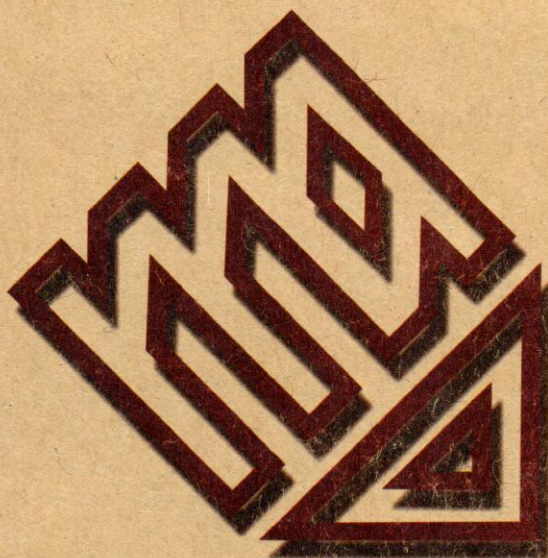


国家建设部房地产价格一级评估资质

国土资源部土地评估全国执业资质

评估报告书

APPRAISAL REPORT



杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司
DUMING UNITED REAL ESTATE APPRAISAL (BEIJING) CO., LTD.

房地产抵押估价报告

估价报告编号：京杜鸣估 G 字[2016]第 13173 号

估价项目名称：重庆市南岸区江南大道 69 号（南坪街道南坪南路 318 号）房地产抵押价值估价报告

估价委托人：北京华素制药股份有限公司

房地产估价机构：杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

注册房地产估价师：刘晓娣、蔡少华

估价报告出具日期：2016 年 8 月 9 日



致 估 价 委 托 人 函



北京华素制药股份有限公司：

受贵公司（以下简称“估价委托人”）委托，我公司对重庆市南岸区江南大道 69 号（南坪街道南坪南路 318 号）房地产的抵押价值进行了估价。

估价目的：为确定房地产拟抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值。

估价对象：重庆海德实业有限公司（以下简称“产权方”）拥有的重庆市南岸区江南大道 69 号（南坪街道南坪南路 318 号）房地产，即建筑面积 34682.94 平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为 26.40 年的 7232.00 平方米综合用途国有建设用地使用权。

价值时点：2016 年 7 月 7 日。

价值类型：按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分，价值类型分为买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、计税价值和征收价值。根据本次估价目的，本次估价价值类型采用抵押价值。

抵押价值等于估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

估价方法：本次估价本次估价综合楼（酒店）及配套楼采用收益法和成本法二种估价方法，将上述二种估价方法的估价结果综合分析后，得出估价对象综合楼（酒店）及配套楼未设立法定优先受偿权利下的市场价值；公寓楼采用比较法和成本法二种估价方法，将上述二种估价方法的估价结果综合分析后，得出估价对象公寓楼未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定：重庆市南岸区江南大道 69 号（南坪街道南坪南路 318 号）房地产，即建筑面积 34682.94 平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为 26.40 年的 7232.00 平方米综合用途国有建设用地使用权于价值时点的估价结果：



一、市场价值估价结果

市场价值估价结果总价为人民币 36008 万元。

二、注册房地产估价师所知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《估价委托书》等资料显示及相关人员介绍，估价对象已设定抵押权。截至价值时点，该项抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押时该项抵押登记已注销为假设前提。

截至价值时点，注册房地产估价师未知悉估价对象可能存在的其他特定的法定优先受偿款。

三、抵押价值估价结果

抵押价值总价为人民币 36008 万元，大写金额：叁亿陆仟零捌万元整，详见下表：

未设立法定优先受偿权利下的价值汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果			估价结果 (取整)
		比较法	收益法	成本法		
房权证 100 字第 00799 号	总价 (万元)	--	14996	32825	25693	
	单价 (元/m²)	--	6415	14042	10991	
房权证 106 字第 093772 号	总价 (万元)	--	5434	4920	5177	
	单价 (元/m²)	--	13948	12629	13289	
房权证 106 字第 093768 号	总价 (万元)	4385	--	5640	5138	
	单价 (元/m²)	5917	--	7610	6933	
汇总评估价值	总值 (万元)	36008				
	平均单价 (元/m²)	10382				

(以下此页无正文)



房地产抵押价值评估结果汇总表



项目/估价对象		房权证 100 字第 00799 号	房权证 106 字第 093772 号	房权证 106 字第 093768 号	汇总评估价值
1.假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (万元)	25693	5177	5138	36008
	单价 (元/m²)	10991	13289	6933	10382
2.估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	--	--	--	--
2.1 已抵押担保的债权数额	总额 (万元)	--	--	--	--
2.2 拖欠的建设工程款	总额 (万元)	--	--	--	--
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	--	--	--	--
3.抵押价值	总价 (万元)	25693	5177	5138	36008
	单价 (元/m²)	10991	13289	6933	10382

特别提示：报告使用人在使用本报告之前需对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

法定代表人签字：

2016 年 8 月 9 日



目 录



估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	4
估价结果报告	5
一、估价委托人及产权方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
估价对象变现能力分析与风险提示	19
一、估价对象变现能力分析	19
二、风险提示	20
估价技术报告	21
一、估价对象描述与分析	21
二、市场背景描述与分析	26
三、估价对象最高最佳利用分析	30
四、估价方法适用性分析	32
五、估价测算过程	34
六、估价结果确定	74
附件	77



估价师声明



1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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、产权方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、产权方及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘晓娣于2016年7月7日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘晓娣	1120040062	刘晓娣	2016年8月9日
蔡少华	1120140044	蔡少华	2016年8月9日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本报告所依据的有关资料由估价委托人及产权方提供,包括《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《估价委托书》、《海德酒店收入表》、《租赁合同》、《房地产同意抵押说明》、《证明》及《企业法人营业执照》(副本)等复印件,注册房地产估价师于2016年7月7日进行现场勘查,并主张对权属资料原件进行核实,但由于估价委托人及产权方原因,注册房地产估价师未能于现场对权属资料原件与复印件进行核实,本报告结论成立以上述资料合法、真实、准确和完整且房屋所有权及相应的国有建设用地使用权无权属纠纷为假设前提。

(二)本次估价中,注册房地产估价师对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,未发现影响估价对象价值或价格的上述因素存在明显负面影响。

本次估价以现场难于观察到的建筑物及配套设施、设备内部不存在安全、质量、环境污染等问题为假设前提。

(三)根据估价委托人及产权方提供的《估价委托书》及相关人员介绍,产权方为一般纳税人,但是产权方未能提供增值税进项税票,所以本次估价按照简易计税方法计算增值税,本次估价未考虑该种计税方法对于估价结果带来的误差影响。

(四)本估价中未设立法定优先受偿权利下的价值、抵押价值均为含增值税价格。

(五)本次估价以估价对象能够按照法定用途并遵循最高最佳利用原则维持现状前提持续有效使用为假设前提。

(六)本次估价以产权方不存在欠缴增值税及附加、土地增值税、房产税、城镇土地使用税等税费为假设前提。

(七)注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积及相应的国有建设用地使用权面积进行测量,建筑面积以估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》上建筑面积为测算依据;相应的国有建设用地使用权面积以估价委托人及产权方提供的《国



有土地使用证》及《估价委托书》上面积为测算依据,如上述情况发生变化,本估价报告应作相应调整。

(八)本报告估价结果为假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。其未设立法定优先受偿权利下的价值为在价值时点的下列交易条件下最可能实现的价格:

- 1、交易双方是自愿地进行交易的;
- 2、交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化;
- 3、交易双方具有必要的专业知识,并了解交易对象;
- 4、交易双方掌握必要的市场信息;
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易;
- 6、不存在特殊买者的附加出价。

(九)本报告所得出的估价结果内涵包括房地产、附着于房地产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值,不包括可移动的家具、电器等日常生活用品的价值。

(十)根据价值时点原则,本次评估设定处于不断变化之中的影响估价对象房地产价值的各项因素,在价值时点静止不变为假设前提,提请报告使用方予以关注。

(十一)本报告估价结果仅供抵贷双方参考。抵押贷款最终数额由抵贷双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

二、未定事项假设

(无)

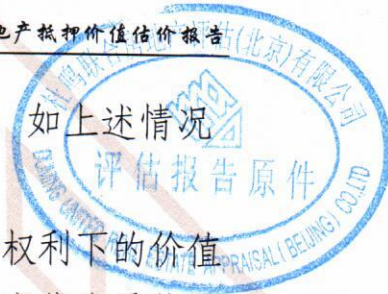
三、背离事实假设

(无)

四、不相一致假设

(一)根据估价委托人及产权方提供的重庆市南岸公安分局四公里派出所2010年2月25日出具的《证明》显示:“重庆市南岸区南坪南路318号”已变更为“南岸区江南大道69号”,本次评估地址以“南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)”进行描述,特此说明。

(二)根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》显



示土地用途为综合，另其宗地图上显示，土地用途为商业，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际用途为酒店、配套及公寓楼，故本次评估按物业实际综合用途进行描述并按《国有土地使用证》终止日期为2042年11月29日进行测算，特此说明。

五、依据不足假设

(无)

六、估价报告使用限制

(一) 估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，不可用于其它用途。

(二) 本估价报告仅限估价委托人及估价当事人使用，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

(三) 本估价报告使用期限自2016年8月9日至2017年8月8日止。

若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。如果使用本估价报告时间不在本估价报告使用期限范围内，我们对由此造成的损失不承担责任。

(四) 于价值时点，估价对象设定有抵押权，注册房地产估价师未知悉估价对象其他可能存在的其他特定的法定优先受偿款。

(五) 本估价报告设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让和可进行抵押登记的房地产为限制条件。

(六) 一旦发生抵押人不能履行债务，抵押权人须将抵押物拍卖清偿时，根据国家有关规定的优先受偿款外，还有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费等，本报告估价结果中，这些税费未扣除。

(以下此页无正文)



估价结果报告



一、估价委托人及产权方

估价委托人

- (一) 名称: 北京华素制药股份有限公司
- (二) 住所: 北京市房山区良乡镇工业开发区金光北街1号
- (三) 法定代表人: 侯占军

产权方

- (一) 名称: 重庆海德实业有限公司
- (二) 住所: 重庆市南岸区南坪江南大道69号
- (三) 法定代表人: 王涛

二、房地产估价机构

- (一) 名称: 杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司
- (二) 住所: 北京市西城区西直门外大街135号展览馆宾馆818室(德胜园区)
- (三) 法定代表人: 杜鸣
- (四) 资质等级: 一级
- (五) 资质证书编号: 建房估证字【2013】104号
- (六) 行政许可决定书号: 建住房许(2013)513

三、估价目的

为确定房地产拟抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值。

四、估价对象

本次估价的范围为重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)房地产,即建筑面积34682.94平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为26.40年的7232.00平方米综合用途国有建设用地使用权。





(一) 区位状况

1、位置

估价对象位于重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号), 东南邻杏园小区、西南临江南大道、西北邻瀛丹花园、东北邻四海幼儿园。

2、交通

估价对象西南临江南大道;

公交: 附近有145路、158路、178路、188路、301路、303路、308路、313路、319路、345路、348路、349路、452路、611路、613路、809路、839路、841路等多路公交车通过并设站;

地铁: 距轨道交通3号线四公里约420米;

停车场: 估价对象周边有停车场, 停车方便;

估价对象道路通达性及可及性均较好, 交通便捷度较好。

3、外部配套设施

外部基础设施: 包括给排水、强弱电、燃气、通路、通讯等, 均与市政基础设施相接。

外部公共服务设施:

购物: 星光时代购物中心、新世纪百货、华润万家等;

教育: 珊瑚实验小学、辅仁中学、重庆市南坪中学校等;

金融: 中国邮政储蓄银行(南岸区支行)、厦门银行(南岸支行)、厦门银行(南岸支行)等;

医疗: 南岸区人民医院、康平医院、康平医院等;

估价对象外部配套设施较齐全。

4、周围环境

估价对象邻近尚都公园, 规划整齐, 自然环境较好;

估价对象附近分布有珊瑚实验小学、辅仁中学、重庆市南坪中学校, 人文氛围较浓厚;

估价对象周边分布物美连锁超市、天桥百货等商业物业, 商业繁华度高。





(二) 实物状况

- 1、相应的国有建设用地使用权面积：7232.00 平方米；
- 2、建筑面积：34682.94 平方米（其中综合楼（酒店）23376.04 平方米，配楼 3895.78 平方米，公寓楼 7411.12 平方米）；
- 3、建筑结构：钢混；
- 4、内部设施设备：包括燃气设施、给排水设施、安防系统、中央空调等，设施设备齐全；
- 5、空间布局：空间布局较合理。
- 6、建筑功能：经注册房地产估价师 2016 年 7 月 7 日现场查勘，估价对象的防水、保温、隔热、隔声等建筑功能完整且完好，且通风条件较好、采光无遮挡、日照充足。

7、估价对象现状及装修状况：

估价对象为 3 栋的钢混结构建筑物，其中综合楼（酒店）1-18 层，配楼 1-4 层，公寓楼 1-16 层；估价对象位于丘陵地带，地块西侧高、东侧低，其中综合楼（酒店）位于西侧，公寓楼位于东侧，配楼位于两者中间。

估价对象综合楼（酒店）为一幢 18 层钢混结构建筑物，配备 4 部电梯，约建成于 1996 年，外立面为铝塑板饰面及玻璃幕墙，现状主要作为产权方自营酒店使用，3 层部分出租，5 层全部出租，6 层空置。

配套楼为一幢 4 层的钢混结构建筑物，约建成于 1996 年，外立面为铝塑板饰面。3 层和 4 层作为产权方自营酒店使用，1 层现出租，2 层空置。

公寓楼为一幢 16 层的钢混结构建筑物，配备 2 部电梯，约建成于 1996 年，外立面为马赛克，现状为全部出租。

具体利用及装修情况如下页表：

（以下此页无正文）



楼号	部位	现状用途	装修
综合楼(酒店)	1-2层	洗衣房、麻将室、车库、仓库及设备用房	内部地面铺地砖、墙面刷涂料(部分贴墙砖)、顶棚刷涂料。
	3层	接待大堂、西餐厅、各类小商铺、银行网点等	大堂地面及墙面为大理石石材、石膏板灯饰造型吊顶;室内地面铺地砖或地毯、墙面刷涂料或贴墙纸、石膏板吊顶;西餐厅地面铺地毯、石膏板吊顶。
	4层	餐厅、厨房	中餐厅地面铺地毯、墙面贴墙纸、石膏板灯饰吊顶;包间地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶;公共区域地面为大理石拼花、墙面为大理石饰面、石膏板吊顶。
	5层	会所	正在装修
	6层	目前空置	接待厅地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰吊顶;包间地面铺地砖、墙面贴墙纸、石膏板灯饰造型吊顶。
	7-18层	客房及会议室(16层为水箱层等)	地面铺地毯、墙面刷壁纸、石膏板吊顶。
公寓楼	1-16层	公寓	每层四户,室内为水泥地面、墙面及顶棚刷涂料(卫生间及厨房墙面部分贴瓷砖);公共区域水磨石地面及地砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶。
配套楼	1层	游泳池、健身房等	游泳池地面铺地砖、墙面贴瓷砖、格栅吊顶;健身房为木地板及环氧地面、墙面刷涂料、部分为石膏板吊顶。
	2层	商铺	室内地面铺地板、墙面刷涂料、石膏板吊顶。
	3层	会议中心	室内地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶。
	4层	宴会厅	室内地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶。

8、维护使用情况

经注册房地产估价师现场查勘,估价对象所处楼幢外观完好,主要承重构件基本完好,无倾斜变形;墙体无裂缝;基础未见不均匀下沉,其他装饰装修设施完好。

主要承重构件完好,墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝;基础未见不均匀沉降;

门窗完好,开启灵活;给排水室内管线及卫生配件正常使用,基本完好;供电线路及灯具正常使用,基本完好,其他配套设施完好。





(三) 权益状况

1、土地权属

《国有土地使用证》

编号: 【南国用(2003)字第11206号】

土地使用者: 重庆海德实业有限公司

座落: 南岸区南坪南路318号

地号: 64008-36

图号: S26E59

用途: 综合

使用权类型: 出让

终止日期: 2042年11月29日止

使用权面积: 7232.00平方米(独用)

备注: 宗地图: 土地用途为商业

2、房产权属

《房屋所有权证》

编号: 【房权证100字第00799号】

房屋所有权人: 重庆海德实业有限公司

房屋坐落: 南岸区南坪街道南坪南路318号

产别: 有限责任(外资)

结构: 钢混

房屋总层数: 18

所在层数: 1-18

建筑面积: 23376.04平方米

设计用途: 商服用房

附记: 该房屋为综合楼(酒店)。

《房屋所有权证》

编号: 【房权证106字第093768号】

房屋所有权人: 重庆海德实业有限公司

房屋坐落: 南岸区南坪街道南坪南路318号

产别: 有限责任





结构: 钢混

房屋总层数: 16

所在层数: 1-16

建筑面积: 7411.12 平方米

设计用途: 综合

附记: 本证所列房屋系权利人, 于2003年1月变更取得: 公寓楼。

《房屋所有权证》

编号: 【房权证106字第093772号】

房屋所有权人: 重庆海德实业有限公司

房屋坐落: 南岸区南坪街道南坪南路318号

产别: 有限责任

结构: 钢混

房屋总层数: 4

所在层数: 1-4

建筑面积: 3895.78 平方米

设计用途: 综合

附记: 本证所列房屋系权利人, 于2003年1月变更取得, 房屋用途为: 配套楼。

3、他项权利

(1) 抵押权

估价对象于价值时点已设定抵押权。

(2) 租赁权

估价对象于价值时点存在租赁权。

(四) 建筑经济技术指标

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《委托书》等资料显示, 估价对象建筑技术经济指标如下:

估价对象相应的国有建设用地使用权面积:	7232.00 平方米
估价对象建筑面积:	34682.94 平方米
其中综合楼(酒店)建筑面积:	23376.04 平方米
公寓楼建筑面积:	7411.12 平方米



配套楼建筑面积:

3895.78 平方米

本次估价范围为重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)房地产,即建筑面积34682.94平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为26.40年的7232.00平方米综合用途国有建设用地使用权。

五、价值时点

注册房地产估价师现场查勘日期为2016年7月7日,根据价值时点原则,本次估价的价值时点为2016年7月7日。

六、价值类型

按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分,价值类型分为买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、计税价值和征收价值。

本次估价价值类型采用抵押价值。

抵押价值等于估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则:

(一) 遵循独立、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。

(二) 遵循合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 遵循价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 遵循替代原则

评估价值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应在合理范围内。



(五) 遵循最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象最高最佳利用状况包括最佳用途、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,并应符合下列规定:

1、当估价对象的估价委托人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同时,应先根据估价目的确定从估价对象的估价委托人角度或意向取得者角度进行估价,再根据其对估价对象依法享有的开发利用权利,确定估价对象的最高最佳利用状况;

2、当估价对象已为某种利用时,应在调查及分析其利用现状的基础上,对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择,并应在估价报告中说明:

(1) 维持现状、继续利用最为合理的,应选择维持现状前提进行估价;

(2) 更新改造再予以利用最为合理的,应选择更新改造前提进行估价;

(3) 改变用途再予以利用最为合理的,应选择改变用途前提进行估价;

(4) 改变规模再予以利用最为合理的,应选择改变规模前提进行估价;

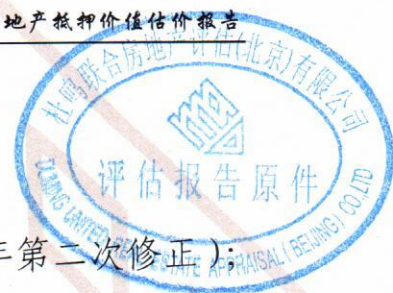
(5) 重新开发再予以利用最为合理的,应选择重新开发前提进行估价;

(6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的,应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

(六) 遵循谨慎原则

评估价值应在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素,慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。





八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年第二次修正);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年第二次修正);
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国担保法》;
- 5、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》;
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);
- 7、《城市房地产抵押管理办法》(2001年修正);

(二) 估价技术标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准(GB/T 50291-2015)《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准(GB/T 50899-2013)《房地产估价基本术语标准》;
- 3、中华人民共和国国家标准(GB/T 18508-2014)《城镇土地估价规程》;
- 4、中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号);

(三) 权属依据

- 1、《国有土地使用证》复印件;
- 2、《房屋所有权证》复印件;

(四) 其他依据

- 1、《企业法人营业执照》(副本)复印件;
- 2、《估价委托书》复印件;
- 3、《房地产同意抵押说明》复印件;
- 4、《海德酒店收入表》复印件;
- 5、《租赁合同》复印件;
- 6、《证明》复印件;



7、我公司所掌握的重庆市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号),房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的价值,然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值,具体计算公式如下:

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的价值 - 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

对于未设立法定优先受偿权利下的价值的求取,本次估价综合楼(酒店)及配套楼采用收益法和成本法进行估价,将上述二种估价方法的估价结果综合分析后,得出估价对象未设立法定优先受偿权利下的市场价值;公寓楼采用比较法和成本法二种估价方法,将上述二种估价方法的估价结果综合分析后,得出估价对象未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

(一) 比较法

比较法是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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅,特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅;写字楼;商铺;标准厂房;房地产开发用地等。

估价对象公寓楼部分周边区域近期市场同类房地产成交实例充足且相关信息可以获取,故公寓楼部分适宜选用比较法进行估价;周边区域市场近期酒店及配套物业交易案例较少,难以易获取,故酒店及配套部分不选用比较法进行估价。

(二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,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值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入



的收益性房地产,包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。

估价对象周边区域近期市场配套类房地产租赁实例充足且相关信息可以获取,酒店部分通过周边类似经营型物业收益情况及估价对象现状收益情况测算收益,故酒店及配套部分选用收益法进行估价;周边区域市场近期公寓物业租赁案例较少,难以易获取,故公寓部分不采用收益法进行估价。

(三) 成本法

成本法是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格或价值的方法。

成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格,包括新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产)、正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房);特别适用于很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产,如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产。化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产,以及单独的建筑物或其装饰装修部分,通常也是采用成本法进行估价。

估价对象为开发完成的房地产,可采用成本法进行估价。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产,也称积算法,因此作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

(四) 假设开发法

假设开发法是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成本的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价值的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(包括生地、毛地、熟地、典型的是各种房地产开发用地)、在建工程(或称为“房地产开发项目”)、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建,则属于毛地范畴)。

估价对象已完成房地产,故不适宜采用假设开发法。

综上所述,本次估价综合楼(酒店)及配套楼采用收益法和成本法进行估价,将上述二种方法的估算结果综合分析后,得出估价对象综合楼(酒店)及配套楼的市场价值;公寓楼采用比较法和成本法,将上述二种方法的估算结果综合分析后,得出估价对象公寓楼的市场价值。

十、估价结果

(一) 市场价值估价结果

市场价值估价结果总价为人民币 36008 万元。

(二) 估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《估价委托书》等资料显示及相关人员介绍,估价对象已设定抵押权。截至价值时点,该项抵押登记尚未注销,本次估价以估价对象再次抵押时该项抵押登记已注销为假设前提。

截至价值时点,估价人员未知悉估价对象可能存在的其他特定的法定优先受偿款。

(三) 抵押价值估价结果

抵押价值总价为人民币 36008 万元,大写金额:叁亿陆仟零捌万元整,详见下页表:

(以下此页无正文)



未设立法定优先受偿权利下的价值汇总表

币种: 人民币

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果 估价结果 (取整)
		比较法	收益法	成本法	
房权证100字第00799号	总价(万元)	--	14996	32825	25693
	单价(元/m ²)	--	6415	14042	10991
房权证106字第093772号	总价(万元)	--	5434	4920	5177
	单价(元/m ²)	--	13948	12629	13289
房权证106字第093768号	总价(万元)	4385	--	5640	5138
	单价(元/m ²)	5917	--	7610	6933
汇总评估价值	总值(万元)	36008			
	平均单价(元/m ²)	10382			

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种: 人民币

估价对象		房权证100字第00799号	房权证106字第093772号	房权证106字第093768号	汇总评估价值
1.假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	25693	5177	5138	36008
	单价(元/m ²)	10991	13289	6933	10382
2.估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)	--	--	--	--
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	--	--	--	--
2.2 拖欠的建设工程款	总额(万元)	--	--	--	--
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	--	--	--	--
3.抵押价值	总价(万元)	25693	5177	5138	36008
	单价(元/m ²)	10991	13289	6933	10382



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘晓娣	1120040062	刘晓娣	2016年8月9日
蔡少华	1120140044	蔡少华	2016年8月9日

辅助人员:

童楠楠

童楠楠 2016年8月9日

十二、实地查勘期

实地查勘期为自进入估价对象现场日 2016 年 7 月 7 日至完成实地查勘日 2016 年 7 月 7 日。

十三、估价作业期

自受理估价委托日 2016 年 7 月 7 日至估价报告出具日 2016 年 8 月 9 日。

(以下此页无正文)



估价对象变现能力分析与风险提示



一、估价对象变现能力分析

(一) 变现能力概念

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时,在没有过多损失条件下,将抵押房地产转换为现金的可能性。

(二) 变现能力分析

变现能力分析应当包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者可分割转让性,假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度,变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序。

1、估价对象为酒店、配套及公寓楼,用途具有广泛性,项目周边商业繁华度高,在区域内有一定市场需求潜力,故估价对象通用性较好;

2、估价对象为酒店、配套及公寓楼,功能齐全,不可独立使用;

3、估价对象为酒店、配套及公寓楼,估价对象房地产的通用性、独立使用性均较强,但各功能分区相互互补使用,不宜分割转让,且价值量及体量均较大,故变现能力一般;

4、估价对象总体价值量、体量均较大,对变现能力有一定影响;

5、估价对象若假定估价对象拍卖或变卖,因处置抵押物的短期性、强制性、增加处置税费会形成降价拍卖或变卖。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)规定:“人民法院确定的保留价,第一次拍卖时,不得低于评估价或者市价的百分之八十;如果出现流拍,再行拍卖时,可以酌情降低保留价,但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。”

6、综上所述,估价对象整体变现期限预计会在十二个月以上。

7、变现清偿顺序及相关税费

根据《城市房地产抵押管理办法》(2001年修正)第四十七条,处分抵押房地产所得金额,依下列顺序分配:





(1) 支付处分抵押房地产的费用

处分抵押房地产的费用主要包括强制执行费用(约1%)、拍卖佣金(约5%)、诉讼费、律师费、评估费、交易手续费、登记费、公证费以及应补缴的土地出让价款等;

(2) 扣除抵押房地产应缴纳的税款

抵押房地产应缴纳的税款主要包括增值税及附加(根据具体情况确定计税方式及适用税率)、印花税(0.05%)、土地增值税(根据具体情况确定适用税率)及所得税(根据具体情况确定适用税率)等;

(3) 偿还拖欠工程款、抵押权人债权本息及支付违约金;

(4) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害;

(5) 剩余金额交还抵押人。

处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时,抵押权人有权向债务人追索不足部分。

二、风险提示

(一) 本报告为抵押房地产估价,由于注重预期风险,在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑,采取了谨慎的态度。

(二) 估价对象的房地产市场状况在抵押期限内可能随时间变化而变化,这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险,提请估价委托人注意。

(三) 因处置抵押物的短期性、强制性变现能力差和处置税费会形成降价甚至资不抵债的风险。

(四) 房地产抵押期间,抵押房地产仍由抵押人占有、使用,使用过程中不可避免会造成损耗,特别是装修及设备折旧较快,有可能降低抵押物价值,提请估价委托人注意。

(五) 注册房地产估价师建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

(以下此页无正文)



估价技术报告



一、估价对象描述与分析

本次估价的范围为重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)房地产,即建筑面积34682.94平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为26.40年的7232.00平方米综合用途国有建设用地使用权。

(一) 区位状况

1、位置

估价对象位于重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号),东南邻杏园小区、西南临江南大道、西北邻瀛丹花园、东北邻四海幼儿园。

2、交通

估价对象西南临江南大道;

公交:附近有145路、158路、178路、188路、301路、303路、308路、313路、319路、345路、348路、349路、452路、611路、613路、809路、839路、841路等多路公交车通过并设站;

地铁:距轨道交通3号线四公里约420米;

停车场:估价对象周边有停车场,停车方便;

估价对象道路通达性及可及性均较好,交通便捷度较好。

3、外部配套设施

外部基础设施:包括给排水、强弱电、燃气、通路、通讯等,均与市政基础设施相接。

外部公共服务设施:

购物:星光时代购物中心、新世纪百货、华润万家等;

教育:珊瑚实验小学、辅仁中学、重庆市南坪中学校等;

金融:中国邮政储蓄银行(南岸区支行)、厦门银行(南岸支行)、厦门银行(南岸支行)等;

医疗:南岸区人民医院、康平医院、康平医院等;

估价对象外部配套设施较齐全。





4、周围环境

估价对象邻近尚都公园，规划整齐，自然环境较好；

估价对象附近分布有珊瑚实验小学、辅仁中学、重庆市南坪中学校，人文氛围较浓厚；

估价对象周边分布物美连锁超市、天桥百货等商业物业，商业繁华度高。

(二) 实物状况

1、相应的国有建设用地使用权面积：7232.00 平方米；

2、建筑面积：34682.94 平方米（其中综合楼（酒店）23376.04 平方米，配楼 3895.78 平方米，公寓楼 7411.12 平方米）；

3、建筑结构：钢混；

4、内部设施设备：包括燃气设施、给排水设施、安防系统、中央空调等，设施设备齐全；

5、空间布局：空间布局较合理。

6、建筑功能：经注册房地产估价师 2016 年 7 月 7 日现场查勘，估价对象的防水、保温、隔热、隔声等建筑功能完整且完好，且通风条件较好、采光无遮挡、日照充足。

7、估价对象现状及装修状况：

估价对象为 3 栋的钢混结构建筑物，其中综合楼（酒店）1-18 层，配楼 1-4 层，公寓楼 1-16 层；估价对象位于丘陵地带，地块西侧高、东侧低，其中综合楼（酒店）位于西侧，公寓楼位于东侧，配楼位于两者中间。

估价对象综合楼（酒店）为一幢 18 层钢混结构建筑物，配备 4 部电梯，约建成于 1996 年，外立面为铝塑板饰面及玻璃幕墙，现状主要作为产权方自营酒店使用，3 层部分出租，5 层全部出租，6 层空置。

配套楼为一幢 4 层的钢混结构建筑物，约建成于 1996 年，外立面为铝塑板饰面。3 层和 4 层作为产权方自营酒店使用，1 层现出租，2 层空置。



公寓楼为一幢16层的钢混结构建筑物,配备2部电梯,约建成于1996年,外立面为马赛克,现状为全部出租。

具体利用及装修情况如下表:

楼号	部位	现状用途	装修
综合楼(酒店)	1-2层	洗衣房、麻将室、车库、仓库及设备用房	内部地面铺地砖、墙面刷涂料(部分贴墙砖)、顶棚刷涂料。
	3层	接待大堂、西餐厅、各类小商铺、银行网点等	大堂地面及墙面为大理石石材、石膏板灯饰造型吊顶;室内地面铺地砖或地毯、墙面刷涂料或贴墙纸、石膏板吊顶;西餐厅地面铺地毯、石膏板吊顶。
	4层	餐厅、厨房	中餐厅地面铺地毯、墙面贴墙纸、石膏板灯饰吊顶;包间地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶;公共区域地面为大理石拼花、墙面为大理石饰面、石膏板吊顶。
	5层	会所	正在装修
	6层	目前空置	接待厅地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰吊顶;包间地面铺地砖、墙面贴墙纸、石膏板灯饰造型吊顶。
	7-18层	客房及会议室(16层为水箱层等)	地面铺地毯、墙面刷壁纸、石膏板吊顶。
公寓楼	1-16层	公寓	每层四户,室内为水泥地面、墙面及顶棚刷涂料(卫生间及厨房墙面部分贴瓷砖);公共区域水磨石地面及地砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶。
配套楼	1层	游泳池、健身房等	游泳池地面铺地砖、墙面贴瓷砖、格栅吊顶;健身房为木地板及环氧地面、墙面刷涂料、部分为石膏板吊顶。
	2层	商铺	室内地面铺地板、墙面刷涂料、石膏板吊顶。
	3层	会议中心	室内地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶。
	4层	宴会厅	室内地面铺地毯、墙面为木墙围及软包、石膏板灯饰造型吊顶。

8、维护使用情况

经注册房地产估价师现场查勘,估价对象所处楼幢外观完好,主要承重构件基本完好,无倾斜变形;墙体无裂缝;基础未见不均匀下沉,其他装饰装修设施完好。

主要承重构件完好,墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝;基础未见不均匀沉降;



门窗完好,开启灵活;给排水室内管线及卫生配件正常使用,基本完好;供电线路及灯具正常使用,基本完好,其他配套设施完好。



(三) 权益状况

1、土地权属

《国有土地使用证》

编号:【南国用(2003)字第11206号】

土地使用者:重庆海德实业有限公司

座落:南岸区南坪南路318号

地号:64008-36

图号:S26E59

用途:综合

使用权类型:出让

终止日期:2042年11月29日止

使用权面积:7232.00平方米(独用)

备注:宗地图:土地用途为商业

2、房产权属

《房屋所有权证》

编号:【房权证100字第00799号】

房屋所有权人:重庆海德实业有限公司

房屋坐落:南岸区南坪街道南坪南路318号

产别:有限责任(外资)

结构:钢混

房屋总层数:18

所在层数:1-18

建筑面积:23376.04平方米

设计用途:商服用房

附记:该房屋为综合楼(酒店)。

《房屋所有权证》

编号:【房权证106字第093768号】

房屋所有权人:重庆海德实业有限公司





房屋坐落：南岸区南坪街道南坪南路318号

产别：有限责任

结构：钢混

房屋总层数：16

所在层数：1-16

建筑面积：7411.12平方米

设计用途：综合

附记：本证所列房屋系权利人，于2003年1月变更取得：公寓楼。

《房屋所有权证》

编号：【房权证106字第093772号】

房屋所有权人：重庆海德实业有限公司

房屋坐落：南岸区南坪街道南坪南路318号

产别：有限责任

结构：钢混

房屋总层数：4

所在层数：1-4

建筑面积：3895.78平方米

设计用途：综合

附记：本证所列房屋系权利人，于2003年1月变更取得，房屋用途为：配套楼。

3、他项权利

(1) 抵押权

估价对象于价值时点已设定抵押权。

(2) 租赁权

估价对象于价值时点存在租赁权。

(四) 建筑经济技术指标

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《委托书》等资料显示，估价对象建筑技术经济指标如下：

估价对象相应的国有建设用地使用权面积：7232.00平方米

估价对象建筑面积：34682.94平方米



其中综合楼（酒店）建筑面积：

23376.04 平方米

公寓楼建筑面积：

7411.12 平方米

配套楼建筑面积：

3895.78 平方米

本次估价范围为重庆市南岸区江南大道69号（南坪街道南坪南路318号）房地产，即建筑面积34682.94平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为26.40年的7232.00平方米综合用途国有建设用地使用权。

二、市场背景描述与分析

（一）2016年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况

1、房地产开发投资完成情况

2016年1-6月，全国房地产开发投资46631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比1-5月回落0.9个百分点。其中，住宅投资31149亿元，增长5.6%，增速回落1.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.8%。

1-6月，东部地区房地产开发投资26589亿元，同比增长4.6%，增速比1-5月回落1.4个百分点；中部地区投资9747亿元，增长10.0%，增速回落1.6个百分点；西部地区投资10294亿元，增长6.5%，增速提高0.7个百分点。

1-6月，房地产开发企业房屋施工面积669750万平方米，同比增长5.0%，增速比1-5月回落0.6个百分点。其中，住宅施工面积459444万平方米，增长3.4%。房屋新开工面积77537万平方米，增长14.9%，增速回落3.4个百分点。其中，住宅新开工面积53433万平方米，增长14.0%。房屋竣工面积39546万平方米，增长20.0%，增速回落0.4个百分点。其中，住宅竣工面积29024万平方米，增长19.2%。

1-6月，房地产开发企业土地购置面积9502万平方米，同比下降3.0%，降幅比1-5月收窄2.9个百分点；土地成交价款3159亿元，增长10.2%，增速提高5.5个百分点。

2、商品房销售和待售情况

1-6月，商品房销售面积64302万平方米，同比增长27.9%，增



速比1-5月回落5.3个百分点。其中,住宅销售面积增长28.6%,办公楼销售面积增长40.5%,商业营业用房销售面积增长13.4%。商品房销售额48682亿元,增长42.1%,增速回落8.6个百分点。其中,住宅销售额增长44.4%,办公楼销售额增长61.6%,商业营业用房销售额增长15.6%。

1-6月,东部地区商品房销售面积31647万平方米,同比增长32.1%,增速比1-5月回落8.3个百分点;销售额31375亿元,增长50.8%,增速回落12.1个百分点。中部地区商品房销售面积17194万平方米,增长30.7%,增速回落2.5个百分点;销售额9372亿元,增长39.6%,增速回落4.2个百分点。西部地区商品房销售面积15461万平方米,增长17.6%,增速回落2.7个百分点;销售额7935亿元,增长17.8%,增速回落2.6个百分点。

6月末,商品房待售面积71416万平方米,比5月末减少753万平方米。其中,住宅待售面积减少770万平方米,办公楼待售面积减少86万平方米,商业营业用房待售面积增加44万平方米。

3、房地产开发企业到位资金情况

1-6月,房地产开发企业到位资金68135亿元,同比增长15.6%,增速比1-5月份回落1.2个百分点。其中,国内贷款10939亿元,增长1.0%;利用外资66亿元,下降63.2%;自筹资金23816亿元,下降0.1%;其他资金33314亿元,增长38.3%。在其他资金中,定金及预收款18934亿元,增长34.1%;个人按揭贷款11245亿元,增长57.0%。

4、房地产开发景气指数

6月,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为94.40,比5月份回落0.08点。

(二) 2016年1-6月重庆市房地产市场运行情况

1、房地产开发投资完成情况

1-6月,重庆市房地产开发投资1724.06亿元,同比增长0.5%,比1-5月提高2.2个百分点。其中,住宅投资1061.69亿元,同比下降1.3%,降幅比1-5月收窄1.2个百分点。住宅投资占房地产开发投



资的比重为 61.6%。

1-6 月,都市功能核心区房地产开发投资 386.21 亿元,同比下降 12.0%,降幅比 1-5 月收窄 6.7 个百分点;都市功能拓展区投资 701.02 亿元,增长 9.0%,增速比 1-5 月回落 0.2 个百分点;城市发展新区投资 396.99 亿元,下降 5.1%,降幅比 1-5 月扩大 0.1 个百分点;渝东北生态涵养发展区投资 184.19 亿元,增长 9.8%,增速比 1-5 月提高 5.6 个百分点;渝东南生态保护发展区投资 55.65 亿元,增长 16.8%,增速比 1-5 月回落 5 个百分点。

1-6 月,房地产开发企业房屋施工面积 24949.32 万平方米,同比下降 0.7%,降幅比 1-5 月扩大 0.6 个百分点。其中,住宅施工面积 16429.33 万平方米,下降 4.0%。房屋新开工面积 2451.57 万平方米,下降 4.1%。其中,住宅新开工面积 1499.20 万平方米,下降 7.4%。房屋竣工面积 2149.10 万平方米,增长 32.6%。其中,住宅竣工面积 1461.92 万平方米,增长 22.5%。

2、商品房销售情况

1-6 月,商品房销售面积 2807.87 万平方米,同比增长 20.7%。其中,住宅销售面积增长 16.9%,办公楼销售面积下降 5.5%,商业营业用房销售面积增长 89.0%。

(三) 2016 年 6 月重庆市商业地产运行情况

重庆 2016 年预计开业商业项目(含专业市场以及产业项目在内) 74 个,预计开业体量逾 952 万方。然上半年市场仅新增 4 个商业体,包括西城金街购物广场,星汇两江艺术商业中心,重庆永辉生活广场,永川协信星光广场,商业体量近 39 万平方米,且 4 个商业体都集中第一季度开业,重庆市场第二季度无开业的商业项目。

从商用土地市场方面来看,2016 年上半年重庆主城区共成交商用土地 16 宗,总面积 905739.53 m²。两江新区在成交区域里面居榜首,上半年出让 5 宗商用土地。上半年,品牌房企的占有率不高,不过优质地块均被品牌房企收入囊中,鲁能、金科、金辉、中昂等名企均有所斩获。

2016 年上半年百货市场动作频频,NOVO 百货败走山城,重庆最



后一店于2月关门;经营20年的重庆大坪百盛店也于3月关店;3月,王府井百货的转型之风刮入重庆市场,解放碑王府井百货经过数月调整,正式转型为品牌折扣店,并更名为“王府井奥莱”。另外,在品牌关店撤场这块值得惋惜的是位于解放碑大都会东方广场的重庆首家豪华影院环艺电影城走过18个春秋终谢幕,退出重庆市场。

(四) 2016年1-6月重庆市旅游接待及收入完成情况

2016年1-6月,重庆市接待海内外游客20484.91万人次,旅游总收入1206.93亿元,同比分别增长13.26%和14.01%。其中:接待入境游客116.79万人次,旅游外汇收入66043万美元,分别增长10.19%和10.48%。出境旅行社组织出境旅游92.25万人次,同比增长25.82%,其中:出国游81.58万人次,增长29.22%;港澳游7.06万人次,下降8.43%;台湾游3.61万人次,增长46.04%。

(五) 区域酒店市场运营情况调查

序号	项目名称	地理位置	收费情况
1	重庆万达艾美酒店	重庆市南岸区江南大道10号万达广场内	豪华间均价498元/天 精选客房均价609元/天 行政房均价790元/天
2	重庆红苹果酒店公寓	重庆南岸区南坪南路海德酒店旁边	均价388元/天
3	重庆锋邸大酒店	重庆南岸区珊瑚路8号南坪锋邸小区内	标间488元/天 情趣大床房666元/天
4	重庆佳怡斯酒店	重庆南岸区江南大道26号协信城8号楼	豪华标准间均价298元/天; 套间均价320元/天

(六) 周边同类房地产租售状况

序号	项目名称	地理位置	物业类型	租售水平
1	四海花园	重庆市江南大道77号	住宅	5952元/m ²
2	四海花园	重庆市江南大道77号	住宅	5805元/m ²
3	云天锦绣前程	重庆市江南大道	住宅	6477元/m ²
4	万达广场	南岸区南城大道8号	商业	6.67元/m ²
5	万达广场	南岸区南城大道8号	商业	10.0元/m ²
6	协信城	南岸区南城大道1号	商业	3.3元/m ²





(七) 估价对象周边租赁及销售市场价格波动情况预测

1、租赁市场价格波动情况

经注册房地产估价师现场调查,估价对象所在区域类似物业年净收益递增平均均为 3.0%; 估价对象类似物业年净收益递增平均约为 3.0%。

2、销售市场价格波动情况

注册房地产估价师研究了近期财经及楼市政策,查阅了估价对象周边基础设施配套及公共设施配套等相关规划信息,分析了估价对象所在区域同类房地产近年市场价格波动情况,判断如下:

估价对象所在区域同类房地产市场价格于未来几年预计将保持基本平稳状态。

三、估价对象最高最佳利用分析

本次估价遵循最高最佳利用原则,以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。最高最佳利用,是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性,估价对象最高最佳利用状况包括最佳用途、规模、档次。

(一) 最高最佳利用分析适用经济学原理

1、收益递增递减原理:即报酬递减规律、边际收益递减原理或规模报酬规律。收益递增递减原理可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。它揭示的是两种投入产出关系(投入产出关系是指投入量的变动与相应产出量的变动之间的关系):一种是在一种投入量变动而其他投入量固定的情况下的投入产出关系;另一种是在所有的投入量都变动的情况下的投入产出关系。对于土地使用权来说,收益递减规律表现在对该土地的利用强度(如容积率、建筑规模、建筑高度、建筑层数)超过一定限度后,收益开始下降;

2、均衡原理:均衡原理是以估价对象的各个组成部分是否搭配,来判定估价对象是否为最高最佳利用。它也可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。从建筑物和土地两大组成部分来看,建筑物与土地相比较,如果规模过大或过小,或者档次过高或过低,则建筑



物与土地的搭配不当,该房地产的效用便不能得到有效发挥,从而会降低该房地产的或市场价值;

3、适合原理:适合原理是以估价对象与其外部环境是否协调,来判定估价对象是否为最高最佳利用。它可以帮助确定估价对象的最佳用途。

适合原理与均衡原理以及收益递增递减原理,即当估价对象与其外部环境相协调,同时其各个组成部分又搭配时,便为最高最佳利用。

(二) 估价对象最高最佳利用需要从下列4个方面依序筛选

1、法律上是否允许。对于每种潜在的利用方式,首先检查它是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许。如果是法律、法规、规章、政策和出让合同等所不允许的。则应被淘汰。

2、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用方式,要检查它在技术上是否能够实现,包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是技术上达不到的,则应被淘汰。

3、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用方式,还要进行经济可行性检验。经济可行性检验的一般做法,是针对每种利用方式,首先预测它未来的收入和支出流量,然后将未来的收入和支出流量用现值表示,再将这两者进行比较。只有收入现值大于或等于支出现值的利用方式才具有经济可行性,否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

4、价值是否最大化。在所有具有经济可行性的利用方式中,能够使估价对象的价值达到最大的利用方式,才是最高最佳利用方式。

综上所述,估价对象为酒店、配套及公寓楼房地产,实际用途与法定用途一致,法律上许可,且满足技术上可能、经济上可行、价值达到最大化的其他最高最佳利用前提条件。

(三) 最高最佳利用相应的估价前提

1、维持现状、继续利用前提。估价对象为酒店、配套及公寓楼房地产,套内空间布局及装修档次与同类同档次物业普遍情况基本一致,故适用维持现状、继续利用前提。



2、更新改造再予以利用前提。估价对象套内空间布局及装修档次与所在区域内同类同档次物业普遍情况基本一致，重新改造不能增加估价对象市场价值，故不适用更新改造再予以利用前提。

3、改变用途再予以利用前提。估价对象合法用途为酒店、配套及公寓楼，最高最佳利用应遵循合法原则，故不适用改变用途再予以利用前提。

4、改变规模再予以利用前提。估价对象为酒店、配套及公寓楼房地产，无法改变规模，故不适用改变规模再予以利用前提。

5、重新开发再予以利用前提。估价对象为酒店、配套及公寓楼房地产，无法改变规模，故不适用重新开发再予以利用前提。

6、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。估价对象仅适用维持现状、继续利用前提，不存在上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

综上所述，本次估价选择维持现状、继续利用前提为最高最佳利用方式。

四、估价方法适用性分析

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号），房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的价值 - 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

对于未设立法定优先受偿权利下的价值的求取，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，确定选用的估价方法如下：

（一）比较法

比较法是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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅,特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅;写字楼;商铺;标准厂房;房地产开发用地等。

估价对象公寓楼部分周边区域近期市场同类房地产成交实例充足且相关信息可以获取,故公寓楼部分适宜选用比较法进行估价;周边区域市场近期酒店及配套物业交易案例较少,难以易获取,故酒店及配套部分不选用比较法进行估价。

(二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,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值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产,包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。

估价对象周边区域近期市场配套类房地产租赁实例充足且相关信息可以获取,酒店部分通过周边类似经营型物业收益情况及估价对象现状收益情况测算收益,故酒店及配套部分选用收益法进行估价;周边区域市场近期公寓物业租赁案例较少,难以易获取,故公寓部分不采用收益法进行估价。

(三) 成本法

成本法是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格或价值的方法。

成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格,包括新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产)、正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房);特别适用于很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产,如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产。化工厂、钢



铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产,以及单独的建筑物或其装饰装修部分,通常也是采用成本法进行估价。

估价对象为开发完成的房地产,可采用成本法进行估价。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产,也称积算法,因此作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

(四) 假设开发法

假设开发法是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成本的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价值的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(包括生地、毛地、熟地、典型的是各种房地产开发用地)、在建工程(或称为“房地产开发项目”)、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建,则属于毛地范畴)。

估价对象已完成房地产,故不适宜采用假设开发法。

综上所述,本次估价综合楼(酒店)及配套楼采用收益法和成本法进行估价,将上述二种方法的估算结果综合分析后,得出估价对象综合楼(酒店)及配套楼的市场价值;公寓楼采用比较法和成本法,将上述二种方法的估算结果综合分析后,得出估价对象公寓楼的市场价值。

五、估价测算过程

(一) 比较法估价过程

运用比较法进行房地产估价时,应按下列步骤进行:搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。





1、搜集交易实例

注册房地产估价师在进行了详细的调查分析后,选取了位于同供需圈且用途一致的三个交易实例,具体情况详见下表:

序号	物业位置	物业类型	建筑面积 (平方米)	市场价值 (元/平方米)	交易日期	备注
1	“四海花园”某住宅用房	住宅	约 84	5952	2016 年 7 月	--
2	“四海花园”某住宅用房	住宅	约 87	5805	2016 年 7 月	--
3	“云天锦绣前程”某住宅用房	住宅	约 109	6477	2016 年 7 月	--

2、选取可比实例

经注册房地产估价师综合分析,选取了上述相对更为近似的三个交易实例作为可比实例。

经了解上述可比实例均为满两年商品房,在交易过程中卖方应产生个人所得税、印花税等相应税费,买方应产生契税、印花税等相应税费,另有中介费用、二手房交易手续费等,但由于交易双方的身份而导致的税费变化,我公司无从查询,故在本次测算中注册房地产估价师按交易价格 5% 的水平进行修正,故各可比实例单价如下:

可比实例 A 成交价:

$$5952 \times (1+5\%) = 6250 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

可比实例 B 成交价:

$$5805 \times (1+5\%) = 6095 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

可比实例 C 成交价:

$$6477 \times (1+5\%) = 6801 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

故确定上述可比实例的成交价格分别为 6250 元/平方米、6095 元/平方米、6801 元/平方米。

3、选取可比实例

经注册房地产估价师综合分析,选取了上述相对更为近似的三个交易实例作为可比实例,具体情况详见下页表:

(以下此页无正文)



比较因素条件说明表

估价对象与可比实例 可比因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)公寓楼房地产	“四海花园”某住宅	“四海花园”某住宅	“云天锦绣前程”某住宅
交易价格(元/平方米)		待估	6250	6095	6801
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		价值时点	2016年7月	2016年7月	2016年7月
区位状况	位置状况	位于重庆市南岸区江南大道69号,位置状况较好	位于重庆市南岸区江南大道77号,位置状况较好	位于重庆市南岸区江南大道77号,位置状况较好	位于重庆市南岸区江南大道四公里轨道站旁,位置状况较好
	居住社区成熟度	周边居住物业分布较密集,居住社区成熟度较高	周边居住物业分布较密集,居住社区成熟度较高	周边居住物业分布较密集,居住社区成熟度较高	周边居住物业分布较密集,居住社区成熟度较高
	交通便捷度	周边路网较发达;公交线路较多;轨道交通3号旁;停车较方便,交通便捷度较好	周边路网较发达;公交线路较多;轨道交通3号旁;停车较方便,交通便捷度较好	周边路网较发达;公交线路较多;轨道交通3号旁;停车较方便,交通便捷度较好	周边路网较发达;公交线路较多;轨道交通3号旁;停车较方便,交通便捷度较好
	外部配套设施状况	给排水、强弱电、供暖、燃气等外部基础设施较完善;银行、邮局、商场等外部公共服务设施较齐全	给排水、强弱电、供暖、燃气等外部基础设施较完善;银行、邮局、商场等外部公共服务设施较齐全	给排水、强弱电、供暖、燃气等外部基础设施较完善;银行、邮局、商场等外部公共服务设施较齐全	给排水、强弱电、供暖、燃气等外部基础设施较完善;银行、邮局、商场等外部公共服务设施较齐全
	环境状况	周围环境较干净整洁、规划较齐整,环境状况较好	周围环境较干净整洁、规划较齐整,环境状况较好	周围环境较干净整洁、规划较齐整,环境状况较好	周围环境干净整洁、规划齐整,环境状况好
	所在楼层	1-16层	低层	中层	高层
权益状况	剩余土地使用年限	约26.40	约52	约52	约62
	租赁权益	部分有租约	无租约	无租约	无租约
权益状况	建筑面积(平方米)	单套约110-140	约84	约87	约109
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	装饰装修	简单装修	中等装修	中等装修	毛坯
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑功能	建筑防水、保温、隔热、隔声、通风等建筑功能完整且完好,采光充足无遮挡、日照充足,建筑功能较好	建筑防水、保温、隔热、隔声、通风等建筑功能完整且基本完好,采光充足无遮挡、日照充足,建筑功能较好	建筑防水、保温、隔热、隔声、通风等建筑功能完整且基本完好,采光充足无遮挡、日照充足,建筑功能较好	建筑防水、保温、隔热、隔声、通风等建筑功能完整且基本完好,采光充足无遮挡、日照充足,建筑功能较好
	建筑外观	建筑外观新颖、美观;与区域景观较和谐一致,建筑外观较好	建筑外观新颖、美观;与区域景观较和谐一致,建筑外观较好	建筑外观新颖、美观;与区域景观较和谐一致,建筑外观较好	建筑外观新颖、美观;与区域景观和谐一致,建筑外观好
	使用维护状况	约建成于1996年,维护使用状况一般	约建成于2000年,维护使用状况一般	约建成于2000年,维护使用状况一般	约建成于2010年,维护使用状况较好





4、修正说明及修正指数确定

(1) 建立比较基础

建立比较基础包括统一估价对象与可比实例之间财产范围、融资条件、税费负担、计价单位、付款方式等。

经注册房地产估价师调查,估价对象与可比实例之间比较基础完全一致。

(2) 交易情况修正

进行交易情况修正时,应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

(3) 交易日期

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时,随着时间的推移,房地产价格有较明显的变化,则必须进行交易日期修正。由于选取的均为近期的交易实例,故三个可比实例的因素均不进行修正。

(4) 房地产状况调整

进行房地产状况调整时,应消除可比实例与估价对象状况不同造成的价格差异,包括区位状况、权益状况和实物状况。其中:

1) 区位状况

区位状况调整应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。调整内容包括:位置状况、居住社区成熟度、交通便捷度、外部配套设施状况、环境状况、所在楼层等。

①位置状况

根据距离市中心远近、距离区域中心远近、距离火车站、机场等大型公共设施远近及临街道路级别,将位置状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级;将估价对象所在项目的位置状况指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少1。

②居住社区成熟度

根据估价对象所在区域居住物业密集度、客流量等情况,将居住社区成熟度分为高、较高、一般、较低、低五个等级;将估价对象所在区域的居住社区成熟度指数设为100,各可比实例与之相比每上升





或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少1。

③交通便捷度

根据区域内路网分布状况、距离公共交通站点远近程度及线路数量多少、距离交通枢纽远近、周边道路拥堵程度、交通管制情况、停车方便程度及交通收费等情况,将交通便捷度分为好、较好、一般、较差、差五个等级;将估价对象所在区域的交通便捷度指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少1。

④外部配套设施状况

根据区域内给排水、强弱电、供暖、燃气等外部基础设施齐全程度及区域内银行、邮局、商场、医院、学校等外部公共服务设施分布情况,将外部配套设施状况分为齐全、较齐全、一般、较缺乏、缺乏五个等级;将估价对象所在区域的外部配套设施状况的指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少1。

⑤环境状况

根据区域内园林、山水等自然风景分布情况、大学、科研院所、名人故居等情况,将环境状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级;将估价对象所在区域的周围环境状况指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少2。

⑥所在楼层

物业所在楼层会对房地产价值产生一定的影响,估价对象为整幢公寓楼,位于1-16层,以估价对象所在楼层指数设为100。可比实例A、B、C分别位于低层、中层、高层,故三个可比实例的因素修正幅度分别为-1、0、+1。

2) 权益状况调整:权益状况调整内容包括:剩余土地使用年限、租赁权益。应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格。





①剩余土地使用年限

估价对象剩余土地使用年限约为26.40年，三个可比实例剩余使用年限分别约为52年、52年、62年，故可比实例A、B、C的因素修正幅度分别为+5、+5、+6。

②租赁权益修正

于价值时点，估价对象部分出租、部分自用，存在租赁权，且租金收入与市场平均水平相当，故三个可比实例均不进行租赁权益修正。

3) 实物状况调整

应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。调整内容包括：建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、使用维护状况等。

①建筑面积

因消费需求原因，建筑面积大小会对房地产价格产生影响，面积适中便于利用，过大过小都较为不便，但一般来说，小面积单位价格更高。

估价对象单套别墅建筑面积约为110-140平方米，可比实例A建筑面积约为84平方米，可比实例B建筑面积约为87平方米，可比实例C建筑面积约为109平方米。以估价对象的条件指数为100，各可比实例与估价对象相比有一定差异，故可比实例A、B、C的因素修正幅度分别为+1、+1、0。

②建筑结构

建筑结构以钢混结构为最好，依次为混合结构、砖木结构、简易结构；将估价对象的结构指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

③设施设备

根据电梯等级、电梯配置、安防系统等级、采暖方式、空气调节方式等情况将设施设备分为齐全、较齐全、一般、不齐全、无五个等级；将估价对象的设施设备指数设为100，各可比实例与之相比每上升或降低一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。



④装饰装修

根据装饰装修档次将装饰装修分为豪华装修、精装修、中档装修、简单装修、毛坯五个等级；将估价对象的装修档次指数设为100，各可比实例与之相比每上升或降低一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

⑤空间布局

根据建筑面积与商业类型及内部功能布局位置关系，将空间布局分为好、较好、一般、较差、差五个等级；将估价对象的空间布局指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

⑥建筑功能

根据建筑物防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能情况，将建筑功能分为好、较好、一般、较差、差五个等级；将估价对象的建筑功能指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

⑦建筑外观

根据建筑物外观新颖程度、美观程度、与区域景观和谐程度及装修档次将建筑外观分为好、较好、一般、较差、差五个等级；将估价对象的建筑外观指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

⑧使用维护状况

根据房屋的使用情况及建成年代可将房屋使用维护状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级；将估价对象使用维护状况指数为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，修正幅度上升或下降1。

(以下此页无正文)



比较因素修正指数表

估价对象与可比实例 可比因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)公寓楼房地产	“四海花园”某住宅	“四海花园”某住宅	“云天锦绣前程”某住宅
交易价格(元/平方米)		待估	6250	6095	6801
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位状况	位置状况	100	100	100	100
	居住社区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	外部配套设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	102
	所在楼层	100	99	100	101
权益状况	剩余土地使用年限	100	105	105	106
	租赁权益	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	101	101	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	101	101	99
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	101
	使用维护状况	100	100	100	101

(以下此页无正文)





5、比较调整过程

因素比较修正计算表

可比实例 可比因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		“四海花园”某住宅	“四海花园”某住宅	“云天锦绣前程”某住宅
交易价格（元/平方米）		6250	6095	6801
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位 状况	位置状况	100/100	100/100	100/100
	居住社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/102
	所在楼层	100/99	100/100	100/101
权益 状况	剩余土地使用权年限	100/105	100/105	100/106
	租赁权益	100/100	100/100	100/100
实物 状况	建筑面积	100/101	100/101	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/101	100/101	100/99
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/101
	使用维护状况	100/100	100/100	100/101
综合因素修正		0.9430	0.9336	0.9068
比准价格（元/m ² ）（取整）		5894	5690	6167

6、比较价值的确定

根据上述所选可比实例 A、B、C 测算修正后的比准价格，考虑可比实例与估价对象所处的区位环境、市场需求、物业类型及其他各项条件较为类似，故采用算术平均法进行测算。

$$(5894+5690+6167) \div 3 = 5917 \text{ (元/平方米)}$$



根据估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》等资料显示,估价对象公寓楼建筑面积为7411.12平方米,故估价对象公寓楼比较价值:

$$5917 \times 7411.12 \div 10000 = 4385 \text{ (万元)} \text{ (取整)}$$

采用比较法测算的估价对象公寓楼在价值时点的估价结果为4385万元。

(二) 成本法估价过程

根据 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》,成本法估价时,对包含土地和建筑物的估价对象,应选择具体估价路径,根据估价对象状况和土地市场情况,选择房地合估路径或房地分估路径,并应优先选择房地合估路径。

根据估价对象的具体情况,本次估价采用房地合估路径。选择房地合估路径时,应把土地当作原材料,模拟房地产开发建设过程,测算房地产重置成本或重建成本。

房地产重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润,

房地产的必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

1、估价步骤

运用成本法进行房地产估价时,应按下列步骤进行:选择具体估价路径、测算重置成本或重建成本、测算折旧、计算成本价值。

2、比较法估价公式如下:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

P——待估宗地比准价格;

P_B ——比较实例价格;

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期指数;

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;



D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数;

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(1) 收集、确定比较实例并建立比较基础

注册房地产估价师在进行了详细的调查分析后,选取了位于同一供需圈且用途一致的三个可比实例,经注册房地产估价师调查,估价对象与可比实例之间比较基础(包括财产范围、融资条件、税费负担、计价单位、付款方式等)完全一致。

可比实例 A: 重庆市城投公租房建设有限公司商业金融项目用地,宗地位于南岸区茶园-鹿角组团 A 分区 A62-4/05 号宗地,宗地规划用途为其他商服用地,出让方式为挂牌出让,出让年限为 40 年,该项目建设用地面积为 10507.00 平方米,容积率约为 1.0,2015 年 8 月 20 日成交价为 3757.00 万元,折合楼面熟地价约为 3576 元/平方米。

可比实例 B: 重庆奥誉置业有限公司房地产开发项目用地,宗地位于南岸区茶园组团 B 分区 51-2/03、51-3/03 宗地,宗地规划用途为其他商服用地,出让方式为挂牌出让,出让年限为 40 年,该项目建设用地面积为 84784.00 平方米,容积率约为 2.0,2014 年 12 月 21 日成交价为 62000.00 万元,折合楼面熟地价约为 3656 元/平方米。

可比实例 C: 重庆皓万旅游文化发展有限公司房地产开发项目用地,宗地位于南岸区南坪组团 F 分区 F3-3-1-1/04、F3-3-2/02(部分),宗地规划用途为其他商服用地,出让方式为挂牌出让,出让年限为 40 年,建设用地面积 13008.00 平方米,容积率约为 5.0,2013 年 10 月 28 日成交价为 22173.00 万元,折合楼面单价约为 3409 元/平方米。

(以下此页无正文)





估价对象及可比实例位置示意图

(以下此页无正文)



比较因素条件说明表

比较因素	估价对象与可比实例	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
		重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)房地产项目用地	重庆市城投公租房建设有限公司商业金融项目用地	重庆奥誉置业有限公司房地产开发项目用地	重庆皓方旅游文化发展有限公司房地产开发项目用地
楼面熟地价(元/m ²)		待估	3576	3656	3409
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		公开市场	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期		2016年7月7日	2015年8月20日	2014年12月21日	2013年10月28日
剩余土地使用年限		26.40	40年	40年	40年
土地用途		综合	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
区域因素	商业繁华度	周边商业物业分布密集,商业繁华度高	周边商业物业分布较密集,商业繁华度较高	周边商业物业分布一般,商业繁华度一般	周边商业物业分布密集,商业繁华度高
	交通便捷度	周边路网较密集,公交线路较多,停车方便,交通便捷度较好	周边路网较密集,公交线路较多,停车方便,交通便捷度较好	周边路网一般,公交线路一般,停车方便,交通便捷度一般	周边路网较密集,公交线路较多,停车方便,交通便捷度较好
	区域土地利用方向	完全一致	完全一致	完全一致	完全一致
	环境状况	周围环境较干净整洁,规划较齐整,环境状况较好	周围环境较干净整洁,规划较齐整,环境状况较好	周围环境干净整洁,规划齐整,环境状况好	周围环境较干净整洁,规划较齐整,环境状况较好
	公共服务设施状况	周边银行、邮局、商场、学校等公共服务设施较齐全	周边银行、邮局、商场、学校等公共服务设施较齐全	周边银行、邮局、商场、学校等公共服务设施较齐全	周边银行、邮局、商场、学校等公共服务设施较齐全
	基础设施完备状况	给排水、强弱电、供暖、燃气等基础设施较完善	给排水、强弱电、供暖、燃气等基础设施较完善	给排水、强弱电、供暖、燃气等基础设施较完善	给排水、强弱电、供暖、燃气等基础设施较完善
个别因素	临路状况	较好	好	一般	较好
	容积率	4.8	约1.0	约2.0	约5.0
	宗地规模(m ²)	7232.00	10507.00	84784.00	13008.00
	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则,可利用程度较高	宗地形状较规则,可利用程度较高	宗地形状较规则,可利用程度较高	宗地形状较规则,可利用程度较高

(2) 修正说明及修正幅度确定

①交易情况修正

交易情况分为正常与特殊两大类,估价对象土地使用权与比较实例的交易情况如果不一致,则应进行交易情况修正。

经注册房地产估价师调查,上述比较实例均不存在特殊交易情





况,故不进行交易情况修正。

②交易方式修正

估价对象与比较案例的交易方式有差异,会影响房地产交易的价格,必须进行交易方式修正。本次估价中所取案例交易方式均为公开市场上的挂牌出让,故三个可比实例均不作修正。

③交易日期修正

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时,随着时间的推移,房地产价格有较明显的变化,则必须进行交易日期修正。各可比实例交易日期与估价对象相比有一定时间差异,故进行相应修正。

④剩余土地使用年限修正

由于土地的剩余使用年限对房地产的价值有一定的影响,估价对象与可比实例的剩余土地使用年限有差异时,对房地产价格影响程度会不一样,必须进行剩余土地使用年限修正。以上所选择的几个可比实例的剩余土地使用年限为40年,估价对象的剩余土地使用年限为26.40年,故三个可比实例的因素修正幅度均为+5。

⑤土地用途

土地用途是决定土地价格的核心因素。土地用途不同,土地使用方从土地中获得的未来收益的预期不同,土地价格就不同。估价对象土地用途为综合,三个可比实例均为其他商服用地,与估价对象土地用途均较为一致,故三个可比实例均不进行修正。

⑥区域因素修正

区域因素具体包括商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、环境状况、公共服务设施状况与基础设施完备状况等因素。

A、商业繁华度

根据估价对象所在区域商业集聚程度、人流量等情况,将商业繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级;将估价对象商业繁华度指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少2。

B 交通便捷度

根据区域内路网分布状况、距离公共交通站点远近程度及线路数



量多少、距离交通枢纽远近、周边道路拥堵程度、交通管制情况、停车方便程度及路桥收费等情况,将交通便捷度分为好、较好、一般、较差、差五个等级;将估价对象交通便捷度指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,因素修正幅度相应的增加或减少1。

C、区域土地利用方向

将区域土地利用方向分为完全一致、与区域主要利用方向一致、与区域主要利用方向相近、与区域主要利用方向相差较大、完全不一致五个等级;将估价对象区域土地利用方向指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度相应的增加或减少1。

D、环境状况

根据区域内园林、山水等自然风景分布情况、大学、科研院所、名人故居等人文氛围情况及区域内是否有垃圾填埋场、污水处理厂、殡葬场、高压线等嫌恶设施情况,将环境状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级;将估价对象的环境状况指数设为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,修正幅度增加或减少2。

E、公共服务设施状况

根据区域内银行、邮局、商场、医院、学校等公共服务设施分布情况,将公共服务设施状况分为完善、较完善、基本完善、较缺乏、缺乏五个等级;将估价对象公共服务设施状况的指数设定为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度增加或减少1。

F、基础设施完备状况

根据区域内给排水、强弱电、供暖、燃气等基础设施齐全程度及区域内银行、邮局、商场、医院、学校等外部公共服务设施分布情况,将基础设施完备状况分为齐全、较齐全、基本齐全、较缺乏、缺乏五个等级;将估价对象基础设施完备状况的指数设定为100,各可比实例与之相比每上升或下降一个等级,其因素修正幅度增加或减少1。





⑦个别因素修正

个别因素具体包括临路状况、容积率、宗地规模、宗地形状及可利用程度等因素。

A、临路状况

根据估价对象临路级别、临路类型、临路数量将临路状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在项目的临路状况指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

B、容积率

容积率对房地产价值有一定影响。估价对象所在项目容积率约为4.8，以估价对象所在项目容积率指数设为100，可比实例A、B、C的容积率分别约为1.0、2.0、5.0，故可比实例A、B、C的因素修正幅度分别为-3、-2、0。

C、宗地规模

宗地规模对房地产价值有一定影响。估价对象所在项目宗地规模为7232.00平方米，以估价对象所在项目宗地规模指数设为100，可比实例A、B、C的宗地规模分别为10507.00平方米、84784.00平方米、13008.00平方米，故可比实例A、B、C的因素修正幅度分别为0、+5、+2。

E、宗地形状及可利用程度

宗地形状及可利用程度分为规则、可利用程度高，较规则、可利用度较高，不规则、可利用度低三个等级。估价对象宗地形状较规则，可利用程度较高，将估价对象宗地形状及可利用程度的指数设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，其因素修正幅度相应的增加或减少1。

（以下此页无正文）



比较因素修正指数表

比较因素		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
		重庆市南岸区江南大道69号(南坪街道南坪南路318号)房地产项目用地	重庆市城投公租房建设有限公司商业金融项目用地	重庆奥誉置业有限公司房地产开发项目用地	重庆皓万旅游文化发展有限公司房地产开发项目用地
楼面熟地价(元/m ²)		待估	3576	3656	3409
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	101	102	103
剩余土地使用年限		100	105	105	105
土地用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	98	96	100
	交通便捷度	100	100	99	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境状况	100	100	102	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	基础设施完备状况	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	101	99	100
	容积率	100	97	98	100
	宗地规模	100	100	105	102
	宗地形状及可利用程度	100	100	100	100

(以下此页无正文)



(3) 比较修正过程

比较修正计算表

可比实例 比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
		重庆市城投公租房建设有限公司商业金融项目用地	重庆奥誉置业有限公司房地产开发项目用地	重庆皓方旅游文化发展有限公司房地产开发项目用地
楼面熟地价 (元/m ²)		3576	3656	3409
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		101/100	102/100	103/100
剩余土地使用年限		100/105	100/105	100/105
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/98	100/96	100/100
	交通便捷度	100/100	100/99	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/102	100/100
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/101	100/99	100/100
	容积率	100/97	100/98	100/100
	宗地规模	100/100	100/105	100/102
	宗地形状及可利用程度	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0019	0.9837	0.9617
比准价格 (元/m ²) (取整)		3583	3596	3278

(4) 估价对象土地使用权比较价值的确定

根据上表计算,各比较实例的比准价格相差不大,各比较实例与估价对象交易情况、交易日期、剩余土地使用年限、土地用途、区域因素、个别因素等总体偏离度不大,本次估价采用算术平均法确定估价对象土地使用权比较价值(楼面熟地价)。

$$(3583+3596+3278) \div 3 = 3486 \text{ (元/平方米) (取整)}$$





（5）土地取得费

根据估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》显示，估价对象综合楼（酒店）、配楼、公寓楼建筑面积分别为 23376.04 平方米、3895.78 平方米、7411.12 平方米，故各楼土地取得费分别为：

综合楼（酒店）：

$$3486 \times 23376.04 \div 10000 = 8148.89 \text{（万元）}$$

配楼：

$$3486 \times 3895.78 \div 10000 = 1358.07 \text{（万元）}$$

公寓楼：

$$3486 \times 7411.12 \div 10000 = 2583.52 \text{（万元）}$$

（6）土地取得税费的确定

土地取得税费主要包括契税、印花税等，根据相关税法，土地出让相关税费取比较价值的 3.05%，则：

综合楼（酒店）：

$$\begin{aligned} \text{土地取得税费} &= 8148.89 \times 3.05\% \\ &= 248.54 \text{（万元）} \end{aligned}$$

配楼：

$$\begin{aligned} \text{土地取得税费} &= 1358.07 \times 3.05\% \\ &= 41.42 \text{（万元）} \end{aligned}$$

公寓楼：

$$\begin{aligned} \text{土地取得税费} &= 2583.52 \times 3.05\% \\ &= 78.80 \text{（万元）} \end{aligned}$$

（7）土地成本

综合楼（酒店）：

$$\begin{aligned} \text{土地成本} &= \text{比较价值（熟地价）} + \text{土地取得税费} \\ &= 8148.89 + 248.54 \\ &= 8397.43 \text{（万元）} \end{aligned}$$





配楼:

$$\begin{aligned}\text{土地成本} &= \text{比较价值（熟地价）} + \text{土地取得税费} \\ &= 1358.07 + 41.42 \\ &= 1399.49 \text{（万元）}\end{aligned}$$

公寓楼:

$$\begin{aligned}\text{土地成本} &= \text{比较价值（熟地价）} + \text{土地取得税费} \\ &= 2583.52 + 78.80 \\ &= 2662.32 \text{（万元）}\end{aligned}$$

3、建设成本

（1）工程造价

根据估价对象建筑物的结构类型，参照《重庆市建设工程概算定额》、《重庆市建设工程预算定额》及《四川省建设工程材料预算价格管理办法》等进行测算，并参考近期同类型建筑物的结算价格，综合考虑后确定估价对象综合楼（酒店）、配楼及公寓楼的建安工程费分别为 5500 元/平方米、4500 元/平方米、2200 元/平方米。又根据估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》等资料显示，估价对象综合楼（酒店）、配楼及公寓楼建筑面积分别为 23376.04 平方米、3895.78 平方米、7411.12 平方米。则估价对象工程造价为：

综合楼（酒店）

$$\begin{aligned}\text{工程造价} &= 5500 \times 23376.04 \div 10000 \\ &= 12856.82 \text{（万元）}\end{aligned}$$

配楼:

$$\begin{aligned}\text{工程造价} &= 4500 \times 3895.78 \div 10000 \\ &= 1753.10 \text{（万元）}\end{aligned}$$

公寓楼:

$$\begin{aligned}\text{工程造价} &= 2200 \times 7411.12 \div 10000 \\ &= 1630.45 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（2）前期及其他费用

前期及其他费用包括设计费、勘察费、监理费、测绘费、质量技





术检测费等。

根据设计院、造价咨询机构、监理单位等单位平均收费情况,前期及其他费用取工程造价的10%。

综合楼(酒店):

前期及其他费用=工程造价×10%

$$=12856.82 \times 10\%$$

$$=1285.68 \text{ (万元)}$$

建设成本=工程造价+前期及其他费用

$$=12856.82 + 1285.68$$

$$=14142.50 \text{ (万元)}$$

配楼:

前期及其他费用=工程造价×10%

$$=1753.10 \times 10\%$$

$$=175.31 \text{ (万元)}$$

建设成本=工程造价+前期及其他费用

$$=1753.10 + 175.31$$

$$=1928.41 \text{ (万元)}$$

公寓楼:

前期及其他费用=工程造价×10%

$$=1630.45 \times 10\%$$

$$=163.05 \text{ (万元)}$$

建设成本=工程造价+前期及其他费用

$$=1630.45 + 163.05$$

$$=1793.50 \text{ (万元)}$$

4、管理费用

管理费用包括管理组织房地产开发的各种费用,包括开发商员工工资及福利费、办公费、差旅费等,取建设成本的4%。

综合楼(酒店):

管理费用=建设成本×4%

$$=14142.50 \times 4\%$$





=565.70 (万元)

配楼:

管理费用=建设成本×4%

=1928.41×4%

=77.14 (万元)

公寓楼:

管理费用=建设成本×4%

=1793.5×4%

=71.74 (万元)

5、销售费用

销售费用包括广告宣传和销售代理费等。

本次估价参照房地产开发行业平均水平确定销售费用为成本价值的3%。

销售费用=成本价值×3%

6、销售税费

销售税费主要包括增值税及附加、印花税等。

本次估价参照相关税法确定销售税费为成本价值的5.38%。

销售税费=成本价值×5.38%

7、投资利息

投资利息为土地成本、建设成本、管理费用和销售费用的资金成本,包括支付贷款的利息,以及基于机会成本的考虑,资本金要放弃可得的存款利息或获得其他收益的可能。

根据估价对象所在项目的结构类型、建筑规模等情况,确定估价对象所在项目工期为2.0年,与工期相当年期的贷款年利率为4.75%,本次估价假设土地成本所用资金在开发期初一次性投入,建设成本、管理费用和销售税费所用资金在开发期内均匀投入。

投资利息=土地成本×贷款年利率×工期+(建设成本+管理费用+销售费用)×贷款年利率×工期/2
=土地成本×贷款年利率×工期+(建设成本+管理费用+成本价值×销售费用率)×贷款年利率×工期/2





8、开发利润

房地产开发利润分为投资利润、直接成本利润、成本利润、销售件利润等，本次估价采用直接成本利润。

经注册房地产估价师查阅 WIND 等咨询机构的房地产企业近年绩效信息并结合其他专业资料，目前房地产开发企业全行业年直接成本利润率平均约为 10-25%，本次估价根据估价对象所在项目档次、项目规模及开发商实力等情况分析，确定估价对象综合楼（酒店）、配楼、公寓楼年直接成本利润率分别为 25%、25%、10%。

综合楼（酒店）：

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (\text{土地成本} + \text{建设成本}) \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工期} \\ &= (8397.43 + 14142.50) \times 25\% \times 2.0 \\ &= 11269.97 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

配楼：

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (\text{土地成本} + \text{建设成本}) \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工期} \\ &= (1399.49 + 1928.41) \times 25\% \times 2.0 \\ &= 1663.95 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

公寓楼：

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (\text{土地成本} + \text{建设成本}) \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工期} \\ &= (2662.32 + 1793.50) \times 10\% \times 2.0 \\ &= 891.16 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

9、重置成本

综合楼（酒店）：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= [\text{土地成本} \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}) + (\text{建设成本} + \\ &\quad \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期} / 2) + \text{开发利润}] / \\ &\quad (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利} \\ &\quad \text{率} \times \text{工期} / 2) \\ &= [8397.43 \times (1 + 4.75\% \times 2.0) + (14142.50 + 565.70) \\ &\quad \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) + 11269.97] \\ &\quad \div (1 - 3\% - 5.38\% - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ &= 39214.01 \text{ (万元)}\end{aligned}$$





其中:

$$\begin{aligned}
 \text{建筑物重置成本} &= [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) + \text{建筑物开发利润}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) \\
 &= [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) + \text{建设成本} \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工期}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) \\
 &= [(14142.50 + 565.70) \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) + 14142.50 \times 25\% \times 2.0] \div (1 - 3\% - 5.38\% - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\
 &= 24572.26 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{土地重置成本} &= \text{重置成本} - \text{建筑物重置成本} \\
 &= 39214.01 - 24572.26 \\
 &= 14641.75 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

配楼:

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= [\text{土地成本} \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}) + (\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) + \text{开发利润}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) \\
 &= [1399.49 \times (1 + 4.75\% \times 2.0) + (1928.41 + 77.14) \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) + 1663.95] \div (1 - 3\% - 5.38\% - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\
 &= 5790.72 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

其中:

$$\begin{aligned}
 \text{建筑物重置成本} &= [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) + \text{建筑物开发利润}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) \\
 &= [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2) + \text{建设成本} \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工期}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期}/2)
 \end{aligned}$$





$$\begin{aligned} & \text{期}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \\ & \text{贷款年利率} \times \text{工期} / 2) \\ & = [(1928.41 + 77.14) \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ & + 1928.41 \times 25\% \times 2.0] \div (1 - 3\% - 5.38\% \\ & - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ & = 3350.57 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地重置成本} &= \text{重置成本} - \text{建筑物重置成本} \\ &= 5790.72 - 3350.57 \\ &= 2440.15 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

公寓楼:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= [\text{土地成本} \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期}) + (\text{建设成本} + \\ & \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \text{工期} / 2) + \text{开发利润}] / \\ & (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利} \\ & \text{率} \times \text{工期} / 2) \\ & = [2662.32 \times (1 + 4.75\% \times 2.0) + (1793.50 + 71.74) \\ & \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) + 891.16] \\ & \div (1 - 3\% - 5.38\% - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ & = 6296.89 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

其中:

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置成本} &= [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \\ & \text{工期} / 2) + \text{建筑物开发利润}] / (1 - \text{销售费用率} - \\ & \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \text{贷款年利率} \times \text{工期} / 2) \\ & = [(\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times (1 + \text{贷款年利率} \times \\ & \text{工期} / 2) + \text{建设成本} \times \text{年直接成本利润率} \times \text{工} \\ & \text{期}] / (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售费用率} \times \\ & \text{贷款年利率} \times \text{工期} / 2) \\ & = [(1793.50 + 71.74) \times (1 + 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ & + 1793.50 \times 10\% \times 2.0] \div (1 - 3\% - 5.38\% \\ & - 3\% \times 4.75\% \times 2.0 \div 2) \\ & = 2527.99 \text{ (万元)} \end{aligned}$$





$$\begin{aligned}\text{土地重置成本} &= \text{重置成本} - \text{建筑物重置成本} \\ &= 6296.89 - 2527.99 \\ &= 3768.90 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10、建筑物成新率

测算建筑物折旧可以选用年龄-寿命法、市场提取法、分解法。本次估价选用年龄-寿命法测算建筑物折旧，具体选用年龄-寿命法中的成新折扣法测算。

$$V = C \times q$$

式中：V——建筑物折旧后价值；

C——建筑物重置成本或重建成本；

q——建筑物成新率。

对于建筑物成新率，本次估价采用年限法成新率并结合注册房地产估价师经现场查勘后确定的观察法折余率综合确定。

估价对象建筑物为钢混结构，用途为酒店、配套、公寓，经济耐用年限为60年。

估价对象建筑物约建成于1996年，截止价值时点，已使用20年，剩余经济耐用年限为40年，即：

$$\begin{aligned}\text{估价对象建筑物年限法成新率} &= 40 \div 60 \\ &= 67\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

注册房地产估价师经现场查勘，估价对象正常使用、维护状况较好。建筑物主要承重构件完好，无倾斜变形；墙体无裂缝；基础未见不均匀下沉；门窗完好，开启灵活；给排水正常使用，卫生配件完好；供电线路正常使用，灯具完好，装饰装修及配套设施完好。

根据估价对象现状，确定估价对象建筑物成新度为八成新，折余率为80%。

综上所述，本次估价取二者算术平均值综合确定建筑物成新率。

$$\begin{aligned}\text{建筑物成新率} &= (67\% + 80\%) \div 2 \\ &= 74\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$



楼房成新评定说明及折余率表

完损等级	成新评定说明	成新度	折余率%
完好房	结构状况安全可靠,整体性好,屋面或板缝不漏水,装修设备完整、基本无损的房屋,虽存在一定的陈旧现象或个别构件有轻微损坏但在允许值之内,不影响安全居住和正常使用,通过小修即能修复的房屋。	十成新	100%
		九成新	90-99
		八成新	80-89
基本完好房	结构构件安全可靠,个别部件的损坏程度稍有超过设计允许值但已稳定;屋面局部渗漏;装修、设备基本良好,个别部位有影响使用的损坏,通过在原有构件或部位上进行修补即用可恢复使用功能的房屋。	七成新	70-79
		六成新	60-69
一般损坏房	个别结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化,强度不足,存在安全隐患;屋面或板缝局部漏雨;外装修和设备局部破损的房屋。	五成新	50-59
		四成新	40-49
严重损坏房	部分结构构件严重倾斜、开裂、变形或强度不足个别构件已处于危险状态;屋面或板缝严重漏雨,内外装修、设备明显损毁、残缺,存在局部危险的房屋。	三成新	30-39
危险房	危险房主体结构构件的强度严重不足,稳定性很差,随时有倒塌的可能,采用局部的加固修理仍不能保证安全,需要拆除、翻修或挑修的整栋房屋。	不足三成新	3-29

11、未进行权益修正的成本价值

综合楼(酒店)

$$\begin{aligned}
 \text{未进行权益修正的成本价值} &= \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率} \\
 &\quad + \text{土地重置成本} \\
 &= 24572.26 \times 74\% + 14641.75 \\
 &= 32825 \text{ (万元) (取整)}
 \end{aligned}$$

配楼:

$$\begin{aligned}
 \text{未进行权益修正的成本价值} &= \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率} \\
 &\quad + \text{土地重置成本} \\
 &= 3350.57 \times 74\% + 2440.15 \\
 &= 4920 \text{ (万元) (取整)}
 \end{aligned}$$

公寓楼:

$$\begin{aligned}
 \text{未进行权益修正的成本价值} &= \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率} \\
 &\quad + \text{土地重置成本} \\
 &= 2527.99 \times 74\% + 3768.90 \\
 &= 5640 \text{ (万元) (取整)}
 \end{aligned}$$





12、权益修正系数

估价对象应对成本价值进行租赁权益修正，根据GB/T 50291-2015《房地产估价规范》，抵押房地产为空置状态，“合同租金低于市场租金的，应为出租人权益价值；合同租金高于市场租金的，应为无租约限制价值。”估价对象于价值时点部分自用、部分出租，存在租赁权，租金与市场租金相当，故其权益修正系数为1。

13、成本价值

综合楼（酒店）：

$$\begin{aligned}\text{成本价值} &= \text{未进行权益修正的成本价值} \times \text{权益修正系数} \\ &= 32825 \times 1 \\ &= 32825 \text{（万元）}\end{aligned}$$

配楼：

$$\begin{aligned}\text{成本价值} &= \text{未进行权益修正的成本价值} \times \text{权益修正系数} \\ &= 4920 \times 1 \\ &= 4920 \text{（万元）}\end{aligned}$$

公寓楼：

$$\begin{aligned}\text{成本价值} &= \text{未进行权益修正的成本价值} \times \text{权益修正系数} \\ &= 5640 \times 1 \\ &= 5640 \text{（万元）}\end{aligned}$$

估价对象综合楼（酒店）、配楼、公寓楼在价值时点的成本价值分别为 32825 万元、4920 万元、5640 万元。

（二）收益法

估价对象位于重庆市南岸区江南大道 69 号（南坪街道南坪南路 318 号），规划用途为酒店、配套及公寓，现状为酒店、配套及公寓，属收益性物业，根据《房地产估价规范》的要求，酒店、配套部分应选收益法估价。根据估价委托人及产权方相关人员介绍及注册房地产估价师的市场调查，对估价对象每年的净收益进行如下测算：

运用收益法的技术路线和步骤是：搜集与验证有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；预测净收益；选择适当的资本化率（折现率）；运用适宜的收



益法计算公式, 计算估价对象的收益价格。近几年重庆市商业市场走势良好, 故本次估价酒店部分现市场收益水平在未来保持 3.0%, 出租部分租赁期内按《租赁合同》测算, 租赁期限外均按 3.0% 的年增长率。

● 酒店自营部分

1、估价对象年有效毛收入

注册房地产估价师对酒店的经营状况、人均消费水平进行了实地调查并听取了有关人员介绍, 同时对照区域周边类似物业的市场水平, 估价对象收益状况如下表:

客房收入:

房型	数量(间)	门市价(元)	折扣率	入住率	合计(万元)
豪华套房	6	688	65%	30%	29.38
商务套房	6	588	60%	35%	27.04
豪华标间/单间	144	468	60%	45%	664.15
标间	93	368	60%	45%	337.28
残疾人房	1	368	75%	2%	0.20
海德公寓房	1	688	75%	5%	0.94
合计	251	--	--	--	1058.99

会议室收入:

名称	数量(间)	门市价(元)	折扣率	使用率	合计(万元)
6楼会议室	1	1200	100%	40%	17.52
楼层会议室	5	700	100%	40%	51.10
合计	6	--	--	--	68.62

餐饮收入:

名称	餐次(次)	座位数	人均消费	上座率	合计(万元)
中餐厅	2	160	60	40%	280.32
包房	2	100	100	30%	219.00
合计	--	--	--	--	499.32

其他收入:

名称	合计(万元)	总计(万元)
停车场	24.78	102.81
洗衣房	50.11	
画廊	4.89	
海德商场	4.62	
精品屋	9.00	
洗车场	2.60	
租车	4.29	
中信银行	2.52	

合计: $1058.99+68.62+499.32+102.81=1729.74$ (万元)



即酒店自营部分年有效收入为 1729.74 万元。

2、求取年运营费用

运营费用是指为维护酒店房地产持续运营产生有效总收益，必须发生的期间性开支。

根据估价对象的经营特点，产权方实行统筹管理，所以需要全面核算各项经营费用。年经营费用包括增值税金及附加、营业成本、工资及福利、房产税、房产保险费、营业费用、财务管理费、市场推广费、能源维修费、商业设备折旧、自营者利润。不包括建筑物折旧、所得税、所有权费用和资本性支出。各项成本费用的估算，结合估价对象的实际情况并参考了类似物业市场水平，以及对未来管理水平稳步提高的判断。

（1）增值税金及附加

增值税为营业收入（不含税价）的 6%，城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%和 3%、2%，即：

$$\text{增值税金及附加税率} = 6\% \div (1+6\%) \times (1+12\%) = 6.34\%$$

$$\text{增值税金及附加} = 1729.74 \times 6.34\% = 109.67 \text{（万元）}$$

（2）营业成本

营业成本即客房成本、会议成本、餐饮成本和其他成本，其中客房成本占客房有效毛收入的 10%，会议成本占会议有效毛收入的 4%，餐饮成本占餐饮有效毛收入的 30%，其他成本占其他有效毛收入的 10%，即：

客房成本：

$$1058.99 \times 10\% = 105.90 \text{（万元）}$$

会议成本：

$$68.62 \times 4\% = 2.74 \text{（万元）}$$

餐饮成本：

$$499.32 \times 30\% = 149.80 \text{（万元）}$$

其他成本：

$$102.81 \times 10\% = 10.28 \text{（万元）}$$

$$\text{合计：} 105.90 + 2.74 + 149.80 + 10.28 = 268.72 \text{（万元）}$$





(3) 工资及福利

工资及福利费约占营业收入的 5%:

$$1729.74 \times 5\% = 86.49 \text{ (万元)}$$

(4) 房产税

房产税按房产原值 70% 的 1.2% 计算, 由前文成本法知, 酒店建安成本为 5500 元/平方米, 根据估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《租赁合同》知: 估价对象综合楼(酒店)建筑面积为 23376.04 平方米, 出租物业建筑面积为 2869.055 平方米, 故:

$$\text{酒店部分面积} = 23376.04 - 2869.055 = 20506.985 \text{ (平方米)}$$

$$\text{酒店部分房产原值} = 5500 \times 20506.985 \div 10000 = 11278.84 \text{ (万元)}$$

$$\text{则房产税为: } 11278.84 \times 70\% \times 1.2\% = 94.74 \text{ (万元)}$$

(5) 房产保险费

房产保险费房产原值的 0.2% 计算, 根据(4)测算得出房产原值为 11278.84 万元, 则房产保险费为:

$$11278.84 \times 0.2\% = 22.56 \text{ (万元)}$$

(6) 营业费用

营业费用约占营业收入的 4%:

$$1729.74 \times 4\% = 69.19 \text{ (万元)}$$

(7) 财务管理费

财务管理费约占营业收入的 4%:

$$1729.74 \times 4\% = 69.19 \text{ (万元)}$$

(8) 市场推广费

市场推广费约占营业收入的 3%:

$$1729.74 \times 3\% = 51.89 \text{ (万元)}$$

(9) 能源维修费

能源维修费约占营业收入的 3%:

$$1729.74 \times 3\% = 51.89 \text{ (万元)}$$

(10) 商业设备折旧

中央空调、锅炉等商用设备、电器等年折旧费, 测算约为 120.00

万元。





(11) 自营者利润

自营者利润约占营业收入的 8%:

$$1729.74 \times 8\% = 138.38 \text{ (万元)}$$

(12) 年运营费用合计

$$\begin{aligned} &109.67 + 268.72 + 86.49 + 94.74 + 22.56 + 69.19 + 69.19 + 51.89 + 51.89 \\ &+ 120.00 + 138.38 \\ &= 1082.72 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

3、估算年净收益

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 1729.74 - 1082.72 \\ &= 647.02 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

4、确定资本化率

资本化率是将房地产的年净收益转换成价值的比率,实质上是一种投资的收益率。本报告中的资本化率为综合资本化率,采用安全利率加风险调整值法,即以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款年利率,根据估价对象所在地区的经济现状、市场需求状况、建筑新旧程度等因素确定风险调整值,则估价对象房地产的资本化率为 6.5%。

5、收益年限的确定

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》,估价对象土地使用权终止日期为 2042 年 11 月 29 日,则本报告按估价对象剩余收益年期为 26.40 年计算。

6、采用适当的收益法公式计算收益价格

根据估价对象的具体情况,同时注重预期风险,在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑,选择有限年、净收益每年递增、资本化率不变的收益法公式:

$$V = A \div (R - M) \times [1 - [(1 + M) \div (1 + R)]^n]$$

公式中: V——估价对象的房地产收益价值

A——年净收益

R——资本化率 (6.5%)





M——年递增率（3.0%）

n——收益年限

则估价对象收益价格为：

$$V = 647.02 \div (6.5\% - 3.0\%) \times [1 - [(1 + 3.0\%) \div (1 + 6.5\%)]^{26.40}]$$

$$= 10835 \text{ (万元) (取整)}$$

● 配楼自营部分

1、估价对象年有效毛收入

注册房地产估价师对配楼的经营状况、人均消费水平进行了实地调查并听取了有关人员介绍，同时对照区域周边类似物业的市场水平，估价对象收益状况如下表：

会议室收入：

名称	数量（间）	门市价（元）	折扣率	使用率	合计（万元）
会议中心	1	4000	100%	50%	73.00
宴会厅	1	2500	100%	50%	45.63
合计	2	--	--	--	118.63

餐饮收入：

名称	餐次（次）	座位数	人均消费	上座率	合计（万元）
寿宴、婚宴	1	740	110	20%	594.22
合计	--	--	--	--	594.22

合计：118.63+594.22=712.85（万元）

即配楼自营部分年有效收入为 712.85 万元。

2、求取年运营费用

运营费用是指为维护酒店房地产持续运营产生有效总收益，必须发生的期间性开支。

根据估价对象的经营特点，产权方实行统筹管理，所以需要全面核算各项经营费用。年经营费用包括增值税金及附加、营业成本、工资及福利、房产税、房产保险费、营业费用、财务管理费、市场推广费、能源维修费、商业设备折旧、自营者利润。不包括建筑物折旧、所得税、所有权费用和资本性支出。各项成本费用的估算，结合估价对象的实际情况并参考了类似物业市场水平，以及对未来管理水平稳步提高的判断。





(1) 增值税金及附加

增值税为营业收入(不含税价)的6%,城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%和3%、2%,即:

$$\text{增值税金及附加税率} = 6\% \div (1+6\%) \times (1+12\%) = 6.34\%$$

$$712.85 \times 6.34\% = 45.19 \text{ (万元)}$$

(2) 营业成本

营业成本即会议成本和餐饮成本,其中会议成本占会议有效毛收入的5%,餐饮成本占餐饮有效毛收入的30%,即:

会议成本:

$$118.63 \times 5\% = 5.93 \text{ (万元)}$$

餐饮成本:

$$594.22 \times 30\% = 178.27 \text{ (万元)}$$

$$\text{合计: } 5.93 + 178.27 = 184.20 \text{ (万元)}$$

(3) 工资及福利

工资及福利费约占营业收入的5%:

$$712.85 \times 5\% = 35.64 \text{ (万元)}$$

(4) 房产税

房产税按房产原值70%的1.2%计算,由前文成本法知,配楼建安成本为4500元/平方米,根据估价委托人及产权方提供的《房屋所有权证》及《租赁合同》知:估价对象配楼建筑面积为3895.78平方米,出租物业建筑面积为1947.5287平方米,故:

$$\text{酒店部分面积} = 3895.78 - 1947.5287 = 1948.2513 \text{ (平方米)}$$

$$\text{酒店部分房产原值} = 4500 \times 1948.2513 \div 10000 = 876.71 \text{ (万元)}$$

$$\text{则房产税为: } 876.71 \times 70\% \times 1.2\% = 7.36 \text{ (万元)}$$

(5) 房产保险费

房产保险费房产原值的0.2%计算,根据(4)测算得出房产原值为876.71万元,则房产保险费为:

$$876.71 \times 0.2\% = 1.75 \text{ (万元)}$$

(6) 营业费用

营业费用约占营业收入的4%:





$$712.85 \times 4\% = 28.51 \text{ (万元)}$$

(7) 财务管理费

财务管理费约占营业收入的 4%:

$$712.85 \times 4\% = 28.51 \text{ (万元)}$$

(8) 市场推广费

市场推广费约占营业收入的 3%:

$$712.85 \times 3\% = 21.39 \text{ (万元)}$$

(9) 能源维修费

能源维修费约占营业收入的 3%:

$$712.85 \times 3\% = 21.39 \text{ (万元)}$$

(10) 商业设备折旧

中央空调、锅炉等商用设备、电器等年折旧费, 测算约为 50.00 万元。

(11) 自营者利润

自营者利润约占营业收入的 8%:

$$712.85 \times 8\% = 57.03 \text{ (万元)}$$

(12) 年运营费用合计

$$\begin{aligned} &45.19 + 184.20 + 35.64 + 7.36 + 1.75 + 28.51 + 28.51 + 21.39 + 21.39 \\ &+ 50.00 + 57.03 \\ &= 480.97 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

3、估算年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

$$= 712.85 - 480.97 = 231.88 \text{ (万元)}$$

4、确定资本化率

资本化率是将房地产的年净收益转换成价值的比率, 实质上是一种投资的收益率。本报告中的资本化率为综合资本化率, 采用安全利率加风险调整值法, 即以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款年利率, 根据估价对象所在地区的经济现状、市场需求状况、建筑新旧程度等因素确定风险调整值, 则估价对象房地产的资本化率为 6.5%。





5、收益年限的确定

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权终止日期为2042年11月29日，则本报告按估价对象剩余收益年期为26.40年计算。

6、采用适当的收益法公式计算收益价格

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，选择有限年、净收益每年递增、资本化率不变的收益法公式：

$$V = A \div (R - M) \times [1 - [(1 + M) \div (1 + R)]^n]$$

公式中：V——估价对象的房地产收益价值

A——年净收益

R——资本化率（6.5%）

M——年递增率（3.0%）

n——收益年限

则估价对象收益价格为：

$$V = 231.88 \div (6.5\% - 3.0\%) \times [1 - [(1 + 3.0\%) \div (1 + 6.5\%)]^{26.40}]$$
$$= 3883 \text{（万元）（取整）}$$

●酒店及配楼出租部分

1、年潜在毛收入

根据估价委托人及产权方提供的资料显示及相关人员介绍，估价对象综合楼（酒店）出租部分于价值时点已全部出租，估价对象综合楼（酒店）3层（实际1层）部分、5层（实际3层）分别出租给招商银行股份有限公司重庆分行、郑国林、李文斌分别作为银行网点、餐饮、KTV用房使用，6层（实际4层）现处于空置状态，估价对象配楼1层（实际地下2层）出租给齐之龙，2层（实际地下1层）处于空置状态，故在租期内按《租赁合同》约定的租金水平进行测算，租期外按周边市场的正常租金水平进行测算，同时估价对象配楼1层（实际-2层）和综合楼5层（KTV）分别整体出租，且《租赁合同》出租面积与《房屋所有权证》中面积不等，故本次评估租金按整体租金计算，出租面积按《房屋所有权证》中房地产平面图上面积计算，



其中配楼2层(实际-1层)、综合楼5层(KTV)、综合楼6层租赁面积按《房屋所有权证》中房地产平面图上面积计算。

注册房地产估价师调查了周边商业物业的市场情况,所在区域商业繁华程度高,公共服务配套设施较完善,交通通达状况较好,环境条件较好,有一定的市场需求潜力。估价人员结合估价对象的实际情况如物业类型、所在楼层、建筑面积、装修档次及使用维护新旧状况等,另外,根据国家税收法律法规和税收政策规定,单位出租房屋取得的收入应主动申报缴纳税款。主要涉及的税收有房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税等。其中,如果企业纳税人出租经营性房屋的需全额计税:(1)房产税:分两种情况计税,①出租,以租金收入(不含税价)12%计算缴纳;②自用,以房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳,税率为1.2%。(2)增值税:以租金收入(不含税价)的5%计算缴纳。(3)城市维护建设税及教育费附加:以实际缴纳的增值税税额乘以相应的税率计算缴纳。(4)印花税:按财产租赁合同按租赁金额千分之一贴花。税额不足1元,按1元贴花。然而,市场上租金报价均不含相关税费,本次测算注册房地产估价师按市场租金报价进行修正得出含税租金水平进行测算,综合确定估价对象配楼1层(实际地下2层)、配楼2层(实际地下1层)、综合楼(酒店)3层(实际1层)部分、5层(实际3层)本次评估测算过程中租期内租金按估价委托人及产权方提供的《租赁合同》测算,租期外租金水平配楼1层(实际地下2层)按每天1.0元/平方米,配楼2层(实际地下1层)按每天2.5元/平方米,综合楼(酒店)3层(实际1层)部分均按每天8.0元/平方米,综合楼(酒店)5层(实际3层)部分按每天2.5元/平方米,综合楼(酒店)6层(实际4层)部分按每天2.0元/平方米计算。

2、年有效毛收入的确定

有效毛收入是指由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。其他收入主要是押金利息收入,本次估价按取一个月的租金,收益率按同期银行一年期存款利率1.5%计算。



经注册房地产估价师综合考虑,确定估价对象租期内的有效毛收入率均为100%,租期外有效毛收入率均为95%。

年有效毛收入=年潜在毛收入×(1-空置和收租损失率)+其他收入×(1-空置和收租损失率)

3、估算每年运营费用

运营费用是指为维护估价对象房地产持续运营产生有效总收益,必须发生的期间性开支。

年运营费用主要包括房产税、增值税、城市建设维护税、教育费附加、管理费等费用。各项成本费用的估算,参考了该类物业的市场水平,以及对未来管理水平的判断,综合确定年运营费用。

(1) 增值税、城市建设维护税及教育附加

增值税为年有效毛收入(不含税价)的5%,城市维护建设税、教育附加、地方教育费附加为增值税额的7%、3%、2%,即:

增值税及附加税率=1÷(1+5%)×5%×(1+12%)=5.33%

(2) 房产税

房产税依照年有效毛收入(不含税价)计算缴纳的,税率为12.0%,即:

房产税=1÷(1+5%)×12%=11.43%

(3) 管理费

管理费为有效收入(不含税价)的2.0%计算,包括维修费、保险费及房屋管理等,即:

管理费=有效收入÷(1+5%)×2%

4、确定年净收益

净收益是指由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的净收益。

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

5、确定收益年期

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》资料显示,估价对象所在项目土地使用权终止日期为2042年11月29日,本次评估价值时点为2016年7月7日,估价对象规划用途为酒店及配套用房,剩余土地使用年限为26.40年,则本次评估估价对象剩余收益





年期以 26.40 年为计算依据。

6、资本化率的确定

资本化率是将房地产的年净收益转换成价值的比率，实质上是一种投资的收益率。本报告中的资本化率为综合资本化率，采用安全利率加风险调整值法，即以安全利率加风险调整值作为资本化率。其中安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款年利率，风险调整值则根据估价对象所在地区的经济现状、市场需求状况、建筑新旧程度等因素确定。综上所述，则估价对象房地产的资本化率为 6.5%。

7、采用适当的收益法公式计算

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素谨慎考虑，但考虑到近期政府出台的有关政策对住宅市场影响较大，而非住宅物业却存在一定的潜力，对该类物业市场环境有利好倾向；同时考虑到估价对象独立使用性较好，利用便捷度较高，同类物业有一定的市场需求；故本报告确定租期内采用有限年的收益法公式进行，并综合估价对象实际情况确定测算；租期外采用有限年、净收益每年递增的收益法公式进行测算，经注册房地产估价师市场调查，租金年租赁期内按《租赁合同》递增，租赁期限外按 3.0% 的年增长率、其余出租部分按 3.0% 的年增长率，则收益法公式如下：

$$V = (A \div R) \times [1 - (1 \div (1 + R))^n]$$

$$V = [A \div (R - M)] \times \{1 - [(1 + M) \div (1 + R)]^n\} \div (1 + R_1)^m$$

公式中：V——估价对象的房地产收益价值

A——年净收益

R——资本化率（6.5%）

R₁——折现率（6.5%）

M——净收益年递增率

n——收益年限

m——折现年限

具体计算过程详见下页表：



收益法测算过程一览表(单位:万元)

起止日期	建筑面积 (m ²)	租金〔元/ 天·平方米〕	出租 率(%)	年潜在 毛收入 (万元)	其他有 效收入 (万元)	年有效 毛收入 (万元)	运营费用(万元)			年净收 益(万 元)	收益年 期(年)	折现年 期(年)	资本化 率(%) /折现 率(%)	房地产 价值(万 元)	增长 率(%)
							增值税 及附加	房产税	管理费	合计					
综合楼1层游泳池 (相当于地下2)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.0%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	1059.2164	0.54	100%	21.05	0.05	21.05	1.12	2.41	0.40	3.93	0.02	--	6.5%	0.33	--
2042-11-29	1059.2164	1.00	95%	38.66	0.05	36.77	1.96	4.20	0.70	6.86	26.38	0.02	6.5%	500.02	3.0%
综合楼2层-空置 (相当于地下1)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.00%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	888.3123	2.50	95%	81.06	0.10	77.11	4.11	8.81	1.47	14.39	26.40	--	6.5%	1050.33	3.0%
2042-11-29	888.3123	2.50	95%	81.06	0.10	77.11	4.11	8.81	1.47	14.39	26.40	--	6.5%	1050.33	3.0%
合计	1947.5287	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1551 (取整)	--
综合楼-3层招商(实际1层)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.00%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	56.48	--	100%	14.69	--	14.69	0.78	1.68	0.28	2.74	0.73	--	6.5%	8.26	--
2042-11-29	56.48	8.00	95%	16.49	0.02	15.68	0.84	1.79	0.30	2.93	25.67	0.73	6.5%	200.37	3.0%
综合楼-3层-西餐厅 (实际1层)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.00%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	501.70	1.97	100%	36.00	0.09	36.09	1.92	4.13	0.69	6.74	1.15	--	6.5%	31.54	--
2042-11-29	501.70	8.00	95%	146.50	0.18	139.35	7.43	15.93	2.65	26.01	25.25	1.15	6.5%	1716.59	3.0%
综合楼-五层ktv(实际三层)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.00%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	1155.4375	5.8万元/ 月·平方米	100%	69.60	0.17	69.77	3.72	7.97	1.33	13.02	4.84	--	6.5%	229.38	--
2042-11-29	1155.4375	2.50	95%	105.43	0.13	100.28	5.34	11.46	1.91	18.71	21.56	4.84	6.5%	882.27	3.0%
综合楼-六层(实际四层)	--	--	--	--	1.5%	--	5.33%	11.43%	2.00%	--	--	--	--	--	--
2016-7-7	1155.4375	2.00	95%	84.35	0.10	80.23	4.28	9.17	1.53	14.98	26.40	--	6.5%	1092.70	3.0%
2042-11-29	1155.4375	2.00	95%	84.35	0.10	80.23	4.28	9.17	1.53	14.98	26.40	--	6.5%	1092.70	3.0%
合计	2869.055	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4161 (取整)	--





故收益法合计:

综合楼(酒店)=4161+10835=14996(万元)

配楼=1551+3883=5434(万元)

采用收益法测算估价对象综合楼(酒店)、配楼在价值时点的估价结果为14996万元、5434万元。

六、估价结果确定

(一) 未设立法定优先受偿权利下的价值确定

综合楼(酒店)

上述两种估价方法相应测算结果如下:

收益法价值: 14996 万元

成本法价值: 32825 万元

收益法和成本法是从不同市场角度进行估价,达到互相印证的效果,使估价结果更加客观合理,由于成本法和收益法的评估结果有一定的差异,综合考虑后,收益法权重取40%、成本法权重取60%,求取估价对象价格:

$14996 \times 40\% + 32825 \times 60\% = 25693$ (万元) (取整)

配楼:

上述两种估价方法相应测算结果如下:

收益法价值: 5434 万元

成本法价值: 4920 万元

收益法和成本法是从不同市场角度进行估价,达到互相印证的效果,综合考虑,本次估价采用算术平均法测算估价对象的价值为:

$(5434 + 4920) \div 2 = 5177$ (万元)

公寓楼:

上述两种估价方法相应测算结果如下:

比较法价值: 4385 万元

成本法价值: 5640 万元

比较法和成本法是从不同市场角度进行估价,达到互相印证的效果,使估价结果更加客观合理,由于成本法和收益法的评估结果有一定的差异,综合考虑后,比较法权重取40%、成本法权重取60%,





求取估价对象价格:

$$4385 \times 40\% + 5640 \times 60\% = 5138 \text{ (万元)}$$

$$\text{合计: } 25693 + 5177 + 5138 = 36008 \text{ (万元)}$$

市场价值估价结果总价为人民币 36008 万元。

(二) 注册房地产估价师所知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人及产权方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《估价委托书》等资料显示及相关人员介绍,估价对象已设定抵押权。截至价值时点,该项抵押登记尚未注销,本次估价以估价对象再次抵押时该项抵押登记已注销为假设前提。

截至价值时点,注册房地产估价师未知悉估价对象可能存在的其他特定的法定优先受偿款。

(三) 最终评估价值

注册房地产估价师根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,确定估价对象于价值时点的抵押价值总价为人民币 36008 万元,大写金额:叁亿陆仟零捌万元整,详见下表:

未设立法定优先受偿权利下的价值汇总表

币种:人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果			估价结果 (取整)
		比较法	收益法	成本法		
房权证 100 字第 00799 号	总价 (万元)	--	14996	32825	25693	
	单价 (元/m²)	--	6415	14042	10991	
房权证 106 字第 093772 号	总价 (万元)	--	5434	4920	5177	
	单价 (元/m²)	--	13948	12629	13289	
房权证 106 字第 093768 号	总价 (万元)	4385	--	5640	5138	
	单价 (元/m²)	5917	--	7610	6933	
汇总评估价值	总值 (万元)	36008				
	平均单价 (元/m²)	10382				



房地产抵押价值评估结果汇总表

币种: 人民币

项目及结果	估价对象	房权证 100 字第 00799 号	房权证 106 字第 093772 号	房权证 106 字第 093768 号	汇总评估价值
1.假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	25693	5177	5138	36008
	单价(元/m ²)	10991	13289	6933	10382
2.估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)	--	--	--	--
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	--	--	--	--
2.2 拖欠的建设工程款	总额(万元)	--	--	--	--
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	--	--	--	--
3.抵押价值	总价(万元)	25693	5177	5138	36008
	单价(元/m ²)	10991	13289	6933	10382

(以下此页无正文)





附 件

- 附件一：估价委托书复印件
- 附件二：估价对象位置示意图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
 - 1、《国有土地使用证》复印件
 - 2、《房屋所有权证》复印件
- 附件五：可比实例位置示意图和外观照片
- 附件六：估价所依据的其他文件资料
 - 1、《企业法人营业执照》(副本)复印件
 - 2、《证明》复印件
 - 3、《海德酒店收入表》复印件
 - 4、《房地产同意抵押说明》复印件
 - 5、《租赁合同》复印件
- 附件七：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件八：房地产估价资质证书复印件
- 附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

