

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**华闻传媒投资集团股份有限公司
拟资产转让所涉及的房产项目**

资产评估技术说明

琼联振资评字[2020]第 504 号



海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月三十日

目录

| | |
|------------------------------|----------|
| 关于评估说明使用范围的声明 | 1 |
| 企业关于资产评估事项的有关说明 | 2 |
| 资产评估说明 | 3 |
| 一、评估对象及评估范围的说明 | 3 |
| 二、资产清查核实情况说明 | 4 |
| 三、评估技术说明 | 6 |
| 资产评估技术说明附件 | 1 |

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

特此声明!

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月三十日

企业关于资产评估事项的有关说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

资产评估说明

一、评估对象及评估范围的说明

(一)评估对象和范围

1、评估对象

评估对象是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号(现名为天辰大厦)21 层至 23 层三十套房产。

2、评估范围

评估范围是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号(现名为天辰大厦)21 层至 23 层三十套房产的房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格, 不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

资产明细如下:

资产明细表

| 序号 | 房产权证号 | 房产名称 | 建筑面积 (m ²) | 账面价值(元) |
|----|---------------------------|---------|------------------------|--------------|
| 1 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117851 号 | 21 公寓 A | 184.63 | 6,831,383.85 |
| 2 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116974 号 | 21 公寓 B | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 3 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117781 号 | 21 公寓 C | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 4 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117779 号 | 21 公寓 D | 238.13 | 8,810,905.25 |
| 5 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118239 号 | 21 公寓 E | 187.12 | 6,923,514.85 |
| 6 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118264 号 | 21 公寓 F | 100.58 | 3,721,500.23 |
| 7 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116866 号 | 21 公寓 G | 94.38 | 3,492,097.75 |
| 8 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116899 号 | 21 公寓 H | 194.9 | 7,211,377.96 |
| 9 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118248 号 | 21 公寓 J | 138.4 | 5,120,855.36 |
| 10 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118258 号 | 21 公寓 K | 113.31 | 4,192,515.32 |
| 11 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118247 号 | 22 公寓 A | 184.63 | 6,831,383.85 |
| 12 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118808 号 | 22 公寓 B | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 13 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118804 号 | 22 公寓 C | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 14 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118858 号 | 22 公寓 D | 238.13 | 8,810,905.25 |
| 15 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118859 号 | 22 公寓 E | 187.12 | 6,923,514.85 |
| 16 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118790 号 | 22 公寓 F | 100.58 | 3,721,500.23 |
| 17 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119385 号 | 22 公寓 G | 94.38 | 3,492,097.75 |

| 序号 | 房产权证号 | 房产名称 | 建筑面积 (m ²) | 账面价值(元) |
|-----------|---------------------------|---------|------------------------|-----------------------|
| 18 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116900 号 | 22 公寓 H | 194.9 | 7,211,377.96 |
| 19 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119384 号 | 22 公寓 J | 138.4 | 5,120,855.36 |
| 20 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119387 号 | 22 公寓 K | 113.31 | 4,192,515.32 |
| 21 | X 京房权证市字第 024690 号 | 23 公寓 A | 184.63 | 6,831,383.85 |
| 22 | X 京房权证市字第 024621 号 | 23 公寓 B | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 23 | X 京房权证市字第 024620 号 | 23 公寓 C | 98.31 | 3,637,509.32 |
| 24 | X 京房权证市字第 024619 号 | 23 公寓 D | 238.13 | 8,810,905.25 |
| 25 | X 京房权证市字第 024618 号 | 23 公寓 E | 187.12 | 6,923,514.85 |
| 26 | X 京房权证市字第 024691 号 | 23 公寓 F | 100.58 | 3,721,500.23 |
| 27 | X 京房权证市字第 024622 号 | 23 公寓 G | 94.38 | 3,492,097.75 |
| 28 | X 京房权证市字第 024694 号 | 23 公寓 H | 194.9 | 7,211,377.96 |
| 29 | X 京房权证市字第 024692 号 | 23 公寓 J | 138.4 | 5,120,855.36 |
| 30 | X 京房权证市字第 024693 号 | 23 公寓 K | 113.31 | 4,192,515.32 |
| 合计 | | | 4,344.21 | 160,737,507.63 |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

根据委托人提供的资料，委托评估对象产权清晰，已抵押给交通银行股份有限公司海南省分行，截止评估基准日，委托人在交通银行股份有限公司海南省分行贷款项下尚未偿还的贷款余额人民币 10500 万元。委托评估对象不存在租赁、质押等其他他项权利和诉讼等未决事项。

(二)评估范围内表外资产的类型、数量

本评估项目无评估范围内表外资产。

二、资产清查核实情况说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队根据项目特点成立房地产评估组，2020 年 4 月 24 日至 2020 年 4 月 25 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入

评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员查阅和了解有关资料，仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

4、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三)核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。

纳入评估范围内的资产已办理房产证，评估对象已抵押给交通银行股份有限公司海南省分行，截止评估基准日，委托人在交通银行股份有限公司海南省分行贷款项下尚未偿还的贷款余额人民币 10500 万元，委托评估对象不存在租赁、质押等其他他项权利和诉讼等未决事项。

三、评估技术说明

(一)评估对象概况

1、房地产基本状况

(1)名称：北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号（现名为天辰大厦）三十套房。

(2)坐落：评估对象坐落于北京市朝阳区朝阳门东北角，东至东中街小区，南至元亨大厦，西至朝阳门北大街小区，靠近东二环路，北靠近文化与旅游部。

(3)范围：评估范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

(4)规模：共有宗地面积 8,046.78 m²，建筑面积合计为 4,344.21 m²。

(5)用途：证载用途为住宅或公寓，实际用途为空置。

(6)权属：根据委托人提供的《不动产权证书》及《房屋所有权证》（部分房产办理《不动产权证书》，部分房产办理《房屋所有权证》），证载权利人均均为华闻传媒投资集团股份有限公司，土地为出让国有建设用地。

(7)其他：评估对象为单体楼,档次一般,物业管理较好，配备安保人员，安保程度较好。

2、房地产实物状况

(1)土地实物状况

①土地面积：根据委托人提供的《不动产权证书》，记载共有宗地面积 8,046.78 m²，未注明分摊土地面积，本次评估假设评估对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权。

②形状：根据评估人员现场查勘，所在小区委估宗地形状较为规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气，场地平整。

⑤土地使用年限：《不动产权证书》记载土地使用权 2064 年 12 月 29 日止，截止评估基准日评估对象土地使用权剩余使用年限约为 44.67 年。

(2)建筑物实物状况

①建筑规模：评估对象为一栋单体楼，总层高 27 层，地上 24 层、地下 3 层，纳入本次评估范围的房产建筑面积合计为 4,344.21 m²，室内层高约 3 米。

②建筑结构：钢混。

③设施设备：大楼配备客梯 5 部、消防梯 1 部，走梯 2 处，水电、电视、电话、网络等线路畅通。

④装修：评估对象大楼外墙为玻璃幕墙，公共部分精装修，主要包括板材筒灯吊顶，地面铺瓷砖，石材装饰墙面，内部整体为精装修，室内地板采用高级瓷砖地板或木地板，内墙为白色涂料装饰，天花板为板材筒灯吊顶以及网格装饰材料，采用中央空调系统，消防等设备设施齐全，房屋整体维护保养状况较好，室内水电正常，工程质量未发现异常。

⑤空间布局：分隔成多间办公室或会议室，户型设计合理，空间布局较好。

⑥新旧程度：2004 年左右建成，维护保养较好，成新率较高。

⑦景观视野：城景、街景。

⑧使用状况：目前空置。

3、房地产权益状况

(1)权利登记状况

权利登记状况表

| 序号 | 房产权证号 | 房产名称 | 建筑面积 (m ²) |
|-----------|---------------------------|---------|------------------------|
| 1 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117851 号 | 21 公寓 A | 184.63 |
| 2 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116974 号 | 21 公寓 B | 98.31 |
| 3 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117781 号 | 21 公寓 C | 98.31 |
| 4 | 京 (2018) 朝不动产权第 0117779 号 | 21 公寓 D | 238.13 |
| 5 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118239 号 | 21 公寓 E | 187.12 |
| 6 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118264 号 | 21 公寓 F | 100.58 |
| 7 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116866 号 | 21 公寓 G | 94.38 |
| 8 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116899 号 | 21 公寓 H | 194.9 |
| 9 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118248 号 | 21 公寓 J | 138.4 |
| 10 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118258 号 | 21 公寓 K | 113.31 |
| 11 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118247 号 | 22 公寓 A | 184.63 |
| 12 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118808 号 | 22 公寓 B | 98.31 |
| 13 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118804 号 | 22 公寓 C | 98.31 |
| 14 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118858 号 | 22 公寓 D | 238.13 |
| 15 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118859 号 | 22 公寓 E | 187.12 |
| 16 | 京 (2018) 朝不动产权第 0118790 号 | 22 公寓 F | 100.58 |
| 17 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119385 号 | 22 公寓 G | 94.38 |
| 18 | 京 (2018) 朝不动产权第 0116900 号 | 22 公寓 H | 194.9 |
| 19 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119384 号 | 22 公寓 J | 138.4 |
| 20 | 京 (2018) 朝不动产权第 0119387 号 | 22 公寓 K | 113.31 |
| 21 | X 京房权证市字第 024690 号 | 23 公寓 A | 184.63 |
| 22 | X 京房权证市字第 024621 号 | 23 公寓 B | 98.31 |
| 23 | X 京房权证市字第 024620 号 | 23 公寓 C | 98.31 |
| 24 | X 京房权证市字第 024619 号 | 23 公寓 D | 238.13 |
| 25 | X 京房权证市字第 024618 号 | 23 公寓 E | 187.12 |
| 26 | X 京房权证市字第 024691 号 | 23 公寓 F | 100.58 |
| 27 | X 京房权证市字第 024622 号 | 23 公寓 G | 94.38 |
| 28 | X 京房权证市字第 024694 号 | 23 公寓 H | 194.9 |
| 29 | X 京房权证市字第 024692 号 | 23 公寓 J | 138.4 |
| 30 | X 京房权证市字第 024693 号 | 23 公寓 K | 113.31 |
| 合计 | | | 4,344.21 |

(2)土地权益状况

①土地所有权状况：国有。

②土地使用权状况：出让。

③土地使用管制情况：为建设用地，无特殊使用管制情况。

④他项权利设立情况：根据委托人出具的《评估委托书》及提供的资料，委托评估对象涉及的土地权益不存在抵押权、担保权等他项权利，即不存在他项权利，评估人员对土地权益的限制状况未作其他深入调查。

(3)建筑物权益状况

①房屋所有权状况：根据委托人提供的《不动产权证书》或《房屋所有权证》，证载所有权人均为华闻传媒投资集团股份有限公司。

②出租或占用情况：无。

③他项权利设立情况：根据委托人出具的《评估委托书》及提供的资料，评估对象已抵押给交通银行股份有限公司海南省分行，即存在他项权利。截止评估基准日，委托人在交通银行股份有限公司海南省分行贷款项下尚未偿还的贷款余额为人民币 10500 万元。委托评估对象不存在租赁、质押等其他他项权利和诉讼等未决事项。

4、房地产区位状况

(1)位置状况

①坐落：北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号（现名为天辰大厦）三十套房。

②方位：评估对象位于北京市朝阳区西部片区。

③与相关场所的距离：距区域商业中心不远，距故宫博物院约 2 公里，距天安门广场约 3 公里，距地铁 2 号线车道沟站仅 500 米。

④临街状况：有双向两车道小巷可达评估对象大楼，靠近东二环路。

⑤楼层：楼房为电梯房，总层数为 27 层，评估对象所在的 21 层至 23 层，每层十套房。

(2)交通状况

①道路状况：区域内有交通主干道——东二环路、东三环路、朝阳门外大街、工人体育场北路等，道路等级均较高，路面质量较高，交通流量大，评估对象距上述道路均不远。

②出入可利用的交通工具：附近有多路公交车经过，评估对象距公交站距离仅 100 米，公交频率较高，公交便捷度较高。出门即可搭乘出租车。

③交通管制情况：所靠近道路二环东路为双向六车道，中间设隔离护栏，区域属于城市城区地带，较少有交通管制措施。

④停车方便程度：评估对象大楼实际用途为办公区，设有地上、地下停车场，停车位一般；区域属于城市城区地带，周边小区停车位紧张，停车方便程度一般。

(3)外部配套设施状况

①外部基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

②外部公共服务设施：教育资源有北京市白家庄小学、北京市第二十五中学、北京市第八十中学等；医疗机构有首都儿科医院、北京天伦医院等；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点、社区诊所、农贸市场等公共服务配套设施。

(4)周围环境

①自然环境：区域内无明显的污染源，绿地覆盖率较高，环境质量较优，周边无高压输电线路、垃圾站、无线电发射塔等。

②人文环境：区域为商住综合区，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好。

③景观：区域内有东四奥林匹克社区公园、北京工体富国海底世界公园等休闲景观，主要为城景、街景。

(二)评估方法

1、评估方法选用理由

委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分，评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估；评估对象所处区域类似房地产出租案例较多，市场较为活跃，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。综上，本次选用市场法及收益法评估。

2、评估选用方法概述

(1)市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值(V) = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正

(2)收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

其中：V—评估对象价值；

A_i —一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A_1 、 A_2 、...、 A_t ，在

t 年后无变化为 A;

r—折现率;

n—收益年限。

(三)评估测算过程

评估对象为同一栋楼的 30 套房产，除楼层、面积状况不一致外，其余状况基本一致，本次评估举的其中一套房（21 公寓 H 房）为例进行测算，再通过楼层、面积修正得出其余房产的价值。

1、市场法计算

(1)交易实例的搜集、选取

评估人员查阅大量房地产交易资料，收集报刊发布的售房广告，走访房地产交易市场和有关房地产开发商，收集大量类似房地产交易案例。评估人员通过对所收集的交易案例的时间、交易情况、价格类型、地点、用途、结构等进行分析、比较，选取 3 个可比实例。

比较因素条件说明表

| 比较因素 | 评估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 名称 | 天辰大厦 | 优士阁大厦 | 天辰大厦 | 天辰大厦 |
| 位置 | 朝阳门北大街乙 12 号 | 广渠门外大街 8 号 | 朝阳门北大街乙 12 号 | 朝阳门北大街乙 12 号 |
| 建筑面积 (m ²) | 194.90 | 93.60 | 94.38 | 194.90 |
| 建成时间 | 2004 年 | 2003 年 | 2004 年 | 2004 年 |
| 交易价格 (元/m ²) | | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| 价格内涵 | 财产范围 | 纯粹房产 | 纯粹房产 | 纯粹房产 |
| | 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| | 税费负担 | 税费各付 | 税费各付 | 税费各付 |
| | 计价单位 | 按建筑面积计，人民币 | 按建筑面积计，人民币 | 按建筑面积计，人民币 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 |
| 市场状况 | | 2019 年 10 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 11 月 |
| 区位状况 | 商业繁华度及住宅聚集度 | 位于区域商服中心内，商业繁华度较好，住宅聚集度较高 | 位于区域商服中心内，商业繁华度较好，住宅聚集度较高 | 位于区域商服中心内，商业繁华度较好，住宅聚集度较高 |

| 比较因素 | 评估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
|--------|--|--|--|--|---------------------------|
| 交通便利度 | 区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道，道路通达度高，公交便捷度较高，出入小区方便，交通便利度较高 | 区域东二环路、东三环路、广渠门外大街等交通主干道，道路通达度高，公交便捷度较高，出入小区方便，交通便利度较高 | 区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道，道路通达度高，公交便捷度较高，出入小区方便，交通便利度较高 | 区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道，道路通达度高，公交便捷度较高，出入小区方便，交通便利度较高 | |
| 外部配套设施 | 基础设施达到六通，周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高 | 基础设施达到六通，周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高 | 基础设施达到六通，周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高 | 基础设施达到六通，周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高 | |
| 周围环境 | 自然环境质量较优，人文环境较好 | 自然环境质量较优，人文环境较好 | 自然环境质量较优，人文环境较好 | 自然环境质量较优，人文环境较好 | |
| 楼层 | 21 层 | 22 层 | 3 层 | 18 层 | |
| 朝向 | 西 | 北 | 东 | 西 | |
| 实物状况 | 建筑规模及小区配套 | 建筑规模小，小区配套一般 | 建筑规模小，小区配套一般 | 建筑规模小，小区配套一般 | 建筑规模小，小区配套一般 |
| | 建筑结构与质量 | 钢混，建筑结构与质量较好 | 钢混，建筑结构与质量较好 | 钢混，建筑结构与质量较好 | 钢混，建筑结构与质量较好 |
| | 景观视野 | 城景、街景 | 城景、街景 | 城景、街景 | 城景、街景 |
| | 面积因素 | 面积较大，不易成交 | 面积适中，易成交 | 面积适中，易成交 | 面积较大，不易成交 |
| | 设施设备 | 供水、排水、供电设施齐备，电梯、楼梯、消防系统完善 | 供水、排水、供电设施齐备，电梯、楼梯、消防系统完善 | 供水、排水、供电设施齐备，电梯、楼梯、消防系统完善 | 供水、排水、供电设施齐备，电梯、楼梯、消防系统完善 |
| | 装修 | 普通 | 普通 | 普通 | 普通 |
| | 空间布局 | 户型设计合理，空间布局较好 | 户型设计合理，空间布局较好 | 户型设计合理，空间布局较好 | 户型设计合理，空间布局较好 |
| | 通风采光 | 通风采光较好 | 通风采光较好 | 通风采光较好 | 通风采光好 |
| | 外观 | 建筑式样、外观风格较好 | 建筑式样、外观风格较好 | 建筑式样、外观风格较好 | 建筑式样、外观风格较好 |
| | 新旧程度 | 2004 年建成，维护保养较好，成新率较高 | 2003 年建成，维护保养较好，成新率较高 | 2004 年建成，维护保养较好，成新率较高 | 2004 年建成，维护保养较好，成新率较高 |
| | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 停车位 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | |
| 权益状况 | 规划条件 | 无特殊规划限制，规划条件较好 | 无特殊规划限制，规划条件较好 | 无特殊规划限制，规划条件较好 | 无特殊规划限制，规划条件较好 |
| | 租赁或占用情况 | 不存在租赁 | 存在租赁 | 不存在租赁 | 存在租赁 |
| | 他项权利情况 | 存在抵押，即存在他项权利 | 无他项权利 | 无他项权利 | 存在抵押，即存在他项权利 |
| | 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |

(2)建立比较基础

选取可比实例后，应先对可比实例的成交价格内涵和形式进行标准化，使它们之间的口径一致、相互可比。一般为统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位四个方面。

经评估人员市场调查，三个实例均为纯粹房产、一次性付款交易、税费各付、按建筑面积人民币计价，故可比实例价格不需要进行调整。见下表：

建立比较基础价格表

| 建立比较基础 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 建立比较基础后价格(元/m ²) | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| ①统一财产范围后价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| ②统一付款方式后价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| ③统一税费负担后价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| ④统一计价单位后价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |

(3)交易情况修正

为了排除交易行为中的一些特殊因素造成的价格偏差，须进行交易情况修正，评估人员经对房地产二手市场的调查及向相关工作人员的咨询，综合确定交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

(4)市场状况调整

采用市场法评估时，应考虑如果交易案例成交时间与价值时点不同，房地产市场状况可能已经发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格，才可以进行比较修正。可比实例价格与价值时点较为接近时间段的市场价格，该期间房地产市场平稳，不需进行市场状况调整，则市场状况调整系数均为 100/100。

(5)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。区位状况调整是将可比实例在其自身区位状况下的价格，调整为在评估对象区

位状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

区位状况调整系数取值说明表

| 区位状况因素 | 因素说明 | 调整系数取值说明 |
|--|--------------------------|--|
| 商服繁华度及住宅聚集度 | 距商服中心距离、所在区域繁华状况、住宅聚集度状况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 交通便利度 | 区域道路通达度、公交便捷度、进出评估对象方便程度 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 外部配套设施 | 包括基础设施和公共服务配套设施 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 周围环境 | 包括自然环境及人文环境 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 楼层 | 所在楼层 | 楼梯最佳楼层是 3、4 楼，每层增值 0.5%-1%；电梯房通常是楼层越高价值越高，每层增值 0.2%-0.5% |
| 朝向 | 朝向 | 以南北→东南、东西→朝南、东北、西南→朝北、朝东→朝西、西北依次递减，每增减一档取值增减 1% |
| 备注：除个别状况外，均以评估对象 100 为基准，分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档) | | |

具体修正、调整情况如下表：

区位状况调整表

| 影响因素 | 委估对象 | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|-------------|------|------------|--------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 |
| 商业繁华度及住宅聚集度 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 交通便利度 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 外部配套设施 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 周围环境 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 楼层 | 100 | 稍好 | 100.2 | 较差 | 96.4 | 稍差 | 99.4 |
| 朝向 | 100 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 | 相当 | 100 |
| 合计 | 100 | | 101.20 | | 97.40 | | 99.40 |
| 区位状况调整系数 | | 100/101.20 | | 100/97.40 | | 100/99.40 | |

(6)实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。实物状况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格，调整为在评估对象实物状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

实物状况调整系数取值说明表

| 实物状况因素 | 因素说明 | 调整系数取值说明 |
|-----------|------------------------|-----------------|
| 建筑规模及小区配套 | 建筑规模大小，小区泳池、绿化、球场等配套状况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 建筑结构与质量 | 结构主要为混合、钢混，质量好坏 | 每增减一档取值增减 1%-2% |

| 实物状况因素 | 因素说明 | 调整系数取值说明 |
|--------|-----------------------------|--|
| 景观视野 | 景观视野 | 以城景及街景→看山或看公园→看江或看河或看湖→看海依次递增，每增减一档取值增减 1%-2% |
| 面积因素 | 面积大小因素 | 根据当地住宅销售行情，分为六档：60 m ² (含)以下、60-100 m ² (含)、100-145 m ² (含)、145-190 m ² (含)、190-250 m ² (含)、250 m ² 以上，面积越小的住宅销售价格较高，每增减一档取值增减 1%-2% |
| 设施设备 | 供水、排水、供电设施齐备，电梯、楼梯、消防系统完善情况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 装修 | 装修状况 | 装修分为毛坯、简单、普通、中档、高档，每增减一档取值增减 1%-2% |
| 通风采光 | 通风采光 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 空间布局 | 户型设计、空间布局 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 外观 | 外观风格、式样等状况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 新旧程度 | 建成时间、维护保养状况 | 以两年为一档，每增减一档取值增减 0.5% |
| 物业管理 | 物业管理服务状况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 停车位 | 停车位 | 每增减一档取值增减 1%-2% |

备注：除个别状况外，均以评估对象 100 为基准，分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档)

具体修正、调整情况如下表：

实物状况调整表

| 影响因素 | 委估对象 | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|-----------|------|------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 |
| 建筑规模及小区配套 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 建筑结构与质量 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 景观视野 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 面积因素 | 100 | 较好 | 103 | 较好 | 103 | 相当 | 100 |
| 设施设备 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 装修 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 空间布局 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 通风采光 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 外观 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 稍差 | 99.5 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 物业管理 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 停车位 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 合计 | 100 | | 102.50 | | 103.00 | | 100.00 |
| 实物状况调整系数 | | 100/102.50 | | 100/103 | | 100/100 | |

(7)权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。权益状

况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格，调整为在评估对象权益状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

权益状况调整系数取值说明表

| 权益状况因素 | 因素说明 | 调整系数取值说明 |
|---|---------|-----------------|
| 规划条件 | 规划及限制 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 租赁或占用情况 | 租赁或占用情况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 他项权利情况 | 他项权利情况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 权属清晰情况 | 权属清晰情况 | 每增减一档取值增减 1%-2% |
| 备注：均以评估对象 100 为基准，分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档) | | |

具体修正、调整情况如下表：

权益状况调整表

| 影响因素 | 委估对象 | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|-----------------|------|---------|--------|---------|--------|--------|-------|
| | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 | 判断 | 分数 |
| 规划条件 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 租赁或占用情况 | 100 | 稍差 | 99 | 相当 | 100 | 稍差 | 99 |
| 他项权利情况 | 100 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 | 相当 | 100 |
| 权属清晰情况 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 | 相当 | 100 |
| 合计 | 100 | | 100.00 | | 101.00 | | 99.00 |
| 权益状况调整系数 | | 100/100 | | 100/101 | | 100/99 | |

(8)因素调整汇总

经过建立价格比较基础、交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面的修正、调整，将可比实例的价格变成评估对象的比准价格，对各比准价格采用加权平均，实例 A 权数取 0.3，实例 B 权数取 0.35，实例 C 权数取 0.35。

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

综合修正系数表

| 项目 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|------------|-----------|-----------|
| 可比实例价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| 建立比较基础后价格 | 38,034.00 | 38,422.00 | 37,000.00 |
| 交易情况修正系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整系数 | 100/101.20 | 100/97.40 | 100/99.40 |
| 实物状况调整系数 | 100/102.5 | 100/103 | 100/100 |

| 项目 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------------------------------|------------------|-----------|-----------|
| 权益状况调整系数 | 100/100 | 100/101 | 100/99 |
| 比准价格(元/m ²) | 36,664.00 | 37,921.00 | 37,598.00 |
| 权数 | 0.30 | 0.35 | 0.35 |
| 评估单价(元/m²) | 37,431.00 | | |

采用市场法评估天辰大厦 21 层单价为 37,431.00 元/m²。

(9)其他房产价值测算及市场法评估结果

通过上述测算，得出 21 公寓 H 房评估单价为 37,431.00 元/m²，其余房与 21 公寓 H 房相比，除面积、楼层不一致外，其余房地产状况基本一致，据评估人员对类似房地产楼层及面积差价的调查了解，结合评估人员经验，则各部分修正系数及价值明细表如下：

修正明细表

| 房号 | 基价 (元/m ²) | 楼层修正 (%) | 面积修正 (%) | 评估单价(元/m ²) |
|---------|------------------------|----------|----------|-------------------------|
| 21 公寓 A | 37,431.00 | 0.00% | 0.00% | 37,431.00 |
| 21 公寓 B | | 0.00% | 3.00% | 38,554.00 |
| 21 公寓 C | | 0.00% | 3.00% | 38,554.00 |
| 21 公寓 D | | 0.00% | 0.00% | 37,431.00 |
| 21 公寓 E | | 0.00% | 0.00% | 37,431.00 |
| 21 公寓 F | | 0.00% | 2.00% | 38,180.00 |
| 21 公寓 G | | 0.00% | 3.00% | 38,554.00 |
| 21 公寓 H | | 0.00% | 0.00% | 37,431.00 |
| 21 公寓 J | | 0.00% | 2.00% | 38,180.00 |
| 21 公寓 K | | 0.00% | 2.00% | 38,180.00 |
| 22 公寓 A | | 0.20% | 0.00% | 37,506.00 |
| 22 公寓 B | | 0.20% | 3.00% | 38,629.00 |
| 22 公寓 C | | 0.20% | 3.00% | 38,629.00 |
| 22 公寓 D | | 0.20% | 0.00% | 37,506.00 |
| 22 公寓 E | | 0.20% | 0.00% | 37,506.00 |
| 22 公寓 F | | 0.20% | 2.00% | 38,254.00 |
| 22 公寓 G | | 0.20% | 3.00% | 38,629.00 |
| 22 公寓 H | | 0.20% | 0.00% | 37,506.00 |
| 22 公寓 J | | 0.20% | 2.00% | 38,254.00 |
| 22 公寓 K | | 0.20% | 2.00% | 38,254.00 |
| 23 公寓 A | | 0.40% | 0.00% | 37,581.00 |
| 23 公寓 B | | 0.40% | 3.00% | 38,704.00 |
| 23 公寓 C | | 0.40% | 3.00% | 38,704.00 |
| 23 公寓 D | | 0.40% | 0.00% | 37,581.00 |
| 23 公寓 E | | 0.40% | 0.00% | 37,581.00 |

| 房号 | 基价 (元/m ²) | 楼层修正 (%) | 面积修正 (%) | 评估单价(元/m ²) |
|---------|------------------------|----------|----------|-------------------------|
| 23 公寓 F | | 0.40% | 2.00% | 38,329.00 |
| 23 公寓 G | | 0.40% | 3.00% | 38,704.00 |
| 23 公寓 H | | 0.40% | 0.00% | 37,581.00 |
| 23 公寓 J | | 0.40% | 2.00% | 38,329.00 |
| 23 公寓 K | | 0.40% | 2.00% | 38,329.00 |

市场法评估结果汇总明细表

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|-----------|---------|------------------------|--------------------------|------------------|
| 1 | 21 公寓 A | 184.63 | 37,431.00 | 691.09 |
| 2 | 21 公寓 B | 98.31 | 38,554.00 | 379.02 |
| 3 | 21 公寓 C | 98.31 | 38,554.00 | 379.02 |
| 4 | 21 公寓 D | 238.13 | 37,431.00 | 891.34 |
| 5 | 21 公寓 E | 187.12 | 37,431.00 | 700.41 |
| 6 | 21 公寓 F | 100.58 | 38,180.00 | 384.01 |
| 7 | 21 公寓 G | 94.38 | 38,554.00 | 363.87 |
| 8 | 21 公寓 H | 194.90 | 37,431.00 | 729.53 |
| 9 | 21 公寓 J | 138.40 | 38,180.00 | 528.41 |
| 10 | 21 公寓 K | 113.31 | 38,180.00 | 432.62 |
| 11 | 22 公寓 A | 184.63 | 37,506.00 | 692.47 |
| 12 | 22 公寓 B | 98.31 | 38,629.00 | 379.76 |
| 13 | 22 公寓 C | 98.31 | 38,629.00 | 379.76 |
| 14 | 22 公寓 D | 238.13 | 37,506.00 | 893.13 |
| 15 | 22 公寓 E | 187.12 | 37,506.00 | 701.81 |
| 16 | 22 公寓 F | 100.58 | 38,254.00 | 384.76 |
| 17 | 22 公寓 G | 94.38 | 38,629.00 | 364.58 |
| 18 | 22 公寓 H | 194.90 | 37,506.00 | 730.99 |
| 19 | 22 公寓 J | 138.40 | 38,254.00 | 529.44 |
| 20 | 22 公寓 K | 113.31 | 38,254.00 | 433.46 |
| 21 | 23 公寓 A | 184.63 | 37,581.00 | 693.86 |
| 22 | 23 公寓 B | 98.31 | 38,704.00 | 380.50 |
| 23 | 23 公寓 C | 98.31 | 38,704.00 | 380.50 |
| 24 | 23 公寓 D | 238.13 | 37,581.00 | 894.92 |
| 25 | 23 公寓 E | 187.12 | 37,581.00 | 703.22 |
| 26 | 23 公寓 F | 100.58 | 38,329.00 | 385.51 |
| 27 | 23 公寓 G | 94.38 | 38,704.00 | 365.29 |
| 28 | 23 公寓 H | 194.90 | 37,581.00 | 732.45 |
| 29 | 23 公寓 J | 138.40 | 38,329.00 | 530.47 |
| 30 | 23 公寓 K | 113.31 | 38,329.00 | 434.31 |
| 合计 | | 4,344.21 | | 16,470.52 |

2、收益法计算

(1)年潜在毛收入

据对区域内类似房地产租赁情况的调查，区域类似房地产客观租一般为 5-6 元/平方米·天，折合 150-180 元/平方米·月(按建筑面积)，且一般为租金有变化的模式出租，以此作为评估对象的直接租金收入。根据评估对象具体情况，本次评估租金取 150 元/m²·月(建筑面积)，本次评估假设前十年每年增长 3%，十年后保持不变，估算潜在毛收入时采用长期预测客观租金测算。潜在毛收入主要包括直接租金收入、租赁保证金、押金等的利息收入、在租期满后的残值收益等，根据本房产实际情况未计残值收益。本次评估采用的房地产出租价格为建筑面积价格，且一般交纳 3-6 个月租金作为押金，水电费、物业管理费另计，押金利息收入、其他收益合计按直接租金收入的 1%计，则评估对象房地产每平方米年潜在毛租金收入为：

年潜在毛租金收入 = 年客观租金 × (1 + 其它租金收入率) × (1 + 租金增长率)ⁿ

年潜在毛收入表(单位: 元/m²)

| 项目 | 天辰大厦 |
|---------------------------|----------|
| 租金水平(元/m ² ·月) | 150 |
| 其它租金收入率 | 1% |
| 租金增长率 | 3% |
| 第一年潜在毛收入 | 1,818.00 |
| 第二年潜在毛收入 | 1,872.54 |
| 第三年潜在毛收入 | 1,928.72 |
| 第四年潜在毛收入 | 1,986.58 |
| 第五年潜在毛收入 | 2,046.18 |
| 第六年潜在毛收入 | 2,107.57 |
| 第七年潜在毛收入 | 2,170.80 |
| 第八年潜在毛收入 | 2,235.92 |
| 第九年潜在毛收入 | 2,303.00 |
| 第十年及以后若干年潜在毛收入 | 2,372.09 |

(2)年有效毛收入

根据评估人员对类似物业的调查和分析，本次评估取空置率为8%(约为1个月)。根据评估人员对周边类似物业租赁情况的调查，市场上类似物业出租时均需一次性缴纳1-3个月房租作为保证金，可一定程度有效降低收租损失发生率，故本次评估不考虑收租损失率对评估对象价值的影响。则评估对象年有效毛租金收入为：

$$\text{年有效毛收入} = \text{年潜在毛收入} \times (1 - \text{空置率、收租损失率})$$

年有效毛收入表(单位: 元/m²)

| 项目 | 天辰大厦 |
|----------------|----------|
| 房屋空置率及收租损失率 | 8% |
| 第一年有效毛收入 | 1,672.56 |
| 第二年有效毛收入 | 1,722.74 |
| 第三年有效毛收入 | 1,774.42 |
| 第四年有效毛收入 | 1,827.65 |
| 第五年有效毛收入 | 1,882.49 |
| 第六年有效毛收入 | 1,938.96 |
| 第七年有效毛收入 | 1,997.14 |
| 第八年有效毛收入 | 2,057.05 |
| 第九年有效毛收入 | 2,118.76 |
| 第十年及以后若干年有效毛收入 | 2,182.32 |

(3)年运营费用及净收益

参考通行租赁契约的规定及评估人员的实际调查，在出租过程中，管理费等一般由承租方承担，房产税、增值税、城市建设维护税及教育费附加及地方教育附加、保险费、维修费等一般由出租方承担，本次评估假定未来若干年内仍按此模式进行出租，有关税率如下：

①管理费：在出租过程中，管理费一般由出租方承担，按租金潜在毛收入的0.05%计。即管理费 = 租金年潜在毛收入 × 0.05%。

②保险费：按租金年潜在毛收入0.2%计。即保险费 = 租金年潜在毛收入 × 0.2%。

③维修费：按租金年潜在毛收入1%计。即维修费 = 租金年潜在毛

收入×1%。

④增值税：以租金年有效毛收入计。根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及第十三届全国人民代表大会第二次会议《政府工作报告》：2016年4月30日前取得的不动产适用简易计税方法（税率为5%）： $1/(1+5%) \times 5%$ ，2016年5月1日后取得的不动产适用一般计税方法（税率为9%）： $1/(1+9%) \times 9%$ 。委估对象产权人为一般纳税人，房产均于2016年4月30日前取得。故增值税 = 租金年有效毛收入 $\times 1/(1+5%) \times 5%$ 。

⑤增值税附加：以增值税计。城市建设维护税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育附加为增值税的2%，合计为增值税的12%。增值税附加 = 增值税 $\times 12%$ 。

⑥房产税：以租金年有效毛收入计。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。本次评估采取的是从租计征。根据财政部、国家税务总局财税[2016]43号《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》：房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。则房产税以租金年有效毛收入12%计。公式：房产税 = {租金年有效毛收入 - [租金年有效毛收入 / (1+增值税率) \times 增值税率]} \times 房产税率 = {租金年有效毛收入 - [租金年有效毛收入 / (1+5%) \times 5%]} $\times 12%$

净收益表(单位: 元/m²)

| 项目 | 天辰大厦 |
|-------|--------|
| 管理费率 | 0.05% |
| 维修费率 | 1.00% |
| 保险费 | 0.20% |
| 增值税 | 5.00% |
| 增值税附加 | 12.00% |

| 项目 | 天辰大厦 |
|--------------|----------|
| 房产税率 | 12.00% |
| 第一年净收益 | 1,369.48 |
| 第二年净收益 | 1,410.57 |
| 第三年净收益 | 1,452.88 |
| 第四年净收益 | 1,496.47 |
| 第五年净收益 | 1,541.37 |
| 第六年净收益 | 1,587.61 |
| 第七年净收益 | 1,635.25 |
| 第八年净收益 | 1,684.30 |
| 第九年净收益 | 1,734.83 |
| 第十年及以后若干年净收益 | 1,786.87 |

计算公式：

①年运营费用=管理费+维修费+保险费+增值税+增值税附加+房产税

②年净收益=年有效毛收入-年运营费用

(4)确定资本化率(即报酬率)

报酬率采用累加法求取，累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，先分别求取每一部分，然后将二者累加得到综合报酬率的方法。无风险报酬率也叫安全利率，一般选取同一时间的银行存款利率作为安全利率。风险报酬率包括投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率，通常情况下，房产风险报酬率在4%—6%之间，具体风险报酬率根据物业类型、出租情况、市场行情、市场认知度、资金回报率等实际情况而定。

本次评估无风险报酬率取一年期定期存款利率1.5%，风险报酬率按5.5%确定，则：报酬率=1.5%+5.5%=7.0%

房产出租时土地及地上建筑物同时产生收益，报酬率也是土地与建筑物合二为一的综合报酬率。

(5)确定房地产收益年限

评估对象建成于 2004 年，为钢混结构非生产用房，根据《房地产估价规范》，该类房产耐用年限为 60 年，至评估基准日已使用 16 年，尚余 44 年，根据评估对象的实际使用情况及工程质量情况，综合确定评估对象建筑物剩余经济使用年限为 44 年，根据委托人提供的《不动产权证书》，载土地使用终止日期为 2064 年 12 月 29 日，至评估基准日土地使用权剩余使用年限约 44.67 年，根据土地与地上建筑物耐用年限孰短原则，综合确定评估对象房地产收益年限 44 年。

(6)收益法评估结果

本次用收益法评估时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V = \sum_i^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

其中：V—评估对象价值；

A_i—一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A₁、A₂、...、A_t，在 t 年后无变化为 A；

r—折现率；

n—收益年限。

评估对象每平方米单价：

$$V = A_1/(1+r)^1 + A_2/(1+r)^2 + \dots + A_{10}/(1+r)^{10} + [A_{10}/r \times (1+r)^{10}] \times [1 - 1/(1+r)^{44-10}]$$

委估对象收益值：

收益价值表

| 确定评估对象收益价格 | 天辰大厦 |
|---------------------------|----------|
| 收益年限(年) | 44.00 |
| 第一年净现值(元/m ²) | 1,279.89 |
| 第二年净现值(元/m ²) | 1,232.05 |
| 第三年净现值(元/m ²) | 1,185.98 |
| 第四年净现值(元/m ²) | 1,141.65 |
| 第五年净现值(元/m ²) | 1,098.98 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 确定评估对象收益价格 | 天辰大厦 |
| 第六年净现值(元/m ²) | 1,057.89 |
| 第七年净现值(元/m ²) | 1,018.35 |
| 第八年净现值(元/m ²) | 980.28 |
| 第九年净现值(元/m ²) | 943.63 |
| 第十年及以后若干年净现值(元/m ²) | 12,584.35 |
| 确定评估对象收益单价(元/m ²) | 22,523.00 |
| 建筑面积(m ²) | 4,344.21 |
| 评估总价(万元) | 9,784.46 |

(四)评估结论及分析

1、评估结论

本次评估选择了市场法和收益法两种方法进行评估，市场法的评估值为 16,470.52 万元、收益法评估值为 9,784.46 万元。经综合分析，目前房地产市场租售比严重不平衡，租金收益难以体现房地产真实价格水平，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格远低于市场的实际成交价格；而运用市场法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较并经过合理的修正得出，在当前的房地产市场环境，更能客观、真实的反映房地产的价格水平。

故本次评估选取市场法的评估结果，在评估基准日，委托评估的资产账面价值为 16,073.75 万元，评估价值为 16,470.52 万元，增值额为 396.77 万元，增值率为 2.47%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 投资性房地产 | 16,073.75 | 16,470.52 | 396.77 | 2.47 |
| 资产总计 | 16,073.75 | 16,470.52 | 396.77 | 2.47 |

2、评估结论说明

评估价值内涵为房地合一价，含增值税，但未扣除房产交易环节的各项税费。

3、评估增减值分析

本次评估增值的原因是委估房产位于北京市城市中心地带，地理位置优越，从最近一次公允价值日至评估基准日，房产所在区域的房地产价格一直处于上升趋势，故导致价值增值。

资产评估技术说明附件

一、企业关于进行资产评估有关事项的说明