,纵贯9个乡镇115公里,流域面积2649平方公里。多年平均流量147.2立方米/秒,多年平均出境径流量46.1亿立方米,临洮县段水力理论蕴藏量32万千瓦。

综上所述委估对象区位状况良好,适合按照商业用房进行开发和经营,但是不宜规模过大。

二、实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

估价对象所占土地位于临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区、都市花园A区、北关天苑小区,土地形状较规则,地势平坦、土地平整,地质状况良好,此土地有利于商业服务用房的开发和建设。

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢一层二层、5幢一层二层、都市花园A区4幢一层商业用房及东侧小二层办公用房，北关天苑小区西侧小四层办公及10幢一层自行车车库等房地产，估价对象建筑物外观良好，整体保养维护状况较好。

建筑物四至：都市花园小区A区北临长天小区、南临城南路、西临城市金街、东临临洮县第二实验小学。

建筑物四至：都市花园小区B区北临西大街、南临城南路、西临城南路、东临城南路。

建筑物四至：北关天苑小区西侧北临天相佳苑小区、南临天苑壹号住宅小区、西临小区内路、东临文峰南路。

三、权益状况描述与分析

根据委托方提供的(2022)甘1124执2565号司法鉴定委托书、《不动产权证书》及其他资料中载明的相关内容，此次评估对象权益状况详见下表：

序号	项目	坐落	用途	所在层/总层	总建筑面积(m ²)	结构	建成年代	备注(商铺名称)
1	甘(2018)临洮县不动产权第0000314号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺1室等	商业服务	1/14	42.83	钢混	2010	玉足舒足疗
				2/14	262.98	钢混	2010	
2	甘(2018)临洮县不动产权第0000315号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢一层商铺2室等	商业服务	1/14	104.75	钢混	2010	文武经销部、兴平驾校报名处
3	甘(2018)临洮县不动产权第0000316号	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区3幢二层商铺2室等	商业服务	1/14	59.01	钢混	2010	文武饭馆
				2/14	248.33	钢混	2010	
4	甘(2018)临洮县不动产权	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B	商业服务	1/14	83.23	钢混	2010	新越空间设计

	第 0000317 号	区棚户区 3 幢二 层商铺 3 室等		2/14	215.06	钢 混	2010	中心、文 武饭馆 西隔壁
5	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000318 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 3 幢二 层商铺 4 室等	商业 服务	1/14	35.98	钢 混	2010	酒香阁 罐罐茶
				2/14	222.1	钢 混	2010	
6	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000319 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 3 幢一 层商铺 7 室	商业 服务	1/14	76.24	钢 混	2010	燕丰五 金、金街 社区东 隔壁
7	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000321 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 5 幢一 层商铺 3 室	商业 服务	1/7	76.67	钢 混	2010	小森家 烧烤
8	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000324 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 5 幢一 层商铺 8 室	商业 服务	1/7	94.17	钢 混	2010	蜀味轩 川菜
9	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000325 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 5 幢一 层商铺 9 室	商业 服务	1/7	94.17	钢 混	2010	蜀味轩 川菜
10	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000320 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 5 幢二 层商铺 1 室等	商业 服务	1/7	57.96	钢 混	2010	罐罐茶
				2/7	285.92	钢 混	2010	
11	甘 (2018) 临 洮县不动产权 第 0000322 号	临洮县洮阳镇 洮阳都市花园 B 区棚户区 5 幢二 层商铺 2 室等	商业 服务	1/7	57.96	钢 混	2010	老曹麻 辣烫、台 球俱乐 部 1、2 层
				2/7	285.92	钢 混	2010	

12	甘(2018)临洮县不动产权第0000940号	临洮县洮阳镇灰盐市洮阳都市花园小区A区2#-3#楼中间东侧小二层二层等	办公	1-2/2	189.2	钢混	2010	西街村委会办公
13	甘(2018)临洮县不动产权第0000938号	临洮县洮阳镇灰盐市洮阳都市花园小区A区4#楼中间东侧小二层二层等	办公	1-2/2	101.03	钢混	2010	门口东面小二层, 物业办公
14	甘(2018)临洮县不动产权第0000937号	临洮县洮阳镇灰盐市洮阳都市花园小区A区4幢一层商铺3号	商业服务	1/7	94.69	钢混	2010	棉布店
小计					2688.20			
15	甘(2018)临洮县不动产权第0000936号	临洮县洮阳镇北关天苑小区西侧小四层一层办公等, 详见清册	1-4层	1-4层	610.88	钢混	2012	润星公司办公
16	甘(2018)临洮县不动产权第0000939号	临洮县洮阳镇北关天苑小区西侧10幢一层自行车车库等, 详见清册	自行车车库	1层	144.57	钢混	2012	自行车棚
			住宅	2层	505.84	钢混	2012	4套住宅
			住宅	3层	334.45	钢混	2012	4套住宅
小计					1595.74			
合计					4283.94			
备注: 以上房产1-14号产权人为甘肃天创置业有限公司 15-16号产权人为甘肃润星房地产开发有限公司								

估价对象权益状况完整，截止价值时点，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响，提请委托方注意。

四、市场背景分析

（一）定西市总体概况及经济状况

定西位于甘肃中部，通称“陇中”，地处黄土高原、青藏高原和西秦岭交汇地带，大致分为黄土丘陵沟壑区和高寒阴湿区两个自然类型区，海拔 1420—3941 米，年降水量 350—600 毫米，年平均气温 7℃。现辖安定区及通渭县、陇西县、临洮县、渭源县、漳县、岷县 7 县区，现有 119 个乡镇 3 个街道、1887 个村、88 个社区。总面积 1.96 万平方公里（市区规划区面积 65.8 平方公里，主城区建成区面积 26 平方公里），总耕地 1240.58 万亩，户籍人口 302.5 万人，常住人口 250.78 万人。2017 年荣获全国社会治安综合治理“长安杯”奖，2020 年成功创建“省级文明城市”、荣膺“全国双拥模范城”，2021 年成功创建“全国禁毒示范城市”。2021 年，连续四个季度被省政府授予“进步奖”。

自战国秦置陇西郡以来，已有 2300 多年的历史，是中华民族黄河文明的重要发祥地、举世闻名的马家窑文化命名地、天下李 433 氏寻根祭祖地，也是齐家、寺洼、辛店等史前文化交汇地和全国重要的书画作品集散地，绵延 300 公里的战国秦长城西起临洮县。境内出土国家级文物“新莽权衡”、省级文物“西夏金卷”、明代木板彩绘、唐代雕塑、新石器时代彩陶等，有雄踞一方的陇西威远楼、横卧渭水的渭源霸陵桥、海内之最佳的漳县汪氏元墓群，正在建设推进长城、长征国家文化公园定西段。《许铁堂》《李时珍传奇》等秦腔精品剧目喜获红梅奖，陇西云阳板等 3 个项目入选国家非遗名录。

当归定西——物产丰富、宜居宜游。积极推进建设“中国药

都”“中国薯都”“中国西部草都”，中药材种植面积、总产量均居全国地级市第一，三大主栽品种当归、党参、黄芪种植面积分别占全国的60%、20%和40%，陇西县、岷县、渭源县分别被命名为“中国黄芪之乡”“中国当归之乡”“中国党参之乡”。马铃薯种植面积居全国地级市第二，种薯生产能力占全国的三分之一，“定西马铃薯”“渭源白条党参”“顺和”荣获中国驰名商标。有天然草场1000多万亩，多年生人工牧草留床面积300多万亩，畜禽饲养和肉类总产量多年来居全省前列。连续多年成功举办中国（甘肃）中医药产业博览会、中国·定西马铃薯大会等重要节会。已探明金属矿和非金属矿50多种，其中黄金、地热水、红柱石、大理石、石灰岩等储量相对较大。7县区均为全国光伏扶贫工程实施重点县，千万千瓦级新能源基地建设顺利推进，启动建设“一城两港两中心”，正在谋划建设“西部地区区域氢能中心”和“全国氢能示范城市”。境内有以国家4A级景区漳县贵清山/遮阳山、渭河源大景区为代表的自然景观，以红军长征通渭“榜罗会议”、岷县“岷州会议”纪念馆为代表的红色旅游景点，“陇西堂”为代表的人文历史景观，“渭水源头、李氏故里、当归定西”文化旅游品牌影响力持续提升，荣膺“全国避暑旅游十强城市”“中国最佳康养休闲旅游城市”。

丝路定西——区位优势、交通便捷。素有“兰州门户、甘肃咽喉”之称，距省会兰州98公里，是古丝绸之路、唐蕃古道的重要通道和“一带一路”、西部陆海新通道的重要节点城市，已成为兰西城市群、兰白都市经济圈、关中天水经济区的重要辐射区和中国西部交通的重要交汇点。宝兰高铁、兰渝铁路让5个县区迈入高铁时代，国道G30连霍高速、G22青兰高速、G75兰海高速公路穿境而过，通定、定临、陇漳、S42漳县至三岔高速公路、S10凤合高

速马白段5条地方高速建设有序推进，即将实现县县通高速目标，“八通十六达”的交通区位优势更加明显。

小康定西——苦瘠不再、甘味绵长。历来倍受党中央、国务院的高度重视，先后有50多位党和国家领导人先后到定西视察，给定西人民以极大鼓舞。党的十八大以来，全市上下铭记习近平总书记“咱们一块儿努力，把日子越过越红火”的殷切嘱托，把脱贫攻坚作为一号工程和首要任务，扎实开展精细精确精微的绣花式扶贫，高质量打赢了脱贫攻坚战。84.24万贫困人口全部脱贫、1101个贫困村全部退出、7个县区全部摘帽，如期解决区域性整体贫困问题，彻底撕掉了“陇中苦瘠甲于天下”的历史标签，创造了减贫治理的定西样本，同全国一道全面建成小康社会。

追赶定西——投资福地、发展高地。牢固树立“经济讲增长、人民讲收入、发展讲变化、干部讲作风”的鲜明导向，锚定各项重点工作“走在全省前列”、各项关键指标增速实现“全省中间偏上”目标定位，建立健全“党委走在前、常委作表率、委员带好头、全员齐跟进”带头落实机制和“党委说人、人大说质、政府说事、政协说聚”分工保障机制，深入实施“转变作风、追赶进位”“一主五支”党建工程，全力推进实干政府建设，健全党政履责管理平台和督考一体化机制，建成营商环境和市场准入效能考核评价体系，形成了“人人讲发展、人人讲进位、人人讲作风、人人讲奉献”的强大追赶氛围，加快建设人民满意的社会主义现代化新定西。

2021年以来，定西市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，全面贯彻落实现任总书记对甘肃重要讲话和指示精神，按照市第五次党代会部署要求，秉持“实打实干、干就干好”的工作总要求，实施“两聚力三强化一抓实”的追赶发展路径方略，大力弘扬“感

恩创新苦干、勇毅追赶奋进”的新时代定西精神，全力克服新冠肺炎疫情冲击，推动高质量追赶发展，经济社会发展总体保持“稳中有进、稳中向好、追赶进位”的良好态势，实现了“十四五”精彩开局。全市地区生产总值突破500亿元、达到500.76亿元、增长8.3%，位居全省第3位；固定资产投资增长15.3%，居全省第2位；规模以上工业增加值增长14.3%，居全省第2位；一般公共预算收入突破30亿元、达到30.61亿元、增长19.2%，居全省第6位；社会消费品零售总额完成185.5亿元、增长16.5%，居全省第4位；城镇居民人均可支配收入29711元、增长7.6%，农村居民人均可支配收入9798元、增长10.8%，分别位居全省第2位、第5位。

2022年第一季度，全市地区生产总值112.26亿元、增长7%，位居全省第6位；固定资产投资增长17.3%，居全省第4位；规模以上工业增加值增长13.7%，居全省第3位；一般公共预算收入8.3亿元、增长17.1%，居全省第6位；社会消费品零售总额完成56.53亿元、增长10.1%，居全省第4位；城镇居民人均可支配收入7411元、增长5.2%，农村居民人均可支配收入2564元、增长6.5%，分别位居全省第2位、第3位。

（二）定西市房地产市场分析

国家统计局8月14日消息，国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读2022年7月份商品住宅销售价格变动情况统计数据时表示，7月份，70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数略增。一线城市商品住宅销售价格环比微涨、同比涨幅回落，二三线城市环比整体呈降势、同比降幅扩大。

从环比看，一线城市商品住宅销售价格微涨，二三线城市整体呈降势。7月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.2%，

涨幅比上月扩大 0.1 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1% 转为持平；二手住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降 0.3%，降幅均与上月相。

从同比看，一线城市商品住宅销售价格涨幅回落，二三线城市降幅扩大。7 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 3.1% 和 0.9%，涨幅比上月均回落 0.2 个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 0.5% 和 2.5%，降幅比上月分别扩大 0.3 个和 0.4 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 3.2% 和 3.9%，降幅比上月分别扩大 0.4 个和 0.2 个百分点。

五、最高最佳利用分析：

最高最佳利用是估价对象最可能的一种利用方式。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，权利人期望从其所占有的房地产上获得最多的收益这一动因必然要求房地产要以最高最佳的方式进行使用。这种最可能的使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体体现，是以使估价对象可以获得最佳用途和开发强度来衡量，即评估价值应是在合法使用方式下的各种使用方法中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据估价委托人提供的资料及估价人员的现场查勘，估价人员认为该房地产的规划使用功能合理，交通条件较便利，基础及服务设施配备齐全，从其土地开发利用状况及周边环境来看，目前作为营业用房进行开发和使用的符合最高最佳利用原则。

六、估价方法适用性分析：

估价对象特点	临洮县洮阳镇洮阳都市花园B区棚户区分3幢一层二层、5幢一层二层、都市花园A区4幢一层等商业用房及东侧小二层办公用房，北关天苑小区西侧小四层办公及10幢一层自行车车库等房地产			
评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。			
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，将他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。	预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价格的方法。	成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价减去折旧来求取估价对象的方法。	假设开发法是以预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	由于估价对象住宅用房周边可比实例较多，所以可以采用比较法。	估价对象是收益性商业用房，其月平方米租金收益及相关市场出租费用较易取得，所以收益法可以采用。	由于模拟房屋建成的各项费用缺乏资料，开发利润率难以确定，所以成本法不可用。	由于估价对象为已建成的房产，不需进一步建设开发，所以此方法不易采用。
技术路线	接受委托后，我公司派出两名房地产估价师在法官的带领下对估价对象进行了现场查勘，之后在估价对象附近搜集交易实例，最终选出三个与估价对象最为接近的交易实例作为可比实例，对可比实例的成交价格进行适当的统一化处理，再从交易情况、市场状况、房地产状况等方面做出适当的调整和修正，最后得出估价对象的市场价值。同时，也利用搜集到的类似商业用房的租金资料运用收益法计算出估价对象的收益价值，最终加权平均得出估价对象的评估价值。严格按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》规定的程序和方法完成本次估价业务。			

七、估价测算过程

A、测算北关天苑小区房地产价值

1. 运用比较法估价对象价值进行的测算

(一) 比较法定义：选取一定数量的可比实例，将他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。

基本计算公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(二) 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- A、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- B、可比实例的交易方式应适合估价目的；
- C、可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- D、可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- E、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- F、在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

根据以上规定，注册房地产估价师选取附近近期交易的三个项目为可比实例，分别为：

可比实例基本状况表

项目名称	江源·都市花园	和合园	星辰紫竹苑
可比实例照片			
用途	住宅	住宅	住宅
所在楼层	3层	2层	4层
建筑面积	95 m ²	101 m ²	97 m ²

装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
来源	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	近期	近期	近期
成交价格	5810	5760	5960
价格类型	正常成交价	正常成交价	正常成交价
财产范围	房地产	房地产	房地产
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²

(三) 房地产价格影响因素说明表

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		天苑小区 10 幢 3 层	江源·都市花园	和合园	星辰紫竹苑
物业用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		价值时点	近期	近期	近期
交易情况		市场交易	市场交易	市场交易	市场交易
交易价格 (元/m ²)		待估	5810	5760	5960
区位状况	交通便捷度	较好	较好	较好	好
	自然、人文环境	较好	较好	较好	较好
	外配套设施状况	完善	完善	完善	完善
	居住聚集度	高	高	高	高
	所在层/总层	-	3 层/7 层	2 层/7 层	4 层/7 层
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	平面布局	平层	平层	平层	平层
	外观	较好	较好	一般	较好
	装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	新旧程度	2012 年建成	2012 年建成	2011 建成	2011 年建成
	建筑面积 m ²	-	95 m ²	101 m ²	97 m ²
	小区规模	较好	较好	一般	较好
	小区档次	较好	较好	较好	较好
	小区环境景观	较好	好	较好	较好
	小区配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全

权益状况	权属状况	100%	100%	100%	100%
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	权属状况	清晰	清晰	清晰	清晰
	有无租约限制	无	无	无	无
	物业服务	较好	较好	较好	较好

4、对各比较实例进行修正

①交易情况修正

主要考虑各可比实例是否在公开市场、正常交易环境条件之下成交。各实例的价格均为正常成交价格，不存在买方市场或卖方市场等信息不对称状况，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例修正系数详见下表；

②市场状况调整

在房地产价格随时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交价格不同。因所选取的各实例均为近期成交实例，故无须交易日期修正，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数。则各实例调整系数详见下表；

③房地产状况调整

将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A、区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。进行区位状况调整，是将可比实例房地产在其区位状况下的价格，调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。纳入本次估价的区位状况因素如下：繁华程度、交通条件、生活服务设施、基础设施、景观环境、楼层/总楼层、朝向等。

①繁华度修正：分为同类产业集聚程度高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每差一个等级，上调/下调 2 个

百分点；

②交通便捷度修正：分为好、较好、一般、较差、差五种类型，以估价对象的条件为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，上调/下调 2 个百分点；

③环境景观修正：主要根据小区内部绿化率、水（湖）景等因素，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每差一个等级，上调/下调 1 个百分点。

④外部配套设施（超市、学校、医院、银行网点等）修正：以估价对象为 100，一般上调/下调 1-2 个百分点；

⑤基础设施修正：分为红线外三通、红线外四通、红线外五通、红线外六通，以估价对象为 100，每差一个等级上调/下调 1 个百分点；

根据房地产比较因素说明表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

B、实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。

①建筑结构修正：分为钢混、砖混、砖木三等，以估价对象为 100，砖混比钢混低 4 个百分点，框架剪力墙比普通框架高 2 个百分点；

②建筑年代：视具体情况，一般 2-3 年调 1 个百分点；

③建筑质量修正：分为优、较优、一般、较劣、劣五等，以估价对象为 100，每差一个等级，上调（下调）1%；

④装修修正：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修等，以

估价对象为 100，以普装为标准，简装调低 2 个百分点，精装调高 2 个百分点；

⑤设施设备（电梯、中央空调或集中供暖、热水、纯净水）修正：以估价对象为 100，以水、电、暖、天然气齐全的房屋为标准，少一项调低 1 个百分点，无电梯的房屋比有电梯调低 1 个百分点；

设定估价对象房地产在价值时点以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

C、权益状况调整

权益状况是指对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，包括土地权利性质、土地剩余年限、共有情况、权属清晰情况、物业管理等，根据可比实例与估价对象权益状况的比较，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表。

比较因素修正系数表

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		天苑小区 10 幢 3 层	江源·都市花园	和合园	星辰紫竹苑
物业用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		价值时点	近期	近期	近期
交易情况		市场交易	市场交易	市场交易	市场交易
交易价格（元/m ² ）		待估	5810	5760	5960
区位状况	交通便捷度	100	100	100	101
	自然、人文环境	100	100	100	100
	外配套设施状况	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	所在层/总层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
实	建筑结构	100	100	100	100

物 状 况	平面布局	100	100	100	100
	外观	100	100	99	100
	装饰装修	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	建筑面积m ²	100	100	100	100
	小区规模	100	100	99	100
	小区档次	100	100	100	100
	小区环境景观	100	102	100	100
	小区配套设施	100	100	100	100
权 益 状 况	权属状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100
	有无租约限制	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100

修正系数汇总表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
实例价格 (元/m ²)	5810	5760	5960
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/100	100/100	100/101
实物状况修正系数	100/102	100/98	100/100
权益状况修正系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m ²)	5696	5878	5901

各可比实例的比较单价较接近,故采用简单算数平均数求取估价对象的比较单价。则估价对象评估单价:

$$= (5696 + 5878 + 5901) \text{ 元/m}^2 \div 3$$

=5825 元/m²

II. 运用收益法对估价对象价值进行的测算

1、持有加转售模式进行评估

(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,

$$V=A_1\{1-[(1+g) / (1+Y_i)]^t\} / (Y_i-g) +V_t / (1+Y_t)^t$$

$$V_t=V(1+i)^t$$

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——期末报酬率,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) 与全剩余寿命模式的区别

全剩余寿命模式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,而房地产市场影响因素较多,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，持有加转售模式的适用性最强。

2、估价步骤

- (1) 选择具体估价方法
- (2) 测算收益期或持有期
- (3) 测算未来收益
- (4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数
- (5) 计算收益价值

3、测算过程

比较法测算估价对象租金水平

(1) 比较法定义：选取一定数量的可比实例，将他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。

(2) 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- A、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- B、可比实例的交易方式应适合估价目的；
- C、可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- D、可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- E、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- F、在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

①租金内涵为：按建筑面积出租，支付方式为每月月初支付，

不含租赁相关税费及室内二次装修，水电、物业等费用。

②根据本次估价的目的、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：

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{实物状况调整值}} \times \frac{100}{\text{区位状况调整值}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整值}}$$

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。

通过对委估对象周边地区类似估价对象物业的租金调查，选取三个与估价对象最为接近的出租实例，见下表：

可比实例基本状况表

项目名称	天相佳园	天苑小区	三兆水车苑
用途	住宅	住宅	住宅
所在楼层	2层/7层	3层/7层	3层/6层
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
来源	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	近期	近期	近期
租金水平	22元/m ² ·月	23元/m ² ·月	24元/m ² ·月
价格类型	正常成交价	正常成交价	正常成交价
财产范围	房地产	房地产	房地产

(3) 房地产价格影响因素说明表

项 目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	天苑小区	天相佳园	天苑小区	三兆水车苑
租金单价(元/m ² ·月)	—	22	23	24
交易情况	—	正常	正常	正常

租赁日期		—	近期	近期	近期
区 位 状 况 分 析	外部基础配套	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	通达度	较好	较好	较好	好
	所在层	—	2层/7层	3层/7层	3层/6层
	人流量	较多	较多	较多	较多
	临街状况	临主干道	临次主干道	临主干道	临主干道
实 物 状 况 分 析	建成年代	2012年	2010年	2012年	2011年
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	—	110.00 m ²	106.00 m ²	105.00 m ²
	物业用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	停车便利度	较好	一般	较好	一般
	装 修	精装修	简单装修	精装修	简单装修
	维护保养	良好	良好	良好	良好
权 益 状 况	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	物业管理	物业公司	物业公司	物业公司	物业公司
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

(4) 对各比较实例进行修正

①交易情况修正

主要考虑各可比实例是否在公开市场、正常交易环境条件之下成交。各实例的价格均为正常成交价格，不存在买方市场或卖方市场等信息不对称状况，设定估价对象房地产以100为基数，则各实例修正系数详见下表；

②市场状况调整

在房地产价格随时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交价格不同。因所选取的各实例均为近期成交实例，故无须交易日期修正，设定估价对象房地产在价值时点的价格以100为基数。则各实例调整系数详见下表；

③ 房地产状况调整

将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A、 区位状况调整

区位状况修正主要考虑各可比实例与估价对象在楼层、朝向、通风、采光、交通通达程度、繁华程度、临街状况、环境污染、噪声、景观、城市规划等影响房地产价格的因素差异。根据房地产比较因素说明表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

B、 实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。设定估价对象房地产在价值时点以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

C、 权益状况调整

权益状况是指对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，包括土地权利性质、土地剩余年限、共有情况、权属清晰情况、物业管理等，根据可比实例与估价对象权益状况的比较，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表。

比较因素修正系数表

项目		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例 C
月平方米毛租金（元/		/	22	23	24
交易情况		价值时点	近期	近期	近期
房地 立 状 况	区 位 状 况	外部基础配	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100

		通达度	100	100	100	102
		所在层	100	100	100	100
		人流量	100	100	100	100
		临街状况	100	99	100	100
	实 物 状 况	建成年代	100	100	100	100
		建筑结构	100	99	100	100
		物业用途	100	100	100	100
		停车便利度	100	99	100	99
		装 修	100	100	100	100
		维护保养	100	100	100	100
	权 益 状 况	权属状况	100	100	100	100
		土地权利性质	100	100	100	100
		租约情况	100	100	100	100

修正系数汇总表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
实例租金 (元/m ² ·月)	22	23	24
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/99	100/100	100/102
实物状况修正系数	100/98	100/100	100/99
权益状况修正系数	100/100	100/100	100/100
比较租金 (元/m ² ·月)	23	23	24

各可比实例的租金比较单价较接近,故采用简单算数平均数求取估价对象的租金比较单价。则:

$$\begin{aligned} \text{估价对象租金比较单价} &= (23+23+24) \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \div 3 \\ &\approx 23 \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \text{ (个位取整)} \end{aligned}$$

故:委估对象的每平米月租金为 23 元/m²·月。

4、年有效毛收入

a、租约限制：无。

b、租赁面积的确定：根据调查，周围同类物业的出租面积均以产权登记面积为准，因此确定委估对象的有效出租面积为房屋建筑面积。

c、潜在年租金收入：正常租金水平从前面的比较法评估可知为 23 元/m²，则得：

$$\begin{aligned} \text{潜在年租金收入} &= \text{月租金收入} \times 12 \\ &= 23 \times 12 \\ &= 276 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d、空置损失及租金损失率：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类似的住宅用房空置率，同类房地产租金损失率，根据对附近同类型、同档次的物业的调查，空置率在 2%-4%之间，结合本物业特征本次估价的空置率取 3%，结合空置率及空置期由于租金损失额较小可忽略不计，本次取租金损失率为 0%。

e、其他收入：其他收入为租赁押金收入，结合物业特征收取押金为第一个月租金。

$$\begin{aligned} \text{租金押金利息收入} &= \text{租金押金} \times \text{年存款利率} \\ &= 23 \times 1.5\% = 0.35 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

f、年有效毛收入 = 潜在年租金收入 × (1 - 空置率 - 租金损失率) + 年押金利息收入

$$\begin{aligned} &= 276 \times (1 - 3\% - 0\%) + 0.35 \\ &= 268.07 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5、年运营费用

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+税金

A、维修费

维修费是指保证房屋正常使用、正常经营，而由出租人负担的维修费用，按临洮县的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 2.0%。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行的基价，结合市场指导价确定为 2100.00 元/m²。

维修费=房屋重置价值×2.0%

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，此类项目管理费一般为有效毛收入的 3%。

管理费=有效毛收入×3%

C. 保险费，指房地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，此项费用按建筑物的现值的 2‰考虑。建筑物的现值为建筑物的重置价格扣除折旧价格。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行临洮县基价，结合市场指导价确定为 2100 元/m²。

根据现场调查委估对象建成于 2012 年，建筑物及设施设备保养状况良好，估价人员根据直接观察法确定估价对象的成新率约为 90%。

保险费=2100.00×2‰×90%=3.78 元/m²

D、相关税费

①增值税及附加、印花税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

[2016]36号)、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号)、(国家税务总局公告2019年第4号)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》:

其他个人,采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入,可在对应的租赁期内平均分摊,分摊后的月租金收入未超过10万元的,免征增值税。

自2008年3月1日起,对个人出租、承租住房签订的租赁合同,免征印花税。

②房产税

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)第二条第三款规定:对个人出租住房,不区分用途,按4%的税率征收房产税。

《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号)第二条:房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税。

则房产税实际为含税租金收入的3.81%(计算公式: $4\% / (1+5\%)$)。

E、综以上A-D五项,年运营费用为:

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 64.04 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

6、年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{一年运营费用}$$

7、收益价值计算

当每年净收益变化时,

$$= A1 \{ 1 - [(1+g) / (1+Yi)]^t \} / (Yi-g) + Vt / (1+Yt)^t$$

$$V_t = V(1+i)^t$$

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；

Yt——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①确定租金增长率和持有期房价增长率

净收益的递增率需要考虑成本费用的逐年提升、通货膨胀等因素。委估对象的租金水平会随着宏观经济环境、政策环境、通货膨胀、成本费用等因素波动。因此CPI物价指数对于价值咨询评估对象的租金递增率具有一定的参考意义。

根据中华人民共和国国家统计局数据显示，2008 - 2022年6月公布的CPI物价指数及2021年6月-2022年6月消费指数表如下：



根据全国 CPI 物价指数及消费指数表，合估价对象特点、估价目的及临洮县住宅用房租金水平走势、经济发展状况、甘肃省居民消费价格指数，并综合考虑估价对象的位置、品质及发展潜力、近年来经济宏观政策等影响因素分析，确定评估对象的净租金收益逐年递增率为 1.0%，持有期的房价增长率为 1.0%。

②确定报酬率 Y

报酬率也称回报率、收益率，是投资回报与所投入资本的比率。投资遵循收益与风险相匹配原则，报酬率与投资风险正相关，风险大的投资，其报酬率也高，反之则底。

报酬率的求取方法有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法，根据实际状况，本次评估运用累加法计算如下：

安全利率：就是无风险的资本投资收益率，一般按照中国人民银行公布的一年定期存款利率来确定，即 1.5%。

风险调整值：综合考虑投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、易于获得融资的好处、所得税抵扣的好处等，本次估价风险调整值取 3.0%，详见下表：

无风险报酬率		1.5%
风险调整值	投资风险补偿	2.0%
	管理负担补偿	1.0%
	缺乏流动性补偿	1.0%
	易于获得融资的好处	-0.5%
	所得税抵扣的好处	-0.5%
	小计	3.0%
报酬率		4.5%

在 5 年末转售时，考虑到距价值时点时间较长，对于同一用途

的房地产收益折现时，在持有期内风险相对较低，本次估价转售期报酬率等于持有期5年内的报酬率，本次取值4.5%。

③将上述①和②点中确定的A1、g、Y值代入收益法公式计算估价对象价值。

项目	计算公式	计算取值	计算结果
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	268.07
第一年月租金	/	23.00	/
年租金	月租金*12	/	276
空置率	/	3.00%	8.28
租金损失率		0.00%	0
租金押金利息收入		/	0.35
建筑面积	/	1.00	/
租金押金	/	23.00	/
年存款利率	/	1.50%	/
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	64.04
税金	年租金收入×税率	3.81%	10.21
管理费	年租金收入×管理费率	3.00%	8.04
维护费	房屋重置价格×维护费率	2.00%	42.00
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.20%	3.78
房屋重置价格	/	2100.00	
三、第一年净租金 A1	年有效毛收入-年运营费用	/	204.03
持有期t	/	5.00	/
净租金每年增长率g	/	1.00%	/
房价增长率i	/	1.00%	/
持有期内含报酬率 yi	/	4.50%	/
转售期内涵报酬率 yt	/	4.50%	/
四、收益单价		/	5829

本次估价分别采用了比较法和收益法对委估对象天苑小区10幢3层进行测算，比较法测算的结果为5825元/平方米，收益法测

算的结果为 5829 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：

$$\text{委估对象住宅用房单价} = (5825 + 5829) \div 2 = 5827 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

本次以委估对象为天苑小区 10 幢 3 层住宅用房为标准房屋，由于估价对象 2 层与标准房屋均属同一幢楼，且属于上下楼层，差异较小，本次忽略不计，由于西侧小 4 层办公 1-4 层与 10 幢 1 层自行车库跟标准房屋同属一个小区且在区位、实物等与标准房屋差异较小，可忽略不计，本次对根据委估对象所在地，属于小区内部商业办公氛围较差，即本次仅考虑规划用途性质与标准房屋天苑小区住宅用房存在的差异，本报告中结合委估对象的特点及我公司注册房地产估价师对临洮县商业办公物业价值的调查并结合估价师的专业经验，一般情况下小区内办公物业价格与小区住宅价格相差较小，办公价格较高与且标准房屋修正为 1%-3%，本次取 2% 的修正系数，即西侧小 4 层办公 1-4 层，是标准房屋的 102%，10 幢 1 层自行车库比标准房屋价格较低与标准房屋修正为 4%-6%，本次取 -5% 的修正系数，是标准房屋的 95%，则得：

估价对象名称	标准房屋价 (元/m ²)	规划用途修正	修正后单价 (元/m ²)
10 幢住宅二、三层	5827	1.00	5827

西侧小 4 层办公	5827	1.02%	5944
10 幢 1 层自行车库	5827	95%	5536

B、用收益法测算都市花园小区商业用房、办公用房的 market 价值（商业用房以都市花园 B 区 5 幢 1 层 3 室为标准房）

1、持有加转售模式进行评估

(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，

$$V=A_1\{1-[(1+g) / (1+Y_i)]^t\} / (Y_i-g) +V_t / (1+Y_t)^t$$

$$V_t=V(1+i)^t$$

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——期末报酬率，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) 与全剩余寿命模式的区别

全剩余寿命模式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,而房地产市场影响因素较多,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,持有加转售模式的适用性最强。

2、估价步骤

- (1) 选择具体估价方法
- (2) 测算收益期或持有期
- (3) 测算未来收益
- (4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数
- (5) 计算收益价值

3、测算过程

比较法测算估价对象租金水平

(1) 比较法定义:选取一定数量的可比实例,将他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。

(2) 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定:

- C、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个;
- D、可比实例的交易方式应适合估价目的;
- C、可比实例房地产应与估价对象房地产相似;
- D、可比实例的成交日期应接近价值时点,与价值时点相差不宜超过一年,且不得超过两年;
- E、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格;

F、在同等条件下,应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

①租金内涵为:按建筑面积出租,支付方式为每月月初支付,不含租赁相关税费及室内二次装修,水电、物业等费用。

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:

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{实物状况调整值}} \times \frac{100}{\text{区位状况调整值}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整值}}$$

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。

通过对委估对象周边地区类似估价对象物业的租金调查,选取三个与估价对象最为接近的出租实例,见下表:

可比实例基本状况表

项目名称	临洮一中附近临街一层商业	中医院附近临街一层商业	城市金街附近临街一层商业
用途	商业	商业	商业
所在楼层	1层	1层	1层
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
来源	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	近期	近期	近期
租金水平	59.6元/m ² ·月	53.3元/m ² ·月	50元/m ² ·月
价格类型	正常成交价	正常成交价	正常成交价
财产范围	房地产	房地产	房地产

(3) 房地产价格影响因素说明表

项 目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		都市花园 B 区 5 幢 1 层 3 室	临洮一中附近临街一层商业	中医院附近临街一层商业	城市金街附近临街一层商业
租金单价 (元)		—	59.60	53.30	50.00
交易情况		—	正常	正常	正常
租赁日期		—	近期	近期	近期
区 位 状 况 分 析	商业繁华度	较高	高	较高	较高
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	通达度	较好	较好	较好	较好
	所在层	1 层	1 层	1 层	1 层
	人流量	较多	多	较多	较多
	临街状况	较好	较好	较好	较好
实 物 状 况 分 析	建成年代	2010 年	2014 年	2006 年	2010 年
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	—	43.00 m ²	50.00 m ²	75.00 m ²
	物业用途	商业	商业	商业	商业
	停车便利度	较好	较好	较好	较好
	装 修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	维护保养	良好	良好	良好	良好
权 益 状 况	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	物业管理	物业公司	物业公司	物业公司	物业公司
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

(4) 对各比较实例进行修正

①交易情况修正

主要考虑各可比实例是否在公开市场、正常交易环境条件之下成交。各实例的价格均为正常成交价格，不存在买方市场或卖方市场等信息不对称状况，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例修正系数详见下表：

②市场状况调整

在房地产价格随时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交价格不同。因所选取的各实例均为近期成交实例，故无须交易日

期修正，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数。则各实例调整系数详见下表；

③ 房地产状况调整

将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A、 区位状况调整

区位状况修正主要考虑各可比实例与估价对象在楼层、朝向、通风、采光、交通通达程度、繁华程度、临街状况、环境污染、噪声、景观、城市规划等影响房地产价格的因素差异。根据房地产比较因素说明表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

B、 实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。设定估价对象房地产在价值时点以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

C、 权益状况调整

权益状况是指对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，包括土地权利性质、土地剩余年限、共有情况、权属清晰情况、物业管理等，根据可比实例与估价对象权益状况的比较，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表。

比较因素修正系数表

项目			估价对	可比实例	可比实例	可比实例 C
月平方米毛租金(元/m ²)			/	59.60	53.30	50.00
交易情况			价值时	近期	近期	近期
房	区位	商业繁华度	100	103	100	101

		交通便捷度	100	100	100	100
		通达度	100	100	100	100
		所在层	100	100	100	100
		人流量	100	102	100	100
		临街状况	100	100	100	100
	实物状况	建成年代	100	102	98	100
		建筑结构	100	100	100	100
		物业用途	100	100	100	100
		停车便利度	100	100	100	100
		装修	100	100	100	100
		维护保养	100	100	100	100
	权益状况	权属状况	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
规划条件		100	100	100	100	

修正系数汇总表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
实例租金 (元/m ² ·月)	59.60	53.30	50.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/105	100/100	100/100
实物状况修正系数	100/102	100/98	100/100
权益状况修正系数	100/100	100/100	100/100
比较租金 (元/m ² ·月)	55.65	54.39	50.00

各可比实例的租金比较单价较接近,故采用简单算数平均数求取估价对象的租金比较单价。则:

$$\begin{aligned} \text{估价对象租金比较单价} &= (55.65 + 54.39 + 50) \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \div 3 \\ &\approx 53.4 \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \end{aligned}$$

故:委估对象一层临街商业的每平方米月租金为 53.4 元/m²·月。

4、年有效毛收入

a、租约限制:无。

b、租赁面积的确定：根据调查，周围同类物业的出租面积均以产权登记面积为准，因此确定委估对象的有效出租面积为房屋建筑面积。

c、潜在年租金收入：正常租金水平从前面的比较法评估可知为 53.4 元/m²，则得：

$$\begin{aligned} \text{潜在年租金收入} &= \text{月租金收入} \times 12 \\ &= 53.4 \times 12 \\ &= 640.8 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d、空置损失及租金损失率：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类似的商业用房空置率，同类房地产租金损失率，根据对附近同类型、同档次的商业物业的调查，空置率在 1%-4%之间，结合本物业特征本次估价的空置率取 2%，结合空置率及空置期由于租金损失额较小可忽略不计，本次取租金损失率为 0%。

e、其他收入：其他收入为租赁押金收入，结合物业特征收取押金为第一个月租金。

$$\begin{aligned} \text{租金押金利息收入} &= \text{租金押金} \times \text{年存款利率} \\ &= 53.4 \times 1.5\% = 0.80 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

f、年有效毛收入 = 潜在年租金收入 × (1 - 空置率 - 租金损失率) + 年押金利息收入

$$\begin{aligned} &= 640.8 \times (1 - 2\% - 0\%) + 0.80 \\ &= 628.79 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5、年运营费用

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。

$$\text{运营费用} = \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

A、维修费

维修费是指保证房屋正常使用、正常经营，而由出租人负担的维修费用，按临洮县的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1.2%。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行的基价，结合市场指导价确定为 2100.00 元/m²。

$$\text{维修费}=\text{房屋重置价值}\times 1.2\%$$

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，此类项目管理费一般为有效毛收入的 2%。

$$\text{管理费}=\text{有效毛收入}\times 2\%$$

C. 保险费，指房地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，此项费用按建筑物的现值的 2%考虑。建筑物的现值为建筑物的重置价格扣除折旧价格。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行临洮县基价，结合市场指导价确定为 2100 元/m²。

根据现场调查委估对象建成于 2010 年，建筑物及设施设备保养状况良好，估价人员根据直接观察法确定估价对象的成新率约为 80%。

$$\text{保险费}=2100.00\times 2\%\times 80\%=3.36\text{元}/\text{m}^2$$

D、相关税费

a、增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)、(国家税务总局公告 2019 年第 4 号)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》、《财政部 税务总局 海关总署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)(财政部税务总局公告 2021 年第 11 号):

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。

b、城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》城市维护建设税,以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据,分别与消费税、增值税、营业税同时缴纳。

城市维护建设税税率如下:

纳税人所在地在市区的,税率为 7%;

纳税人所在地在县城、镇的,税率为 5%;

纳税人所在地不在市区、县城或镇的,税率为 1%。

估价对象房地产位于临洮县,则适用税率为 5%;

c、教育费附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》教育费附加,以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据,教育费附加率为 3%,分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

d、甘肃省教育费附加

根据《甘肃省地方教育附加征收使用管理办法》在本省行政区域内缴纳增值税、营业税和消费税(以下简称"三税")的单位和个人,应当分别按照实际缴纳"三税"税额的 2%同时缴纳地方教育附加。

e、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，出租经营性用房的房产税税率为 12%。

根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

确定房产税实际为年有效毛收入的 $12\% \div 1.05 = 11.43\%$ 。

f、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令 1988 年第 11 号规定，财产租赁合同按租赁金额千分之一贴花，本次估价不予考虑。

相关税费=增值税及附加+房产税= $5.24\%+11.43\%=16.67\%$

E、综以上 A - D 五项，年运营费用为：

年运营费用=维修费+管理费+保险费+税金
=145.95 元/m²

6、年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

7、收益价值计算

当每年净收益变化时，

$$=A1 \{1 - [(1+g) / (1+Yi)]^t\} / (Yi-g) + Vt / (1+Yt)^t$$
$$Vt = V(1+i)^t$$

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；

Yt——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①确定租金增长率和持有期房价增长率

净收益的递增率需要考虑成本费用的逐年提升、通货膨胀等因素。委估对象的租金租金水平会随着宏观经济环境、政策环境、通货膨胀、成本费用等因素波动。因此CPI物价指数对于价值咨询评估对象的租金递增率具有一定的参考意义。

根据中华人民共和国国家统计局数据显示，2008 - 2022年6月公布的CPI物价指数及2021年6月-2022年6月消费指数表如下：



根据全国 CPI 物价指数及消费指数表，合估价对象特点、估价目的及临洮县商业用房租金水平走势、经济发展状况、甘肃省居民消费价格指数，并综合考虑估价对象的位置、品质及发展潜力、近年来经济宏观政策等影响因素分析，确定评估对象的净租金收益逐年递增率为 1.0%，持有期的房价增长率为 1.5%。

②确定报酬率 Y

报酬率也称回报率、收益率，是投资回报与所投入资本的比率。投资遵循收益与风险相匹配原则，报酬率与投资风险正相关，风险大的投资，其报酬率也高，反之则底。

报酬率的求取方法有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法，根据实际状况，本次评估运用累加法计算如下：

安全利率：就是无风险的资本投资收益率，一般按照中国人民银行公布的一年定期存款利率来确定，即 1.5%。

风险调整值：综合考虑投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、易于获得融资的好处、所得税抵扣的好处等，本次估价风险调整值取 3.0%，详见下表：

无风险报酬率		1.5%
风险调整值	投资风险补偿	2.0%
	管理负担补偿	1.0%
	缺乏流动性补偿	1.0%
	易于获得融资的好处	-0.5%
	所得税抵扣的好处	-0.5%
	小计	3.0%
报酬率		4.5%

在 5 年末转售时，考虑到距价值时点时间较长，对于同一用途的房地产收益折现时，在持有期内风险相对较低，本次估价转售期

报酬率等于持有期 5 年内的报酬率，本次取值 4.5%。

③将上述①和②点中确定的 A1、g、Y 值代入收益法公式计算估价对象价值。

项目	计算公式	计算取值	计算结果
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	628.79
第一年月租金	/	53.40	/
年租金	月租金*12	/	640.8
空置率	/	2.00%	12.816
租金损失率		0.00%	0
租金押金利息收入		/	0.80
建筑面积	/	1.00	/
租金押金	/	53.40	/
年存款利率	/	1.50%	/
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	145.95
税金	年租金收入×税率	16.67%	104.82
管理费	年租金收入×管理费率	2.00%	12.58
维护费	房屋重置价格×维护费率	1.20%	25.20
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.20%	3.36
房屋重置价格	/	2100.00	
三、第一年净租金 A1	年有效毛收入-年运营费用	/	482.83
持有期 t	/	5.00	/
净租金每年增长率 g	/	1.00%	/
房价增长率 i	/	1.50%	/
持有期内含报酬率 yi	/	4.50%	/
转售期内涵报酬率 yt	/	4.50%	/
四、收益单价	$v = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$	/	15941

综上，用收益法测算标准房都市花园 B 区 5 幢 1 层 3 室的单价 15941 元/平方米，由于估价对象一层的位置、商业氛围与标准房存在差异，故在标准房评估单价的基础上做区位修正。

由于估价对象二层与一层商业用房存在较大的区位差异，本次根据委估对象所在地商业氛围及特点，二层价格是一层价格的 60%

左右,本报告中结合委估对象的特点及我公司注册房地产估价师对临洮县商业物业价值的调查并结合估价师的专业经验,二层修正系数取 0.60,具体修正如下表:

房号	所在层	建筑面积 (m ²)	调整基数 (元/m ²)	调整系数	评估单价 (元/m ²)
3幢二层1室等	1层	42.83	15941	0.99	15782
	2层	262.98	15782	0.60	9469
3幢一层2室	1层	104.75	15941	0.99	15782
3幢二层2室等	1层	59.01	15941	0.99	15782
	2层	248.33	15782	0.60	9469
3幢二层3室等	1层	83.23	15941	0.99	15782
	2层	215.06	15782	0.60	9469
3幢二层4室等	1层	35.98	15941	0.99	15782
	2层	222.1	15782	0.60	9469
3幢一层7室	1层	76.24	15941	0.99	15782
5幢二层1室等	1层	57.96	15941	1.00	15941
	2层	285.92	15941	0.60	9565
5幢一层3室	1层	76.67	15941	1.00	15941
5幢二层2室等	1层	57.96	15941	1.00	15941
	2层	285.92	15941	0.60	9565
5幢一层8室	1层	94.17	15941	1.00	15941
5幢一层9室	1层	94.17	15941	1.00	15941
4幢一层3号	1层	94.69	15941	1.02	16260

(二) 用收益法测算都市花园小区办公用房的市值

1、持有加转售模式进行评估

(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，

$$V=A_1\{1-[(1+g) / (1+Y_i)]^t\} / (Y_i-g) +V_t / (1+Y_t)^t$$

$$V_t=V(1+i)^t$$

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——期末报酬率，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) 与全剩余寿命模式的区别

全剩余寿命模式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，而房地产市场影响因素较多，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，持有加转售模式的适用性最强。

2、估价步骤

(1) 选择具体估价方法

(2) 测算收益期或持有期

(3) 测算未来收益

(4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数

(5) 计算收益价值

3、测算过程

比较法测算估价对象租金水平

(1) 比较法定义：选取一定数量的可比实例，将他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。

(2) 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

E、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；

F、可比实例的交易方式应适合估价目的；

G、可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

D、可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；

E、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

F、在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

①租金内涵为：按建筑面积出租，支付方式为每月月初支付，不含租赁相关税费及室内二次装修，水电、物业等费用。

②根据本次估价的目的是、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：

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{实物状况调整值}} \times \frac{100}{\text{区位状况调整值}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整值}}$$

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。

通过对委估对象周边地区类似估价对象物业的租金调查,选取三个与估价对象最为接近的出租实例,见下表:

可比实例基本状况表

项目名称	城市金街附近办公用房	城市金街附近办公用房	城市金街附近办公用房
用途	办公	办公	办公
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
来源	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	近期	近期	近期
租金水平	26 元/m ² ·月	24.3 元/m ² ·月	25 元/m ² ·月
价格类型	正常成交价	正常成交价	正常成交价
财产范围	房地产	房地产	房地产

(3) 房地产价格影响因素说明表

项 目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		都市花园 A 区小二楼办公用房	城市金街附近办公用房	城市金街附近办公用房	城市金街附近办公用房
租金单价(元/m ² ·月)		—	26.00	24.30	25.00
交易情况		—	正常	正常	正常
租赁日期		—	近期	近期	近期
区 位 状 况 分 析	商业繁华度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	通达度	较好	较好	较好	较好
	人流量	较多	较多	较多	较多
	临街状况	较好	较好	较好	较好
实 物 状 况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业用途	办公	办公	办公	办公
	停车便利度	较好	较好	较好	较好

	装 修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	维护保养	良好	良好	良好	良好
权 益 状 况	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	物业管理	物业公司	物业公司	物业公司	物业公司
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

(4) 对各比较实例进行修正

①交易情况修正

主要考虑各可比实例是否在公开市场、正常交易环境条件之下成交。各实例的价格均为正常成交价格，不存在买方市场或卖方市场等信息不对称状况，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例修正系数详见下表；

②市场状况调整

在房地产价格随时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交价格不同。因所选取的各实例均为近期成交实例，故无须交易日期修正，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数。则各实例调整系数详见下表；

③房地产状况调整

将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A、区位状况调整

区位状况修正主要考虑各可比实例与估价对象在楼层、朝向、通风、采光、交通通达程度、繁华程度、临街状况、环境污染、噪声、景观、城市规划等影响房地产价格的因素差异。根据房地产比较因素说明表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表；

B、实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主

要考虑面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。设定估价对象房地产在价值时点以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表：

C、权益状况调整

权益状况是指对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，包括土地权利性质、土地剩余年限、共有情况、权属清晰情况、物业管理等，根据可比实例与估价对象权益状况的比较，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表。

比较因素修正系数表

项目		估价对	可比实例	可比实例	可比实例 C
月平方米毛租金(元/m ²)		/	26.00	24.30	25.00
交易情况		价值时	近期	近期	近期
房地 产 状 况 修 正	区位 状况	商业繁华度	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100
		通达度	100	100	100
		人流量	100	100	100
		临街状况	100	100	100
	实物 状况	建筑结构	100	100	100
		物业用途	100	100	100
		停车便利度	100	100	100
		装 修	100	100	100
		维护保养	100	100	100
	权益 状况	权属状况	100	100	100
		物业管理	100	100	100
		规划条件	100	100	100

修正系数汇总表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
实例租金 (元/m ² ·月)	26.00	24.30	25.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/100	100/100	100/100
实物状况修正系数	100/100	100/100	100/100
权益状况修正系数	100/100	100/100	100/100
比较租金 (元/m ² ·月)	26.00	24.30	25.00

各可比实例的租金比较单价较接近,故采用简单算数平均数求取估价对象的租金比较单价。则:

$$\begin{aligned} \text{估价对象租金比较单价} &= (26+24.3+25) \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \div 3 \\ &\approx 25.1 \text{元/月} \cdot \text{m}^2 \end{aligned}$$

故:委估对象办公用房的每平方米月租金为 25.1 元/m²·月。

4、年有效毛收入

a、租约限制:无。

b、租赁面积的确定:根据调查,周围同类物业的出租面积均以产权登记面积为准,因此确定委估对象的有效出租面积为房屋建筑面积。

c、潜在年租金收入:正常租金水平从前面的比较法评估可知为 25.1 元/m²,则得:

$$\begin{aligned} \text{潜在年租金收入} &= \text{月租金收入} \times 12 \\ &= 25.1 \times 12 \\ &= 301.2 \text{(元)} \end{aligned}$$

d、空置损失及租金损失率: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类似的办公用房空置率,同类房地产租金损失率,根据对附近同类型、同档次的办公物业的调查,空置率在 1%-4%之间,结合本物业特征本次估价的空置率取 2%,结合空置率及空置期由于租金损失额较小可忽略不计,本次取

租金损失率为 0%。

e、其他收入：其他收入为租赁押金收入，结合物业特征收取押金为第一个月租金。

$$\begin{aligned} \text{租金押金利息收入} &= \text{租金押金} \times \text{年存款利率} \\ &= 25.1 \times 1.5\% = 0.38 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

f、年有效毛收入 = 潜在年租金收入 × (1 - 空置率 - 租金损失率) + 年押金利息收入

$$\begin{aligned} &= 301.2 \times (1 - 2\% - 0\%) + 0.38 \\ &= 295.55 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5、年运营费用

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。

$$\text{运营费用} = \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

A、维修费

维修费是指保证房屋正常使用、正常经营，而由出租人负担的维修费用，按临洮县的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1.2%。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行的基价，结合市场指导价确定为 2100.00 元/m²。

$$\text{维修费} = \text{房屋重置价值} \times 1.2\%$$

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，此类项目管理费一般为有效毛收入的 2%。

$$\text{管理费} = \text{有效毛收入} \times 2\%$$

C. 保险费，指房地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，此项费用按建筑物的现值的 2‰考虑。建筑物的现值为建筑物的重置价格扣除折旧价格。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水暖电设施等建安标准，依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行临洮县基价，结合市场指导价确定为 2100 元/m²。

根据现场调查委估对象建成于 2010 年，建筑物及设施设备保养状况良好，估价人员根据直接观察法确定估价对象的成新率约为 80%。

$$\text{保险费} = 2100.00 \times 2\text{‰} \times 80\% = 3.36 \text{ 元/m}^2$$

D、相关税费

a、增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）、（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》、《财政部 税务总局 海关总署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）（财政部税务总局公告 2021 年第 11 号）：

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

b、城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与消费税、增值税、营业税同时缴纳。

城市维护建设税税率如下：

纳税人所在地在市区的，税率为 7%；

纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；

纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为 1%。

估价对象房地产位于临洮县，则适用税率为 5%；

c、教育费附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

d、甘肃省教育费附加

根据《甘肃省地方教育附加征收使用管理办法》在本省行政区域内缴纳增值税、营业税和消费税(以下简称"三税")的单位和个人，应当分别按照实际缴纳"三税"税额的 2%同时缴纳地方教育附加。

e、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，出租经营性用房的房产税税率为 12%。

根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

确定房产税实际为年有效毛收入的 $12\% \div 1.05 = 11.43\%$ 。

f、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令 1988 年第 11 号规定，财产租赁合同按租赁金额千分之一贴花，本次估价不予考虑。

相关税费=增值税及附加+房产税=5.24%+11.43%=16.67%

E、综以上 A-D 五项，年运营费用为：

年运营费用=维修费+管理费+保险费+税金

=83.74 元/m²

6、年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

7、收益价值计算

当每年净收益变化时，

$$=A1 \{1 - [(1+g) / (1+Yi)]^t\} / (Yi-g) + Vt / (1+Yt)^t$$

$$Vt = V(1+i)^t$$

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；

Yt——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①确定租金增长率和持有期房价增长率

净收益的递增率需要考虑成本费用的逐年提升、通货膨胀等因素。委估对象的租金租金水平会随着宏观经济环境、政策环境、通货膨胀、成本费用等因素波动。因此CPI物价指数对于价值咨询评估对象的租金递增率具有一定的参考意义。

根据中华人民共和国国家统计局数据显示，2008 - 2022年6月公布的CPI物价指数及2021年6月-2022年6月消费指数表如下：



根据全国 CPI 物价指数及消费指数表，合估价对象特点、估价目的及临洮县商业用房租金水平走势、经济发展状况、甘肃省居民消费价格指数，并综合考虑估价对象的位置、品质及发展潜力、近年来经济宏观政策等影响因素分析，确定评估对象的净租金收益逐年递增率为 1.0%，持有期的房价增长率为 1.3%。

②确定报酬率 Y

报酬率也称回报率、收益率，是投资回报与所投入资本的比率。投资遵循收益与风险相匹配原则，报酬率与投资风险正相关，风险大的投资，其报酬率也高，反之则底。

报酬率的求取方法有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法，根据实际状况，本次评估运用累加法计算如下：

安全利率：就是无风险的资本投资收益率，一般按照中国人民银行公布的一年定期存款利率来确定，即 1.5%。

风险调整值：综合考虑投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、易于获得融资的好处、所得税抵扣的好处等，本次估价风险调整值取 3.0%，详见下表：

无风险报酬率		1.5%
风险调整值	投资风险补偿	2.0%
	管理负担补偿	1.0%

	缺乏流动性补偿	1.0%
	易于获得融资的好处	-0.5%
	所得税抵扣的好处	-0.5%
	小计	3.0%
报酬率		4.5%

在5年末转售时，考虑到距价值时点时间较长，对于同一用途的房地产收益折现时，在持有期内风险相对较低，本次估价转售期报酬率等于持有期5年内的报酬率，本次取值4.5%。

③将上述①和②点中确定的A1、g、Y值代入收益法公式计算估价对象价值。

项目	计算公式	计算取值	计算结果
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	295.55
第一年月租金	/	25.10	/
年租金	月租金*12	/	301.2
空置率	/	2.00%	6.024
租金损失率		0.00%	0
租金押金利息收入		/	0.38
建筑面积	/	1.00	/
租金押金	/	25.10	/
年存款利率	/	1.50%	/
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	83.74
税金	年租金收入×税率	16.67%	49.27
管理费	年租金收入×管理费率	2.00%	5.91
维护费	房屋重置价格×维护费率	1.20%	25.20
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.20%	3.36
房屋重置价格	/	2100.00	
三、第一年净租金 A1	年有效毛收入-年运营费用	/	211.81
持有期 t	/	5.00	/
净租金每年增长率 g	/	1.00%	/
房价增长率 i	/	1.30%	/
持有期内含报酬率 y _i	/	4.50%	/
转售期内涵报酬率 y _t	/	4.50%	/

四、收益单价	$V = \frac{A_i}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_i}{(1+Y_i)^t}$	/	6581
--------	---	---	------

综上,用收益法测算标准房都市花园A区办公用房的单价6581元/平方米。

八、估价结果确定:

甘肃格致房地产资产评估有限公司受甘肃省临洮县人民法院委托,估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则,在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,并运用适当的估价方法(比较法、收益法),对本次估价对象进行估价测算,确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为:

产权证号	房号	所在层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
甘(2018)临洮县不动产权第0000314号	3幢二层1室	1层	42.83	15782	675943
		2层	262.98	9469	2490158
甘(2018)临洮县不动产权第0000315号	3幢一层2室	1层	104.75	15782	1653165
甘(2018)临洮县不动产权第0000316号	3幢二层2室	1层	59.01	15782	931296
		2层	248.33	9469	2351437
甘(2018)临洮县不动产权第0000317号	3幢二层3室	1层	83.23	15782	1313536
		2层	215.06	9469	2036403
甘(2018)临洮县不动产权第0000318号	3幢二层4室	1层	35.98	15782	567836
		2层	222.1	9469	2103065
甘(2018)临洮县不动产权第0000319号	3幢一层7室	1层	76.24	15782	1203220
甘(2018)临洮县不动产权第0000320号	5幢二层1室	1层	57.96	15941	923940
		2层	285.92	9565	2734825

甘(2018)临洮县不动 产权第0000321号	5幢一层3室	1层	76.67	15941	1222196
甘(2018)临洮县不动 产权第0000322号	5幢二层2室	1层	57.96	15941	923940
		2层	285.92	9565	2734825
甘(2018)临洮县不动 产权第0000324号	5幢一层8室	1层	94.17	15941	1501164
甘(2018)临洮县不动 产权第0000325号	5幢一层9室	1层	94.17	15941	1501164
甘(2018)临洮县不动 产权第0000937号	4幢一层3号	1层	94.69	16260	1539659
甘(2018)临洮县不动 产权第0000938号	4#楼中间东侧 小二层	1-2层	101.03	6581	664878
甘(2018)临洮县不动 产权第0000940号	2#-3#楼中间东 侧小二层	1-2层	189.20	6581	1245125
甘(2018)临洮县不动 产权第0000936号	西侧小4层办 公	1-4层	610.88	5944	3631071
甘(2018)临洮县不动 产权第0000939号	10幢1层自行 车库	1层	144.57	5536	800340
	10幢住宅	二层	505.84	5827	2947530
	10幢住宅	三层	334.45	5827	1948840
合计			4283.94		39645556

九、评估结果使用特别提示

尊敬的委托人、报告使用人：

1、财产拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围内使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产

估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院处置资产提供参考依据，不应被视为评估对象处置可实现的成交价，也不应被视为是评估对象处置成交价的保证。最终的成交价是公开市场竞争行为的结果，评估结果仅做参考。

附件

- (1) 估价对象所在位置图
- (2) 估价对象内外部景观照片
- (3) 《甘肃省临洮县人民法院司法鉴定委托书》 (复印件)
- (4) 《房屋所有权证书》 (复印件)
- (5) 房地产估价机构资质证书 (复印件)
- (6) 房地产估价机构营业执照 (复印件)
- (7) 参加此次估价的注册房地产估价师证书 (复印件)

甘肃格致房地产资产评估有限公司
二〇二二年二月二十九日

