

A12 信息披露 Disclosure

(上接A11版)
根据本次评估目的以及估价对象的特点采用了市场比较法和收益法对兴正元购物中心的投资性房地产价值进行了测算，其比较法的结果具有一定的适用性和客观性。收益法的结果有一定的理论性和可操作性，因此本次评估采用了上述两种方法的算术平均数作为估价结果。
投资性房地产的评估值=1/(25×437.95+22×283.61)×23=860.78万元

(7) 房屋建筑物的评估
本次评估的房屋建筑物为经营性物业，根据评估目的并结合资产特点，对该商业房地产分别采用比较法和收益法进行了房地合一的整体评估。

1) 市场比较法：将估价对象对在已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一般方法。

2) 基本原理
市场比较法主要运用了替代原则，指以评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价值存在，可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三类房地产交易案例作为何比案例进行了评估。

<2>公式

<3> 主要评估过程
A、选取可比实例
B、根据评估目的的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同；处于同一供需圈层；成交日期与评估对象相近；成新率与评估对象一致等条件。

在搜集房地产交易实例的基础上，依据相关要求确定交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本情况说明表

序号	名称	估价对象基本情况		可比实例A		可比实例C	
		2014/6/30	2014/6/30	管理费扣税率	缺乏流动性补偿率	融资优惠率	所得税优惠率
1	西安市骊山正光广场	西安国通生活城	宽宏国际酒店	东方之星			
2	位置	西安市莲湖区正光广场东区西北角	西安市莲湖区正光广场东区西北角	西安市莲湖区正光广场东区西北角	西安市莲湖区正光广场东区西北角		
3	面积(m ²)	5,354.99	14,000左右	5,000左右	119		
4	用途	商场商铺	商场商铺	配套商铺			
5	房屋状况	现房	期房(1年后交房)	现房			
6	租期使用年限	36.24	40	40	40		
7	权利使用年限	40	40	40	40		
8	权属类型	商品房	商品房	商品房	商品房		
9	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖			
10	成新率	2014/6/30	2014/9/17	2014/9/16	2014/6/23		
11	情况	待售	81,500.00	74,500.00	63,025.00		

B、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正
分析可比实例与评估对象的状况，经调整、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

交易综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。

在修正过程中对条件的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是通过比较对评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值有差异的因素表明采用百分率法计算修正系数，即按对评估对象的状况为基础100%，直接对可比实例相对应的因素进行打分，每上升(或者下降)一个等级分数相应增加(或者减少)2%，最终求出综合修正系数。

可比实例估价对价值影响因素说明表

序号	名称	估价对象		可比实例A		可比实例C	
		单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)
1	交易价格(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
2	交易情况	正常	正常	正常			
3	交易日期	2014/6/30	2014/9/17	2014/9/16			
4	房屋状况	现房	期房	现房			
5	租期使用年限	36.24	40	40			
6	区域因素						
7	个别因素						
8	面积(m ²)	5,354.99	14,000左右	5,000左右	119		
9	单价(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
10	综合修正系数	1.00	0.60	0.40			
11	总评分	81,500.00	74,500.00	63,025.00			

C、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正
分析可比实例与评估对象的状况，经调整、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

交易综合修正系数，影响评估对象的价值的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。

在修正过程中对条件的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是通过比较对评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值有差异的因素表明采用百分率法计算修正系数，即按对评估对象的状况为基础100%，直接对可比实例相对应的因素进行打分，每上升(或者下降)一个等级分数相应增加(或者减少)2%，最终求出综合修正系数。

可比实例估价对价值影响因素说明表

序号	名称	估价对象		可比实例A		可比实例C	
		单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)
1	交易价格(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
2	交易情况	正常	正常	正常			
3	交易日期	2014/6/30	2014/9/17	2014/9/16			
4	房屋状况	现房	期房	现房			
5	租期使用年限	36.24	40	40			
6	区域因素						
7	个别因素						
8	面积(m ²)	5,354.99	14,000左右	5,000左右	119		
9	单价(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
10	综合修正系数	1.00	0.60	0.40			
11	总评分	81,500.00	74,500.00	63,025.00			

C、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正
分析可比实例与评估对象的状况，经调整、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

交易综合修正系数，影响评估对象的价值的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。

在修正过程中对条件的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是通过比较对评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值有差异的因素表明采用百分率法计算修正系数，即按对评估对象的状况为基础100%，直接对可比实例相对应的因素进行打分，每上升(或者下降)一个等级分数相应增加(或者减少)2%，最终求出综合修正系数。

可比实例估价对价值影响因素说明表

序号	名称	估价对象		可比实例A		可比实例C	
		单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)
1	交易价格(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
2	交易情况	正常	正常	正常			
3	交易日期	2014/6/30	2014/9/15	2014/9/17			
4	房屋状况	现房	期房	现房			
5	租期使用年限	36.24	40	40			
6	区域因素						
7	个别因素						
8	面积(m ²)	5,354.99	14,000左右	5,000左右	119		
9	单价(元/m ²)	81,500.00	74,500.00	63,025.00			
10	综合修正系数	1.00	0.60	0.40			
11	总评分	81,500.00	74,500.00	63,025.00			

C、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正
分析可比实例与评估对象的状况，经调整、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

交易综合修正系数，影响评估对象的价值的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。

在修正过程中对条件的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是通过比较对评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值有差异的因素表明采用百分率法计算修正系数，即按对评估对象的状况为基础100%，直接对可比实例相对应的因素进行打分，每上升(或者下降)一个等级分数相应增加(或者减少)2%，最终求出综合修正系数。

可比实例估价对价值影响因素说明表

序号	名称	估价对象		可比实例A		可比实例C	
		单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	面积(m ²)	单价(元/m ²)	