

# 涉案房地产估价报告

内景通估字[2018]第 0304 号

项目名称：土默特左旗察素齐镇呼包路北富源小区北住宅房  
地产估价报告

委 托 方：土默特左旗人民法院

估 价 机 构：内蒙古景通房地产评估有限公司

估 价 人 员：王 君（注册号：1520030093）

齐 颖（注册号：1520150024）

估价作业期：2018 年 01 月 08 日至 2018 年 03 月 15 日

地 址：呼和浩特市新城区哲里木路文苑大厦 1702 号

电 话：（0471）4935635 邮 编：010010

---

# 目 录

致委托人函.....	3
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价时点.....	7
五、权益状况及实物状况描述与分析.....	7
六、价值内涵.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	12
十二、估价作业日期.....	12
十三、估价报告应用的有效期.....	12
十四、处置期间的有关风险提示.....	12
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象权益状况及实物状况描述与分析.....	14
二、市场背景分析.....	15
三、最高最佳使用原则分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	20
六、估价结果确定.....	26
附件.....	28

# 致 委 托 人 函

土默特左旗人民法院：

受贵院的委托，我评估公司对申请人左俊，被申请人苏和、边晓燕民间借贷纠纷一案所涉及被依法查封的房产，即位于土默特左旗察素齐镇呼包路北富源小区北的住宅房地产进行现场勘查、市场价格调查，对上述委估房地产的市场价值进行评估。

评估对象概况如下：委估对象位于土默特左旗察素齐镇呼包路北富源小区北，据现场调查悉知，估价对象房地产建成于 2009 年，总建筑面积为 184 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅、粮房。

**估价目的：**为法院司法鉴定提供参考依据。

**估价时点：**2017 年 09 月 07 日。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在估价时点的房地产公允市场价值如下：

**房地产估价结果表**

房屋所有人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
苏和	1/1	混合	184	399171
房地产总价	¥399,171 元	大写金额(人民币)		叁拾玖万玖仟壹佰柒拾壹元

特发此函

法定代表人（签章）：

内蒙古景通房地产评估有限公司

2018 年 03 月 15 日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、委估申请人对房屋现场勘查给予了帮助。

七、委托方对所提供资料的真实性和有效性负责，我们对在此资料基础上的评估过程结果负责，因资料失实造成的所有后果由资料提供方承担。

八、本估价报告仅供本次评估目的服务，即估价结果仅用于本次评估目的时才有效，不得做其他用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用本报告部分内容所导致的损失，均不负任何法律或经济责任。

九、估价人员于 2018 年 01 月 08 日对估价对象进行了实地勘察，估价人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

十、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本报告中选用了错误数据，相应责任由委托人承担。

十一、委托方应全面细致阅读本报告全文，关注相关风险提示。

十二、本次评估的相关文字、数字依据取自委托方提供的委估房产的《房屋所有权证书复印件》《国有土地使用权证书复印件》及现场勘察作业表。

十三、参加本次估价的估价师签名：

中国注册房地产估价师		中国注册房地产估价师	
王 君	注册号：1520030093	齐 颖	注册号：1520150024

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

1、委托估价对象是合法取得，并以确认的房屋用途和土地用途测算估价对象的价格；

2、估价对象在估价时点处于完好状态，实际用途与证载用途一致，且保持现状继续使用；

3、市场供应关系、市场结构稳定，房地产建设的必要成本均能得到承认；

4、因未能确定估价对象建成年代，本次以相关证件确定其建成年代。

### 二、本次估价限制条件

1、本估价报告仅用于为委托方司法鉴定提供参考依据之目的，不作他用；

2、本报告估价结论为估价对象在估价时点的市场价值，未考虑急于变现、特殊交易情况及在报告有效期内不可抗力、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估标的价值的影响；

3、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论；

4、本估价报告中所依据的有关证件由委托方提供，本公司未向政府有关部门核定，我公司对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责；

5、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、为保障双方合法权益，估价报告使用者应充分关注“处置期间的有关风险提示”；

7、如果发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

内蒙古景通房地产评估有限公司

2018年03月15日

# 房地产估价结果报告

## 一、委托人

名称：土默特左旗人民法院

## 二、估价机构

估价机构：内蒙古景通房地产评估有限公司

房地产评估资质：贰级；

证书编号：内建房估证字[2003]第 036 号

法定代表人：胡日庆

地址：呼和浩特市新城区哲里木路文苑大厦 1702 号

## 三、估价目的

为法院司法鉴定提供参考依据。

## 四、估价时点

估价时点为 2017 年 09 月 07 日。

简要说明：评估人员已于 2018 年 01 月 08 日对估价对象进行了实地查勘。

## 五、权益状况及实物状况描述与分析

委估房产位于内蒙古自治区土默特左旗察素齐镇呼包路北富源小区北，房屋所有权人为苏和，现状用途为居住。

房屋总建筑面积为 184 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅、粮房。

依据委托方提供的资料，委估房产房屋所有人为苏和，其它登记情况如下：

《房地产相关信息》

项目	委估房产
《房屋所有权证》证号	房权证土左旗字第 026326 号
房屋所有人	苏和
共有情况	单独所有
房屋坐落	察镇呼包公路北富源小区北
幢号	1-2
结构	砖混结构
房屋总层数	1 层
所在层数	1/1
建筑面积（平方米）	住宅 120.00、粮房 64.00
设计用途	住宅、粮房
《土地使用权》证号	土左国用（2009）第 0035 号
土地使用权人	苏和
坐落	察镇呼包公路北富源小区北
用途	住宅
使用权类型	划拨
使用权面积（平方米）	288.00

估价对象住宅外墙贴瓷砖，塑钢窗户，室内瓷砖地面，内墙刮白，部分贴瓷砖，铝塑板吊顶。粮房外墙贴瓷砖、钢窗户，室内瓷砖地面，内墙刮白，铝塑板吊顶，属简单装修。该房屋基础、墙体、门窗、屋顶承重等部位维护状况较好，楼体外观成新度较好，内部成新度较好，主体结构无重大破损，属完好房。

## 六、价值内涵

估价对象的价值为正常情况下的公允市场价值，等于该房地产在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

## 七、估价依据

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）
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《房地产估价报告评审标准》；
5. 《房地产估价基本术语标准》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
7. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；



8. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员第十四次会议通过）；

9. 《房屋登记办法》（建设部令第168号，2008年7月1日施行）

《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

10. 估价委托人提供的有关材料及权属证明资料；

11. 估价人员实地勘查所得的资料；

## 八、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的房地产估价总原则指导下进行的，具体作业中主要遵循如下原则进行评估：

### 1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房产使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，统一的房地产权证书有《房地产权证》、《房地产共有权证》和《房地产他项权证》三种。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。处分方式包括买卖、租赁、抵押、典当、抵债、赠与等。

### 2. 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产市场价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计评估房地产在价值实现时可能受到的限制，未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

### 3. 最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。可见，最高最佳使用必须符合4个标准：(1)法律上许可，(2)技术上可能，(3)经济上

可行，(4)价值最大化。最高最佳使用具体包括 3 个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

#### 4. 估价时点原则

估价时点原则是要求估价结果是在由估价目的的决定的某个特定时间的价值。由于房地产市场价格具有很强的波动性，同一房地产在不同的时点会具有不同的价格水平，本次评估对房地产的市场情况和估价对象自身情况的确定，均以其在估价时点的状况为准。

#### 5. 替代原则

估价结果不得不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

#### 6. 综合分析原则及多种方法比较原则

不同评估方法有着不同的适用范围和自身的限制条件，因此评估时要充分考虑估价对象实际及所掌握的资料，采用多种方法评估并相互验证，以保证评估价值的合理性、公正性和客观性。

### 九、估价方法

房地产估价常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价的目及估价对象的具体情况，本次估价采用市场法、收益法对估价对象进行估价。

成本法不适用原因：成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。该方法适用对象是新开发的房地产，可以假设重新开发的房地产，在建工程，计划开发的房地产等，故本次评估不适合使用成本法。

假设开发法不适用原因：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。该方法适

用待开发房地产，由于估价对象是已经建成使用的房地产，所以不适用。

市场法适用原因：委托估价对象为住宅房地产，呼和浩特市近年来房地产市场发展势头迅猛，新建商品房、二手房交易都非常活跃。该区域新建商品房有交易案例，本小区周边住宅房地产就可以搜集到交易案例，交易实例较易获取，故选择市场比较法为本次估价的主要方法。

收益法适用原因：同时考虑到同一供需圈内类似房地产有出租现象，且估价对象所在小区周边部分住房已出租，租赁收益与房地产运营费用等相关信息容易获取，因此我们采用收益法作为辅助评估方法。

最终分别采用市场法为主，收益法为辅的两种方法进行市场价格评估。

技术思路如下：

#### 1. 市场法基本原理

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本计算公式为：

房地产价值=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 2. 收益法基本原理

收益法是以预期原理为基础的，也称为收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，具体地说，房地产当前的价值，通常是基于房地产市场参与者对房产未来所能带来的收益或者能都获得的满足等的预期。计算公式：

$$V=A/R[1-1/(1+R)^n]$$

式中：V：房屋现值；

A：年净收益；

R:报酬率;

n:获取年净收益的持续年限。

## 十、估价结果

### 1. 确定估价对象的公开市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学、适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上结合估价经验及对影响估价对象房地产价格因素的综合分析，准确测算，确定估价结果如下表：

**房地产估价结果表**

房屋所有人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
苏和	1/1	混合	184	399171
房地产总价	¥399,171 元	大写金额(人民币)		叁拾玖万玖仟壹佰柒拾壹元

## 十一、估价人员

中国注册房地产估价师		中国注册房地产估价师	
王 君	注册号：1520030093	齐 颖	注册号：1520150024

## 十二、估价作业日期

2018年01月08日至2018年03月15日。

## 十三、估价报告应用的有效期

本报告有效期为一年，即2018年03月15日至2019年03月14日。

## 十四、处置期间的有关风险提示

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。

在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且假定估价对象未设定法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

2. 对处置期间可能产生的房地产价格风险，估价报告使用者应给予密切关注。有关部门制定的各项房地产调控政策可能引起房地产行业的市场风险；未能实时掌握委估资产价值状况，由于委估资产价值虚增或其他情况可能导致风险；法律风险等；在经济萧条期出现的投资利润率降低、本位货币贬值等导致的房地产市场出现不稳定的风险，也可能导致房地产价格变化风险。

3. 本次估价是为委托方司法鉴定提供参考依据。估价报告使用者应合理使用评估价值，并关注在房地产估价报告出具后至处置完成的时间段内，是否会出现法定优先受偿权利。

4. 建议报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化比较快时委托估价机构对房地产价值进行再评估。

5、房地产处置期间，被处置房地产仍有人占有、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，有可能降低房地产价值，提请报告使用人注意。

内蒙古景通房地产评估有限公司

2018年03月15日

# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象权益状况及实物状况描述与分析

### (1) 实物状况描述与分析

委估房产位于内蒙古自治区土默特左旗察素齐镇呼包路北富源小区北，房屋所有权人为苏和，现状用途为住宅、粮房。

房屋总建筑面积为 184 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅、粮房。

依据委托方提供的资料，委估房产房屋所有人为苏和，其它登记情况如下：

《房地产相关信息》

项目	委估房产
《房屋所有权证》证号	房权证土左旗字第 026326 号
房屋所有人	苏和
共有情况	单独所有
房屋坐落	察镇呼包公路北富源小区北
幢号	1-2
结构	砖混结构
房屋总层数	1 层
所在层数	1/1
建筑面积（平方米）	住宅 120.00、粮房 64.00
设计用途	住宅、粮房
《土地使用权》证号	土左国用（2009）第 0035 号
土地使用权人	苏和
坐落	察镇呼包公路北富源小区北
用途	住宅
使用权类型	划拨
使用权面积（平方米）	288.00

估价对象住宅外墙贴瓷砖，塑钢窗户，室内瓷砖地面，内墙刮白，部分贴瓷砖，铝塑板吊顶。粮房外墙贴瓷砖、钢窗户，室内瓷砖地面，内墙刮白，铝塑板吊顶，属简单装修。该房屋基础、墙体、门窗、屋顶承重等部位维护状况较好，楼体外观成新度较好，内部成新度较好，主体结构无重大破损，属完好房。

### (2) 区位状况描述与分析

委估房地产临敕勒川大街。

周边影响因素	大约距离 (米/范围内)	拥有的相应配套设施	
交通便捷度	约 500	交通便捷	
医疗条件	约 1000	好	
人文环境	约 3000	较好	
金融机构	约 2000	较好	
商业繁华度	约 3000	附近有土左旗长途汽车站，土左旗大学生创业园等	
基础设施开发程度	五通一平		
朝向	坐北朝南	临街状况	临敕勒川大街

## 二、市场背景描述与分析

### 1、区位状况

土默特左旗，简称土左旗，呼和浩特市辖旗。位于内蒙古自治区中部，呼和浩特市和包头市之间。地理坐标为北纬 40° 26′ -40° 56′、东经 110° 47′ -111° 48′。北与武川县交界，南临托克托县、和林格尔县，东与呼和浩特市相连，西与包头市土默特右旗相邻。全旗东西最宽 87 千米，南北最长 55 千米，总面积 2712 平方千米，总人口 36 万人（2010 年）。旗政府驻察素齐镇，距呼和浩特市 48 千米。

地处内蒙古高原，北部为山地，属阴山山脉中段之大青山中部。属准温带大陆性季风气候，年均温 6.3℃，年降水量 400 毫米。境内有大黑河、小黑河、什拉乌素河。矿藏有石棉、煤、黄金、石灰石、石墨等。京包铁路、110 国道、209 国道、103 省道、G6 京藏高速、S31 呼准高速公路过境。纪念地有乌兰夫故居、贾力更故居、万家沟大青山抗日根据地纪念地。旅游地有哈素海、喇嘛洞召、大青山森林公园。

### 2、城市发展状况

工业经济稳步推进。构建新型产业体系，推进企业转型升级，培育发展新经济新动能，全年累计引进项目 26 个、资金 111.24 亿元。金山高新区新能源汽车产业园一期 7 个项目工程进展顺利，完成基础设施投

资 7.28 亿元，二期 18 个项目正在开展前期审批立项工作。嘉盛新能源西郊垃圾发电、上禾生物科技燕麦产品等项目加快推进。推动金山热电厂等企业实施技改项目 7 个，成功申报自治区级龙头企业 5 家。金山高新区纳入自治区级科技企业孵化器的管理服务体系，引进 31 个创新型科技项目。成功承办 2016 第五届中国创新创业大赛内蒙古赛区赛事、2016《创客中国》那达慕“高新助力、众创同行”投融资峰会和新能源汽车展会。第三产业发展亮点纷呈。旅游业发展提速，五年来，接待游客量超过 900 万人次，旅游收入突破 12 亿元。敕勒川文化旅游园区建设进展顺利，盛元广场、圣主广场、草原部落等 9 个景观景点投入运营。土默特红色革命旅游教育基地建设初具规模，乌兰夫故居、贾力更故居、荣耀先故居基础设施不断完善。白石生态旅游区、喇嘛洞等旅游景区品质不断提升。景区等级评定工作取得新成效，成功创建国家 4A 级景区 2 个、3A 级景区 3 个，敕勒川文化旅游园区被评为首批国家湿地旅游示范基地。圆满承办了自治区第二十七届草原旅游那达慕大会暨第十三届中国·蒙古族服装服饰艺术节。电子商务快速发展，累计引进电子商务企业 11 家，建成覆盖旗、乡、村快递网点 30 处，线上线下交易额达 2000 万元。金融体系进一步完善，新增各类金融机构 8 家，金融助农服务网点实现全覆盖，全旗存、贷款余额分别达到 96.7 亿元、49 亿元，比 2012 年分别增长 61%、103%。商贸流通、住宿餐饮等传统服务业蓬勃发展。

### 3、社会经济发展状况

到 2017 年底，预计全旗地区生产总值达到 259 亿元，是 2012 年的 1.2 倍，年均增长 6%；一般公共预算收入达到 19.69 亿元，年均增长 15.4%；固定资产投资达到 88 亿元，是 2012 年的 1.3 倍，年均增长 5.6%，五年累计完成投资 400 亿元；社会消费品零售总额达到 44 亿元，是 2012 年的 1.6 倍，年均增长 10%；城乡常住居民人均可支配收入分别达到 32695 元、15003 元，年均增长 5%和 6%，三次产业比例优化到



14:34:52，全旗经济社会发展水平实现了新提升。

#### 4、房地产发展状况

城乡规划建设和管理水平不断提升。完成了察素齐镇控制性详细规划、人防规划、消防规划、绿地系统专项规划和各乡镇总体规划编制工作。察素齐镇城镇建设加快推进，累计投资 14.3 亿元完成了敕勒川大街、和平路、草原街等 18 条道路的新建、改建工程。实施了文化中心、奥林匹克体育场、体育馆、金山学校、政务服务中心等重大基础设施工程。完成了 11 处节点街心公园和 14 条街巷绿化亮化改造提升工程，新建水冲公厕 27 座。建成区面积从 11 平方公里扩大到 13 平方公里，绿化面积覆盖率达到 35.2%。保障性安居工程扎实推进，五年来，建成保障性住房 909 套，完成棚户区改造 630 户。全旗环卫基础设施、公用卫生配套设施建设力度进一步加大，城乡环境综合整治取得明显成效，察素齐镇成功创建为国家级卫生县城。累计投入 46 亿元，完成 372 个村的“美丽乡村”建设工程，10 个乡镇级公共服务中心、67 个社区便民服务中心投入使用，完成农村危旧房改造 9770 户，打造了农民的美好幸福家园，全旗农村基础设施条件得到根本改善，毕克齐镇杨家堡村荣获全国文明村镇称号。

### 三、最高最佳使用原则分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用，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，能使估价对象的价值达到最大的一种可能的使用。最高最佳使用分析真正体现估价的客观性。

1、法律上的许可性：估价对象在法律、城市规划许可范围内不受现时使用状况的限制。项目各项证件齐全，法律上合法。

2、技术上的可能性：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳

使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象作为使用中现房，已经实现合理的使用要求。

3、经济上的可行性：即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得的最大收益的使用方式。

4、价值最大性：使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性：应按房地产与周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性：按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势，使未来利益最大化的使用方式。

估价对象与其所处区域配套设施功能相符，根据同一区域内物业使用状况及未来发展趋势，估价对象按照现状用途继续使用最为有利。

在合法前提下的最高最佳使用是能够使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态以及其与外部环境是否保持协调等方面的影响，当这些因素配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。此次估价对象法定用途为住宅，故设定估价对象的现状用途为最高最佳使用用途。

#### 四、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价的目及估价对象的具体情况，本次估价采用市场法、收益法对估价对象进行估价。

成本法不适用原因：成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建

价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。该方法适用对象是新开发的房地产，可以假设重新开发的房地产，在建工程，计划开发的房地产等，故本次评估不适合使用成本法。

假设开发法不适用原因：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。该方法适用待开发房地产，由于估价对象是已经建成使用的房地产，所以不适用。

市场法适用原因：委托估价对象为住宅房地产，呼和浩特市近年来房地产市场发展势头迅猛，新建商品房、二手房交易都非常活跃。该区域新建商品房有交易案例，本小区周边住宅房地产就可以搜集到交易案例，交易实例较易获取，故选择市场比较法为本次估价的主要方法。

收益法适用原因：同时考虑到同一供需圈内类似房地产有出租现象，且估价对象所在小区周边部分住房已出租，租赁收益与房地产运营费用等相关信息容易获取，因此我们采用收益法作为辅助评估方法。

最终分别采用市场法为主，收益法为辅的两种方法进行市场价格评估。

技术思路如下：

### 1. 市场法基本原理

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本计算公式为：

$$\text{房地产价值} = \text{比较实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易时间修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

### 2. 收益法基本原理

收益法是以预期原理为基础的，也称为收益还原法，是预测估价对

象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，具体地说，房地产当前的价值，通常是基于房地产市场参与者对房产未来所能带来的收益或者能都获得的满足等的预期。计算公式：

$$V=A/R[1-1/(1+R)^n]$$

式中：V：房屋现值；

A：年净收益；

R：报酬率；

n：获取年净收益的持续年限。

## 五、估价测算过程

### （一）市场比较法

#### 1. 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与待估物业条件类似的三个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

#### （1）实例选择原则：

- a. 与待估对象属同一供需圈
- b. 与待估对象用途相同
- c. 与待估对象交易类型相同
- d. 与待估对象的估价期日应接近
- e. 交易实例必须为正常交易或可修正为正常交易

#### （2）比较实例描述详见下表：

**可比案例说明表**

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	2372	2642	2325
位 置	富源小区北	领地康城	怡雅新居	新城名苑
面 积	184m <sup>2</sup>	118m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	86m <sup>2</sup>
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	--	2017.09	2017.09	2017.09
价格类型	--	市场价格	市场价格	市场价格
交易类型	--	出售	出售	出售

区位因素	繁华程度	繁华	较繁华	繁华	繁华
	基础设施完备度	五通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	交通便捷度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	公共交通便捷度及距公交车站距离	约为 500 米	约为 1500 米	约为 500 米	约为 1000 米
	对外交通便利度及距客运站距离	约为 1000 米	约为 3000 米	约为 1000 米	约为 1500 米
	临街状况	临敕勒川大街	不临	临敕勒川大街	临敕勒川大街
	环境优劣度	有一定污染	无污染	无污染	无污染
	学区情况	好	好	好	好
	楼 层	1/1	6/6	6/6	3/6
	物业管理	无	好	好	好
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	建筑结构	砖混结构	混合结构	混合结构	混合结构
	装修情况	简单装修	毛坯	精装修	毛坯

(3) 编制比较因素条件指数表

根据待估房产与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数说明表。

比较因素条件指数说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
位 置	待估对象与比较案例的位置一致，故不做位置修正。			
面 积	待估对象与比较案例的面积不一致，故做面积修正。			
用 途	待估对象与比较案例的用途一致均为住宅，故不做用途修正。			
交易日期	估价对象与比较案例的发生日期较接近，故不需要期日修正。			
价格类型	根据调查 A、B、C 实例的价格类型均为市场价值，故不做修正。			
交易类型	根据调查 A、B、C 实例的交易情况均为出售，故不做修正。			
区位因素	繁华程度	将繁华程度分为繁华，较繁华，一般，不繁华四个等级，每增加一个等级指数增加 1%		
	基础设施完备度	基础设施条件每增加或减少“一项”，修正指数增加或减少 2%		
	交通便捷度	交通便捷度分为交通便捷，较便捷，不便捷三个等级，以待估对象类型为 100，每减少或增加一个等级，修正指数增加或减少 2%		
	公共交通便捷度及距公交车站距离	有四条以上，距站点小于 150 米；有 2-3 条，距站点 150-500 米；有 1 条，距站点 500-700 米；无公交线路，距站点大于 700 米四个等级，以待估对象公共交通便捷度及距公交车站距离为 100，每数增加或减少等级，修正指数数减少或增加 3%		

对外交通便利度及距客运站距离	以待估对象距客运火车站、客运汽车站距离为 100，每增加或减少一公里，修正指数减少或增加 2%
临街状况	将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估对象类型为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 2%
环境优劣度	分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估对象为 100，每减少或增加一个等级，修正指数增加或减少 3%
学区情况	分为重点、一般、较差三个等级，以估价对象为 100%，每增加或减少一个等级，修正指数增加或减少 5%
楼 层	高层住宅，中层以上为最优层数除顶楼外。中层以下 1 至 5 层为最差，以此类推楼层越高的优越性越高；以待估对象为 100，每增加或减少一层优越性，修正指数便数增加或减少 1%。
物业管理	根据小区物业和建筑质量情况，分为好（配套齐全，物业完善）、较好（配套较优，物业较完善）、一般（配套设施与物业水平一般）、较差（物业质量差）、差（物业均较差），等五个级别，以待估对象为 100，每增加或减少一个级别，修正指数便增加或减少 3%；
平面布置	根据建筑平面布置及相邻房间的到达时间分为很合理、基本合理、不合理，以待估对象为 100，每增加或减少一个级别，修正指数便增加或减少 3%；
建筑结构	分为框架剪力墙、框架、混合三个等级，以待估宗地为 100%，相差一个等级，修正指数增加或减少 2%。
装修情况	分为毛坯房、普通装修、中档装修、高档装修四个档次，以估价对象为 100%，增加或减少一个等级，修正指数增加或减少 3%。

(4) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

**比较因素条件指数**

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易价格	待估	2372	2642	2325	
位 置	100	100	100	100	
面 积	100	97	98	96	
用 途	100	100	100	100	
交易日期	100	100	100	100	
价格类型	100	100	100	100	
交易类型	100	100	100	100	
区 位 因 素	繁华程度	100	99	100	100
	基础设施完备度	100	104	104	104
	交通便捷度	100	98	100	96
	公共交通便捷度及距公交车站距离	100	96	100	98
	对外交通便利度及距客运站距离	100	94	100	98
	临街状况	100	98	100	100
	环境优劣度	100	103	103	103
	学区情况	100	100	100	100
	楼 层	100	100	100	103

	物业管理	100	110	110	110
	平面布置	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	97	106	97

(5) 根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

**比较因素修正系数表**

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
	交易价格	2372	2642	2325
	位 置	100/100	100/100	100/100
	面 积	100/97	100/98	100/96
	用 途	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/100	100/100	100/100
	价格类型	100/100	100/100	100/100
	交易类型	100/100	100/100	100/100
区 位 因 素	繁华程度	100/99	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/104	100/104	100/104
	交通便捷度	100/98	100/100	100/96
	公共交通便捷度及 距公交车站距离	100/96	100/100	100/98
	对外交通便利度及 距客运站距离	100/94	100/100	100/98
	临街状况	100/98	100/100	100/100
	环境优劣度	100/103	100/103	100/103
	学区情况	100/100	100/100	100/100
	楼 层	100/100	100/100	100/103
	物业管理	100/110	100/110	100/110
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/97	100/106	100/97
	修正后比准价（元/m <sup>2</sup> ）	2494	2158	2231
简单算术平均法（元/m <sup>2</sup> ）	2294			

(6) 确定建筑物价格

$$\text{委估房地产价格} = (2494 + 2158 + 2231) / 3 \approx 2294$$

## (二) 收益法

根据近期待估对象所在区域的租赁市场交易情况，确定房屋租赁收益价值从而计算得出房屋价值。

### 1、收益法公式

$$V = A/R [1 - 1/(1+R)^n]$$

式中:V: 房屋现值;

A:年净收益;

R:报酬率;

n:获取年净收益的持续年限。

## 2、确定年净收益

在测算估价对象未来各年潜在客观总收益的基础上,考虑物业使用过程中的正常空置等损失后,实际所能获得的总收益,扣除其在出租过程需花费的维修费用、管理费用、税金等得出估价对象未来各年的净收益(其中收益、费用等均采用本地同类住房平均客观数据)。

### 确定租金

#### (1) 潜在年总收益

综合考虑估价对象建筑结构和平面布置情况,根据市场调查及委托人提供的情况,确定其租金毛收入平均为0.3元/天·m<sup>2</sup>,合计每年每平方米109.5元。

#### (2) 出租收益:

经估价师调查分析,确定估价对象所在区域住宅用房出租的空置率为2%,可出租率为98%。

则年总收益=109.5×184×98%≈19745元(取整)

#### (3) 维修费:

指为保障房屋正常使用每年需支付的平均修缮费。一般按建筑物重置价的2%计算。重置单价根据目前市场建筑费用确定为1500元/m<sup>2</sup>。

维修费=重置单价×面积×2%≈5520元

#### (4) 管理费:

指对出租房屋进行必要管理所需的费用。按年租赁收入的3%收取。

年管理费=年总收益×3%=592.35(元)



(5) 保险费：

指房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。一般按重置价格的 0.2% 计算。

$$\text{年保险费} = \text{重置价格} \times 0.2\% = 3 \text{ (元)}$$

(6) 税金：

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

A. 房产税：依据税法及当地税务部门要求确定税率为房屋年总收益的 4%；

$$\text{年房产税} = \text{年总收益} \times 4\% = 789.8 \text{ (元)}$$

B. 增值税：增值税按房地年总收益的 1.5% 计；

$$\text{年增值税} = \text{年总收益} / (1+5\%) \times 1.5\% \approx 282 \text{ (元)}$$

C. 城市维护建设税：城市维护建设税，按增值税税额的 5% 计；

$$\text{年城市维护建设税} = \text{年增值税} \times 5\% \approx 14 \text{ (元)}$$

D. 教育费附加：按增值税税额的 3% 计；

$$\text{年教育附加费} = \text{年增值税} \times 3\% = 8.46 \text{ (元)}$$

$$\begin{aligned} \text{年税费} &= \text{房产税} + \text{增值税} + \text{年城市维护建设税} + \text{年教育附加费} \\ &= 1094.26 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(7) 出租净收益：

$$\begin{aligned} \text{年出租净收入} &= \text{年总收益} - \text{年维修费} - \text{年管理费} - \text{年保险费} - \text{年税金} \\ &\approx 12535 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 3、确定报酬率

本次评估通过安全利率加风险调整值来确定估价对象的报酬率，安全利率是无风险的投资收益，本次估价取值采用中国人民银行近期公布的一年期定期存款利率 1.50%；风险调整值考虑通货膨胀、投资风险、未来房地产价格变化等因素影响，上调 4.50% 得出 6%，作为估价对象的报酬率；

#### 4、收益年限的确定

委估房产建成时间为 2009 年，按混合结构理论耐用总年限 50 年，已使用年限 8 年，确定住宅房地产剩余使用年限为 42 年。

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{A}{R} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \\
 &= (12535/6\%) \times [1 - 1/(1+6\%)^{42}] \\
 &\approx 190840 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

#### 5、确定建筑物价格

$$\text{建筑物价格} = 190840 \div 184 \approx 1037 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

### 六、估价结果的确定

使用市场法和收益法得出的两种结果差距较大，市场法是根据当前市场状况及对周边交易案例充分调查修正后得出的交易价格，更贴近于正常市场价格，收益法是预计估价对象未来的正常的净收益，选用适当的报酬率将其折现，到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价格，因其为辅助估价方法，测算结果与正常市场价格差异较大，故我们选择市场法的估价结果作为本次估价的最终结果。

建筑物平米单价： 2294 元/m<sup>2</sup>

估价对象房地产总价=评估单价×建筑物面积

$$\begin{aligned}
 &= 2294 \text{ 元/m}^2 \times 184 \text{ m}^2 \\
 &\approx 422096 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

根据调查了解，该区域内住宅用地为二级出让住宅用地，基准地价为 199 元/m<sup>2</sup>，估价对象为划拨土地，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定：土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的 40%，故需扣除土地价值的 40%

$$\text{即：} 199 \text{ 元/m}^2 \times 288 \text{ m}^2 \times 40\% \approx 22925 \text{ 元}$$

划拨土地下房地产总价=422096 元-22925 元  
=399171 元

房地产估价结果表

房屋所有人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
苏 和	1/1	混合	184	399171
房地产总价	¥399,171 元	大写金额(人民币)		叁拾玖万玖仟壹佰柒拾壹元

内蒙古景通房地产评估有限公司

2018年03月15日

## 附 件

- 1、委估房产位置示意图；
- 2、委估对象现状利用照片
- 3、土默特左旗人民法院委托鉴定函；
- 4、房屋房所有权证书、土地使用权证复印件；
- 5、内蒙古景通房地产评估有限公司营业执照复印件；
- 6、内蒙古景通房地产评估有限公司资质证书复印件；
- 7、内蒙古景通房地产评估有限公司估价人员资质证书复印件

## 委估房产位置示意图



委估对象现状利用照片





