

# 涉执房地产处置司法评估报告

(第1份/共5份)

估价项目名称:

叶富录位于锡林浩特市创时园小区11号楼2单元402号住宅  
房地产司法处置价值评估(锡林浩特市)

估价委托人: 内蒙古自治区锡林浩特市人民法院

房地产估价机构: 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 杨伏艳 1520180016

庞颖 1520050004

估价报告出具日期: 二〇一九年八月二十二日

估价报告编号:

(锡林浩特市)内科瑞[2019](估)字第0822-05-029号

## 致估价委托人函

内蒙古自治区锡林浩特市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号的住宅房地产(建筑面积为 77.26 平方米及其应分摊的土地使用权面积)的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

### 估价对象状况表

权利人	叶富录			
房屋产权证号	--			
房屋坐落	锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
11#	2	4	402	6
建筑结构	建成年份	房屋设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
砖混	2016	住宅	77.26	--
共有情况	产别	实际用途	土地使用权类型	土地使用期限
--	--	住宅	出让	
特殊说明				

**估价目的：**委托方欲核实被申请人叶富录位于锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号的住宅房地产的市场价值，为内蒙古自治区锡林浩特市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2018 年 6 月 5 日

**价值类型：**待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**本次评估选用比较法、收益法进行评估。

**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（锡林浩特市创时园小区11号楼2单元402号的住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年6月5日的估价结果如下：（币种：人民币）

### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 ( $m^2$ )	单价(元/ $m^2$ )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	11#02042	77.26	4366	33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整
合计		77.26		33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整

#### 特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《锡林浩特市国有地上房屋征收产权调换协议书》、《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》、《房屋面积分户图》。评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②本次估价价值时点为2018年6月5日，实地查勘日期为2019年8月2日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

③估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

④根据《房屋面积分户图》，本次评估范围是位于创时园小区11号楼2单元402号的住宅房地产，产权面积为77.26平方米。如与实际不符且可提供相关证明材料，估价报告做相应调整。

⑤估价人员与申请人及法院办案人员于2019年8月2日勘验现场，由于被申请人未到现场，估价人员未能进入估价对象内部进行勘验，无法获

悉估价对象的内部装修情况，根据《情况确定函》在对委估对象进行价值评估时，对估价对象内部装修情况按普通装修设定，地面铺地砖、墙面刮白、顶棚刮白。如与实际不符，请委托方协调案件相关当事人对估价对象的室内装修情况进行现场勘查，估价报告需做相应调整。

⑥根据估价人员现场勘查了解到，截止估价期日，估价对象仅签了《锡林浩特市国有地上房屋征收产权调换协议书》，未办理产权登记，如需了解产权转移登记（过户）需缴纳的税费情况，详询当地不动产登记中心。提醒报告使用者关注上述情况。

⑦委托方提供的资料未载明估价对象建筑物建成年份及房屋用途，根据估价人员的现场调查，建筑物建成于2016年，本次估价对象为锡林浩特市创时园小区11号住宅楼。本次估价设定估价对象建筑物建成于2016年，房屋用途为住宅，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

⑧根据《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》、《锡林浩特市国有地上房屋征收产权调换协议书》、《房屋面积分户图》本次评估范围是位于锡林浩特市创时园小区11号楼2单元402号住宅房地产，产权面积为77.26平方米。估价对象产权权利人为叶富录。如与实际不符且可提供相关证明材料，估价报告做相应调整。

⑨根据估价人员的调查估价对象的土地使用权取得方式为出让，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

⑩本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年八月二十二日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月二十二日

---

## 目 录

致估价委托人函 .....	1
一、估价师声明 .....	5
二、估价假设和限制条件 .....	7
三、估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	17
(十一) 注册房地产估价师 .....	17
(十二) 实地查勘期 .....	17
(十三) 估价作业期 .....	18
四、估价技术报告 .....	18
(一) 实物状况描述与分析 .....	18
(二) 权益状况描述与分析 .....	20
(三) 区位状况描述与分析 .....	21
(四) 市场背景描述与分析 .....	21
(五) 最高最佳利用分析 .....	28
(六) 估价方法选用 .....	28
(七) 估价测算过程 .....	29
(八) 估价结果 .....	53
五、附件 .....	55

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2009】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 7、注册房地产估价师杨伏艳、庞颖已于2018年8月2日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。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，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
杨伏艳	1520180016		
庞颖	1520050004		



## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 根据《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》的要求，本次估价价值时点为 2018 年 6 月 5 日，现场勘查日期为 2019 年 8 月 2 日，价值时点与完成现场勘查日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成现场勘查之日的状况一致。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》、《锡林浩特市国有土地上房屋征收产权调换协议书》、《房屋面积分户图》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 根据《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》、《锡林浩特市国有地上房屋征收产权调换协议书》、《房屋面积分户图》本次评估范围是位于锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号住宅房地产，产权面积为 77.26 平方米。估价对象产权权利人为叶富录。如与实际不符且



可提供相关证明材料，估价报告做相应调整。

(10) 根据估价人员现场勘查了解到，截止估价期日，估价对象仅签了《锡林浩特市国有土地上房屋征收产权调换协议书》，未办理产权登记，如需了解产权转移登记（过户）需缴纳的税费情况，详询当地不动产登记中心。提醒报告使用者关注上述情况。

(11) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(12) 估价人员于2019年8月2日对估价对象进行了现场勘查，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设

## 3. 背离事实假设

(1) 根据调查，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

## 4. 不相一致假设

无不相一致假设

## 5. 依据不足假设

(1) 委托方提供的资料未载明估价对象建筑物建成年份及房屋用途，根据估价人员的现场调查，建筑物建成于 2016 年，本次估价对象为锡林浩特市创时园小区 11 号住宅楼。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2016 年，房屋用途为住宅，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(2) 本次估价对象的产权面积为 77.26 平方米。委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明，故此处假设本次评估结果成立前提条件之一为待估对象的土地权属无争议，并且委托方享有按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

(3) 估价人员与申请人及法院办案人员于 2019 年 8 月 2 日勘验现场，由于被申请人未到现场，估价人员未能进入估价对象内部进行勘验，无法获悉估价对象的内部装修情况。根据《情况确定函》，在对委估对象进行价值评估时，对估价对象内部装修情况按普通装修设定，地面铺地砖、墙面刮白、顶棚刮白。如与实际不符，请委托方协调案件相关当事人对估价对象的室内装修情况进行现场勘查，估价报告需做相应调整。

(4) 估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为内蒙古自治区锡林浩特市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年八月二十二日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托方：内蒙古自治区锡林浩特市人民法院

联系人：李女士

联系电话：0479-8112971

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路 10 号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2016]第 076 号

联系人：赵全

联系电话：0479-8255566

#### (三) 估价目的

委托方欲核实被申请人叶富录位于锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号的住宅房地产的市场价值，为内蒙古自治区锡林浩特市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

## 1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	锡林浩特市创时园小区 11 号楼 2 单元 402 号				
四至	东至：天津路 西至：空地		南至：过道 北至：广达欣城商业楼		
产权证件 (名称及证号)	--				
产权证书填发日期	--		房屋所有权人	叶富录	
共有情况	--	不动产单元号	--	房屋结构	混合
房屋总层数	6	所在层数	4	建筑面积 (平方米)	77.26
建成年份 (代)	2016 年	房屋设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地使用权类型	出让		土地使用期限	--	
土地开发程度	七通		他项权利状况	<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它	
备注	--				

## 2. 估价对象基本情况

小区名称	创时园小区	小区规模	较优	社区成熟度	较好
小区环境	一般	绿地	--	停车状况	有专用停车位
物业管理公司	--	管理形式	封闭式	物业费	--
建筑形式	板式	屋面形式	平层	景观	--
户型	--	平面布局	合理	户型结构	--
门禁系统	有	电梯情况	无		
设施、设备	消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、集中供热、宽带，设施设备较完备				
地形状况	平整	区域内主要物业类型	住宅、商住		容积率
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	--
窗	塑钢窗	装修档次	普通装修	朝向	朝南
实际用途	住宅	使用现状	--	单元户数	1 梯 2 户
公共部位	地面	地砖	墙面	刮白	顶棚
室内装修情况	普通装修				
特殊情况说明	估价人员与申请人及法院办案人员于 2019 年 8 月 2 日勘验现场，由于被申请人未到现场，估价人员未能进入估价对象内部进行勘验，无法获悉估价对象的内部装修情况。根据《情况确定函》，在对委估对象进行价值评估时，对估价对象内部装修情况按普通装修设定，地面铺地砖、墙面刮白、顶棚刮白。				

集聚效应	周边有德诚小区、南府花园、康裕小区、怡馨家园、宜居苑，属于居住集聚区，集聚效应优
基础设施配套	七通
公共服务设施	锡林浩特市人民法院、锡林浩特市公安局、锡林浩特市第五小学、德克隆超市、生态植物园、南府捷睿双语幼儿园、兰慧培德幼儿园，公共服务设施较完备
交通便捷度	500 米内有 1-2 条公交车，交通便捷度较不便捷
周边典型物业	德诚小区、南府花园、康裕小区、怡馨家园、宜居苑
环境景观	良好

### 3. 区位状况描述与分析

#### （五）价值时点

根据《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》的要求，价值时点确定为 2018 年 6 月 5 日。

#### （六）价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点 2018 年 6 月 5 日，截止至估价期日止房产剩余耐用年限为 47 年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

#### （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

##### 1. 独立、客观、公正原则



要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

## 2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

## 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## 4. 替代原则

要求估价结果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的原则。

## 5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

# （八）估价依据

## 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）；

◆ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》



(2005年2月28日)；

◆ 《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)；

◆ 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)；

◆ 《司法鉴定程序通则》(法办发[2007]5号)；

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

◆ 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

◆ 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2009、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2009年6月26日发布、2014年2月1日实施)；

◆ 《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)；

◆ 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》；

◆ 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)；

◆ 《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)；

◆ 《锡林浩特市土地定级与基准地价更新技术评估》；

## 2. 估价委托人提供的资料

◆ 《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》；

◆ 《锡林浩特市国有地上房屋征收产权调换协议书》

- ◆ 《房屋面积分户图》；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

- ◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- ◆ 锡林浩特市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ◆ 锡林浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法

比较法是指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。

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。

### (十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

#### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 ( $m^2$ )	单价(元/ $m^2$ )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	11#02042	77.26	4366	33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整
合计		77.26		33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整

### (十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
杨伏艳	1520180016		
庞颖	1520050004		

### (十二) 实地查勘期

2019年8月2日至2019年8月2日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

### （十三）估价作业期

二〇一九年八月二日至二〇一九年八月二十二日

## 四、估价技术报告

### （一）实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1 土地的名称：创时园小区

2 土地用途：/

3 土地级别：住宅二级

4 土地面积：/

5 土地四至：东邻天津路，西邻空地，北邻广达欣城商业楼，南邻规划区间路。

6 临街状况：两面临街

7 土地形状：较规则

8 土地地势：地势平坦

9 地质水文状况：良好

10 土地开发程度：土地开发程度达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）

11 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合居住活动对土地面积的需求，土地形状较规则便

于利用和规划设计，基础设施较完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，估价对象现为创时园小区住宅楼，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为创时园小区住宅楼，需要安静的休息环境，两面临街，对土地利用及价格影响不大。

## 2、建筑物实物状况描述与分析

### ※建筑物实物描述

1 名称：房屋权利人为叶富录

2 规模：77.26 平方米

3 用途：住宅

4 层数：建筑总层数为 6 层，待估对象所在楼层为 4 层。

5 建筑结构：砖混结构

6 设施设备：消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、集中供热、宽带，设施设备较完备。

7 装饰装修：外立面刷涂料、入户门防盗门、窗为塑钢窗。估价对象内部装修情况设定为普通装修。

8 层高：层高 2.9 米。

9 空间布局：较合理

10 建成时间：2016 年建成

11 使用及维护状况：设施使用、维护良好。

12 完损状况：基础稳固，外墙无破损。

### ※建筑物实物状况分析

本次待估对象建筑结构、房屋设备档次与性能、交通、装饰、装修等

对建筑物现有条件下利用与价值影响较小。小区对建筑物维护使用良好，对本次估价价值影响较小。

## （二）权益状况描述与分析

### 估价对象权益状况描述

#### 1 土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：国有建设用地使用权，全体主共同使用

他项权利设立情况：未设立他项权利

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

#### 2 建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：房屋权利人为叶富录

他项权利设立情况：未设立他项权利

出租或占用情况：由于被申请人未到现场配合现场勘查工作，估价对象租赁情况无法获悉。

其他特殊情况：无

### ※权益状况分析

#### “土地权益状况分析

土地所有权为国家所有，本次评估估价对象的土地使用权取得方式为出让，估价对象未设立他项权利，土地使用在规划范围内，对土地用途、建筑物高度、容积率等有一定的限制。

#### “建筑物权益状况分析

房屋权利人为叶富录，未设立他项权利。

估价对象权益状况分析：

房屋权利人为叶富录，未设立他项权利。

### （三）区位状况描述与分析

#### 1、估价对象区位状况描述

估价对象位于振兴大街以南，天津路以西。东邻天津路，西邻空地，北邻广达欣城商业楼，南邻过道，朝向朝南。总层数6层，估价对象所在层数为4层。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等较方便齐全。附近银行、超市等公共设施较完备，周边有锡林浩特市人民法院、锡林浩特市公安局、锡林浩特市第五小学、德克隆超市、生态植物园、南府捷睿双语幼儿园、兰慧培德幼儿园等公共设施。交通通达度较好，500米内有1-2条公交线路交通便捷度为较不便捷，有专用停车位或临时停车位，全天无交通管制。配套设施及公共设施较完备。

#### 2、区域状况分析

根据估价对象的坐落、朝向、楼层等情况分析，这些因素对价值有一定影响；基础设施达到七通一平，公共配套较完备，对价值影响较小。

#### 3、估价对象区位状况分析：

估价对象位于振兴大街以南，天津路以西。附近有锡林浩特市人民法院、锡林浩特市公安局、锡林浩特市第五小学、德克隆超市、生态植物园、南府捷睿双语幼儿园、兰慧培德幼儿园等，人文环境、自然环境较好。

### （四）市场背景描述与分析

#### （一）地理位置和行政区划



锡林浩特市位于内蒙古自治区中部，首都北京正北方，是锡林郭勒盟盟府所在地，全盟政治、经济、文化、教育和交通中心。总面积 14785 平方公里，城市规划区面积 49 平方公里，建成区面积 45 平方公里，辖 3 个苏木、1 个镇、7 个街道办事处、6 个国有农牧场。常住人口 26.7 万人，含蒙、汉、回、藏、布依、朝鲜、维吾尔、鄂温克等 30 个民族，其中蒙古族占 28%，是一个以蒙古族为主体、汉族占多数、多民族聚居的边疆少数民族地区，素有“草原明珠”的美誉。锡林浩特市是一代长调歌王哈扎布的故乡，被文化部、文化厅分别评为民间艺术之乡和民间文化“潮尔道”之乡，被中国马业协会授予以锡林浩特市为中心的锡林郭勒盟“中国马都”荣誉称号，先后荣获全国科技先进市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城、全国卫生城市、全区文明城市、全区园林城市、全区创业型城市等称号，目前正在全力推进全国文明城市、全国园林城市等“六城联创”工作。

锡林浩特市地处东北、华北、西北交汇处，距北京、呼和浩特、沈阳直线距离分别为 460 公里、470 公里、620 公里，能有效融入环渤海经济圈和东北经济圈。与二连浩特和东乌旗珠恩嘎达布其口岸距离分别为 340 公里、338 公里，具备加强与蒙古国经贸、文化合作的良好基础。

## （二）社会 and 经济发展状况

2018 年全盟地区生产总值按可比价格计算同比增长 5.4%，增速居全区第 7 位，较上半年和前三季度分别前移 3 个和 1 个位次，高于全区平均水平 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值同比增长 5.4%；第二产业同比增长 4.5%，其中工业增长 4.9%；第三产业同比增长 6.4%。全盟三次产业结构为 13.7:45.7:40.6，与上年的 14.8:44.7:40.5 相比，第一产业比重回落 0.9 个百分点，第二产业和第三产业则分别提升 1 个和 0.1 个百分点。从经济发展活力看，新市场主体加快孕育，截至 12 月末，全盟共

有各类企业法人 20996 户，净增 305 户。其中，服务业企业法人 9080 户，较上年增加 300 户，同比增长 3.4%。

2018 年，全盟规模以上工业增加值同比增长 5.0%，低于全区平均水平 2.1 个百分点，增幅位居各盟市第 8 位。从地区看，全盟有 3 个地区规模以上工业增加值增幅超过两位数，多伦县、乌拉盖和西乌旗 3 地区列全盟前三，增幅分别增长 39.8%、13.6%和 10.1%。

2018 年，全盟固定资产投资增速同比下降 6.0%，降幅较上年收窄 23.4 个百分点，高于全区平均水平 21.8 个百分点，位居全区第 1 位。分产业看，第一产业投资同比增长 20.1%，较上年提升 51.9 个百分点；第二产业投资同比增长 23.2%，较上年提升 70.7 个百分点；第三产业投资同比下降 28.2%，较上年下降 27.4 个百分点。

2018 年，全盟共完成一般公共预算收入 76.20 亿元，总量位居各盟市第 6 位，较上半年前移一个位次，同比增长 2.5%，增幅位居各盟市第 9 位，与上半年持平。从税收来源看，税收收入完成 55.72 亿元，增长 1.7%，其中增值税、企业所得税和资源税分别完成 20.22 亿元、5.88 亿元和 7.24 亿元，分别增长 19.9%、66.1%和 28.1%，合计占一般公共预算收入的 33.34%，拉动一般公共预算收入 1 个百分点。非税收入完成 20.48 亿元，增长 5.0%。一般公共预算支出 259.62 亿元，增长 9.2%。其中，民生支出达 207.0 亿元，较上年增加 16.0 亿元，增长 8.4%，占一般公共预算支出的 79.7%。

### （三）房地产市场分析

#### 1、土地市场出让情况

全盟 2018 年供应建设用地 738 宗 1721.27 公顷，同比减少 3.44%，根据供应方式不同：划拨供地 122 宗 1106.56 公顷，占建设用地供应总面积的 64.29%，同比减少 17.48%；出让供地 616 宗 614.71 公顷，占建设用地

供应总面积的 35.71%，同比增长 39.14%，其中协议出让建设用地 412 宗 227.01 公顷，同比增长 304.71%，招拍挂出让 204 宗 387.69 公顷，同比增长 0.52%。

2018 年全年供应土地成交价款 10.14 亿元，同比增长 53.30%，其中协议出让土地成交价款 1.46 亿元，占土地总成交价款的 14.10%，同比增长 43.89%；招拍挂土地成交价款 8.68 亿元，占土地总成交价款的 85.60%，同比增长 55.00%。全盟经营性基础设施用地、商服用地及普通商品住房用地均实现有偿供应。

## 2、房地产市场状况

### ①住宅市场状况

2018 年，锡盟认真贯彻落实关于促进房地产市场平稳健康发展的各项政策措施，以支持合理需求、防范市场风险为导向，有序把控土地供应节奏，积极引导房地产业高质量发展。全盟房地产开发投资稳步增长，新开工速度不断加快，在房屋竣工面积大幅上涨的前提下，商品房销售面积降幅收窄。

继续以市场预期管理为首要目的，认真贯彻落实中央关于“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，在宏观政策的指导下因地制宜、因城施策，落实各项房地产调控政策，引导房地产市场健康稳定发展。

按照“稳地价、稳房价、稳预期”目标，适应市场需求合理安排商品房用地供应量，优化土地供应和市场开发结构，遵循市场供需关系，合理引导房地产项目投资，实现对需求的合理引导，促进商品房市场供求平衡。

根据锡盟商品房库存总量和房价趋势合理调整棚改安置政策，控制棚改货币化安置比例，应对货币化安置可能带来的房价上涨、供求失衡等问题。进一步加大棚改配套基础设施建设力度，切实做到改善和提高棚户区居民住房质量和生活环境，解决棚户区困难群众最关心、最直接、最现实的居住环境问题，实现社会安定和谐，提升城市品位，拉动城市经济增长。

### **2019年商品房上市情况:**

2019年1-2月房地产开发投资额为528万元，增速-15.4%，其中商品住宅为513万元，90平方米以下住房3万元，商业营业用房10万元。

2019年1-2月，我市房屋施工面积2.46万平方米，增速-73.4%。其中新开工面积0.05万平方米，其中住宅面积1.35万平方米，商业营业用房面积0.84万平方米。

2019年1-2月，我市房屋竣工面积4.59万平方米，增速189.7%。其中住宅面积4.13万平方米，90平方米以下住房1.25万平方米。

2019年1-2月，我市竣工房屋价值9733万元，增速-38.5%。商品房销售面积3.09万平方米，其中住宅2.47万平方米。商品房销售额11412万元，其中住宅8946万元。待售面积77.96万平方米。

### **2018年全年商品房上市情况:**

2018年，全盟住建系统坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党的十九大精神，聚焦民生和城镇发展质量，在困难多、压力大、人手紧缺的情况下，勇于担当、锐意进取，较好的完成了各项目标任务，全盟住房城乡建设事业保持了稳中有进的良好发展态势。

(一)住房保障工作稳步推进。2018年，自治区下达我盟住房保障工作任务为：城市棚户区改造9500套，列入国家计划的政府投资公共租赁

住房在年底前分配入住率达到 90%以上；发放住房租赁补贴 3000 户；农村牧区危房改造任务 4400 户。

截至 12 月底，全盟棚改开工 9500 套，开工率 100%，其中，实物安置 4249 套、占比 44.7%；与棚改居民签订征收补偿安置协议 9852 套，协议签订率 104%，完成投资 22.33 亿元。列入国家计划的政府投资公租房累计筹集套数 18733 套，已分配入住 18295 套，整体分配入住率 97.7%，其中年内新增分配入住 1135 套，为 3685 户低收入住房困难家庭发放住房租赁补贴 720 万元。

全盟逾期未安置问题共涉及锡市、太旗、东乌旗和东苏旗 4 个地区、18 个项目、3051 套，其中，逾期 3 年以上项目 17 个、2917 套；商业用房 137 套，住宅 2914 套（一套返迁住宅 1071 套，二套及以上返迁住宅 1843 套）。按照《关于加快解决棚户区改造逾期未安置问题的通知》（锡署办发〔2018〕62 号），我局积极推进解决棚改逾期未安置问题，截至 12 月底，全盟已完成安置 532 套，完成安置率 18%，居民首套返迁住房安置率 50%。

（二）不断加大城镇规划建设管理力度。启动实施了城镇规划建设管理提档升级行动（2018—2020）三年行动计划，力争通过三年滚动发展，使各旗县市（区）城关镇初步建成规划体系完整、生态环境优美、道路交通设施优化、地下管网系统分隔有序、市政公用设施运行安全、城市管理规范精细的宜居小城镇。

截至 12 月底，全盟市政基础设施固定资产投资完成 27 亿元，新建改建城镇道路 26 公里、人行道铺设 43 万平方米、道路罩面 36 万平方米，新建改造给水、污水、中水、雨水、供热、燃气等各类管网 257.4 公里，新增绿化面积 137 万平方米，老旧小区整治改造工程开工 61 个，新建改



建水冲式公厕 32 座，城镇宜居宜业水平不断提高。城市历史文化保护工作不断加强，锡市贝子庙文化街区和多伦县多伦淖尔镇会馆街区被认定为自治区级历史文化街区，乌拉盖哈场兵团司令部、兵团礼堂等 6 个建筑被自治区确认为历史建筑。部分旗县市区城市精细化管理取得了初步成效。锡市、二连市将城市各区域、街道进行分类，实行街长制管理，实现了监管全方位、管理无缝隙，城区秩序进一步得到规范。锡市针对城市管理中存在的突出问题，开展了一系列市容环境专项整治，确保了市容市貌的整洁有序。乌拉盖的小广告治理、白旗的治违拆违专项行动也取得了较好的效果。开展了物业管理服务质量提升年活动，全面规范了新建住宅小区的物业管理，积极推动老旧小区准物业服务管理，全盟住宅小区物业覆盖率达到 84%，3 个物业服务项目被评为全区物业管理示范（优秀）项目。

（三）继续抓实房地产去库存，促进房地产市场平稳健康发展。截止 12 月底，全盟累计销售商品房 21477 套、225.06 万平方米（其中住宅 14314 套、161.62 万平方米），较上年同期减少 5.55 万平方米，同比下降 2.4%（其中住宅减少 9.66 万平方米，同比下降 5.6%）。商品房平均售价 3071 元/平方米，同比上升 7.1%，（其中商品住宅平均售价 2841 元/平方米，同比上升 10.3%）。据自治区商品房销售网上显示，截止 12 月底，我盟网上库存商品房 635.64 万平方米，其中住宅库存数净下降 32%，非住宅库存净下降 11%。制定出台加快培育和发展住房租赁市场的实施意见，建立租购并举的住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，满足居民多样化、多元化的住房租赁需求。联合盟委宣传部、盟工商局等 8 部门，开展治理房地产市场乱象专项行动，重点查处了一批垄断房源、操纵租售价、一房多卖、散布虚假广告等违法违规行为，全盟房地产市场秩序持续好转。

为妥善解决房地产遗留项目不动产登记问题，我盟在 8 月份制定出台了《关于解决房地产遗留项目房屋不动产登记问题的指导意见》（锡署发〔2018〕110 号），通过先证后税（费）、先证后诉、先证后责的方式，集中解决实际已销售并投入使用，且来源合法、安全合格、权属清晰，但未办理房屋不动产登记证的问题。截至 12 月底，全盟 13 个旗县市（区）均已建立台账，梳理出房地产遗留项目 300 个、商品房 89574 套（其中商品住宅 41672 套、商业用房 20074 套、返迁项目 27828 套），累计已办结 14625 套（其中商品住宅 9377 套、商业用房 2560 套、返迁项目 2673 套），39 个项目已销号。

#### （四）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高利用原则是指法律允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，使估价对象产生最高最佳利用价值。

在合法前提下最高最佳使用是能使该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、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

#### （五）估价方法选用

估价方法适用性分析根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价，根据《房地产估价规范》，我们采用比较



法和收益法进行测算。

可选用的方法：

比较法：依据房地产现行市场行情，经比较修正得到评估对象房地产的比准价格；因房地产的市场交易较为频繁，市场案例充足，故选用比较法。

收益法：根据其客观的租金收益扣减期间所耗的各项费用等计算出房地产在收益年限内的收益价格；待估对象房地产出租市场较为活跃，租金和的收益能较好确定，故选用收益法。

不可选用的方法：

假设开发法：预期估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常开发成本。税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

因估价对象为已建成的房屋，再投资开发的价值不大，故不适合选用假设开发法。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。成本法的估价测算重新构建价格和折旧有一定困难，故不适宜选用成本法。

根据评估对象的自身特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

## （六）估价测算过程

### 1. 估价步骤

运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

运用收益法求取估价对象房地产收益价值。

通过对上述两种方法求出的结果进行比较分析，确定估价对象房地产

市场价值。

## 2. 计算过程及结果

### ※比较法的测算过程

#### ①选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期类似物业的，三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的位置示意图如下：



估价对象与可比实例基本状况见表 1:

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		创时园小区	创时园小区	创时园小区	创时园小区
位置		天津路以西, 振兴大街以南	天津路以西, 振兴大街以南	天津路以西, 振兴大街以南	天津路以西, 振兴大街以南
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型		--	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期		--	2019 年 5 月	2018 年 12 月	2019 年 3 月
成交价格		待估	4521	4258	4328
价格 内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

## ②建立比较基础

选取可比实例后, 应建立比较基础, 对各个可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

1. 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比, 并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。因待估对象为已网签的房地产, 而可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 为已办理不动产权证书的房地产, 由于办理《不动产权证书》需缴纳 1.5% 的契税和 25 元/平方米 (住宅) 的房屋专项维修基金, 故可比实例一统一财产范围后的价格为:

$$\begin{aligned} \text{可比实例 1 统一财产范围后的价格} &= 4521 \times (1 - 1.5\%) - 25 \\ &= 4428 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比实例 2 统一财产范围后的价格} &= 4258 \times (1 - 1.5\%) - 25 \\ &= 4169 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比实例 3 统一财产范围后的价格} &= 4328 \times (1 - 1.5\%) - 25 \\ &= 4238 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

2. 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

3. 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

4. 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

5. 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	创时园小区	创时园小区	创时园小区	创时园小区
1. 成交价格	---	4521	4258	4328
2. 标准化处理后的价格	---	4428	4169	4238
统一财产范围后的价格	-----	4428	4169	4238
统一付款方式后的价格	一次性付款	4428	4169	4238
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	4428	4169	4238
统一税费负担后的价格	正常税费负担	4428	4169	4238
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	4428	4169	4238

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

1. 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处

理；

2. 市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

3. 房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

1) 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、集聚效应、临街状况、人流量及密度、楼层、平面位置、朝向、道路等级、公共交通便捷度、对外交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周围环境和景观；

2) 实物状况调整因素：包括土地实物状况（土地面积、形状、地形、地势、地质条件、开发程度），建筑物实物状况（外观设计、建筑结构、设备设施、工程质量、装饰装修、层高、空间布局、建筑面积、建筑规模、临街宽度深度比、建筑功能、成新率、物业管理、停车便捷度）；

3) 权益状况调整因素：包括规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3、表 4：

表 3 比较因素情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 1 创时园小区	可比实例 2 创时园小区	可比实例 3 创时园小区
标准化处理后的成交价格		待估	4428	4169	4238
交易情况		--	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		成交日期	2019 年 5 月	2018 年 12 月	2019 年 3 月
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	1000-3000 米	1000-3000 米	1000-3000 米
		集聚效应	周边有德诚小区、南府花园、康裕小区、怡馨家园、宜居苑，属于居住集聚区，集	周边有德诚小区、南府花园、康裕小区、怡馨家园、宜居苑，属于居住集聚区，集	周边有德诚小区、南府花园、康裕小区、怡馨家园、宜居苑，属于居住集聚区，集

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		创时园小区	创时园小区	创时园小区
	聚区, 集聚效应优	聚效应优	聚区, 集聚效应优	聚区, 集聚效应优
临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
人流量及密度	周边距锡林浩特市 人民法院、锡林浩 特市公安局、锡林 浩特市第五小学、 德克隆超市近, 人 流量大	周边距锡林浩特市人 民法院、锡林浩特市 公安局、锡林浩特市 第五小学、德克隆超 市近, 人流量大	周边距锡林浩特市 人民法院、锡林浩 特市公安局、锡林 浩特市第五小学、 德克隆超市近, 人 流量大	周边距锡林浩特市 人民法院、锡林浩 特市公安局、锡林 浩特市第五小学、 德克隆超市近, 人 流量大
楼层	4 层	4 层	4 层	1 层
平面位置	距主干道位置较远	距主干道位置较远	距主干道位置较远	距主干道位置较远
朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
交通状况				
道路等级	次干道	次干道	次干道	次干道
公共交通便捷度	附近 500 米内有 1-2 条公交车	附近 500 米内有 1-2 条公交车	附近 500 米内有 1-2 条公交车	附近 500 米内有 1-2 条公交车
对外交通便利度	距火车客运站约 7.4 公里	距火车客运站约 7.4 公里	距火车客运站约 7.4 公里	距火车客运站约 7.4 公里
交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
外部配套设施状况				
基础设施	七通, 保障率 ≥ 90%	七通, 保障率 ≥ 90%	七通, 保障率 ≥ 90%	七通, 保障率 ≥ 90%
外部配套设施	1 公里内锡林浩特 市人民法院、锡林 浩特市公安局、锡 林浩特市第五小 学、德克隆超市、 生态植物园、南府 捷睿双语幼儿园、 兰慧培德幼儿园等 外部配套设施较完 备	1 公里内锡林浩特市 人民法院、锡林浩 特市公安局、锡林 浩特市第五小学、 德克隆超市、生态 植物园、南府捷睿 双语幼儿园、兰慧 培德幼儿园等外部 配套设施较完备	1 公里内锡林浩特 市人民法院、锡林 浩特市公安局、锡 林浩特市第五小 学、德克隆超市、 生态植物园、南府 捷睿双语幼儿园、 兰慧培德幼儿园等 外部配套设施较完 备	1 公里内锡林浩特 市人民法院、锡林 浩特市公安局、锡 林浩特市第五小 学、德克隆超市、 生态植物园、南府 捷睿双语幼儿园、 兰慧培德幼儿园等 外部配套设施较完 备
环境状况				
周边环境和景观	周边自然环境景观 及人文环境较好	周边自然环境景观及 人文环境较好	周边自然环境景观 及人文环境较好	周边自然环境景观 及人文环境较好
实物状况				
外观设计	较优	较优	较优	较优
建筑结构	混合	混合	混合	混合
设备设施	消防系统、周界防 范系统、闭路电视 监控系统、集中供 热、宽带, 设施设 备较完备	消防系统、周界防 范系统、闭路电视 监控系统、集中供 热、宽带, 设施设 备较完备	消防系统、周界防 范系统、闭路电视 监控系统、集中供 热、宽带, 设施设 备较完备	消防系统、周界防 范系统、闭路电视 监控系统、集中供 热、宽带, 设施设 备较完备
工程质量	合格	合格	合格	合格
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
层高	(2.8, 3.0] 米	(2.8, 3.0] 米	(2.8, 3.0] 米	(2.8, 3.0] 米
空间布局	合理	合理	合理	合理
建筑面积	小于 90	90-140	90-140	小于 90
建筑规模	集中	集中	集中	集中
临街宽度深度比	适中	适中	适中	适中
建筑功能	防水、保温、通风、 采光等较好	防水、保温、通风、 采光等较好	防水、保温、通风、 采光等较好	防水、保温、通风、 采光等较好
成新率	十成	十成	十成	十成
物业管理	有专业物业公司管 理但管理一般	有专业物业公司管理 但管理一般	有专业物业公司管 理但管理一般	有专业物业公司管 理但管理一般
停车便捷度	有专用停车位或临	有专用停车位或临时	有专用停车位或临	有专用停车位或临



项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			创时园小区	创时园小区	创时园小区
权益状况	权益状况 (1)	规划条件	有	有	有
		共有情况	无	--	--
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无
		租赁或占有情况	--	--	--
		拖欠税费情况	无	无	无
		查封情况	有	--	--

表 4 比较因素情况说明表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			创时园小区	创时园小区	创时园小区	
标准化处理后的成交价格		待估	4428	4169	4238	
交易情况		--	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况	成交日期	--	2019 年 5 月	2018 年 12 月	2019 年 3 月	
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	一般	一般	一般	
		集聚效应	优	优	优	
		临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	
		人流量及密度	大	大	大	
		楼层	最优层	最优层	最次层	
		平面位置	劣	劣	劣	
	交通状况	朝向	优	优	优	
		道路等级	次干道	次干道	次干道	
		公共交通便捷度	较不便捷	较不便捷	较不便捷	
		对外交通便利度	距火车站约 7.4 公里	距火车站约 7.4 公里	距火车站约 7.4 公里	
	外部配套设施状况	交通管制情况	优	优	优	
		基础设施	优	优	优	
	环境状况	外部配套设施	较完备	较完备	较完备	
		周边环境景观	较好	较好	较好	
	实物状况		外观设计	较优	较优	较优
			建筑结构	混合	混合	混合
设备设施			较完备	较完备	较完备	
工程质量			合格	合格	合格	
装饰装修			普通装修	普通装修	普通装修	
层高			较优	较优	较优	
空间布局			合理	合理	合理	
建筑面积			优	一般	优	
建筑规模			集中	集中	集中	
临街宽度深度比			适中	适中	适中	



项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			创时园小区	创时园小区	创时园小区	
建筑功能		优	优	优	优	
成新率		十成	十成	十成	十成	
物业管理		一般	一般	一般	一般	
停车便捷度		一般	一般	一般	一般	
权益状况	权益状况 (1)	规划条件	有	有	有	
		共有情况	无	--	--	
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	无	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无	无
		租赁或占有情况	--	--	--	--
		拖欠税费情况	无	无	无	无
查封情况	有	--	--	--		

#### ④建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

##### 1、交易情况修正

根据估价人员调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

##### 2、市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。估价对象的估价期日为 2018 年 6 月 5 日，可比实例 1 的成交日期为 2019 年 5 月，可比实例 2 的成交日期为 2018 年 12 月，可比实例 3 的成交日期为 2019 年 3 月，由于锡林浩特市 2018 年上半年至 2019 年 8 月住宅房地产市场趋于平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

##### 3、区位状况调整

1) 距区域中心的距离，将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、

远五个级别，其中距离 $\leq 500$ 米为近，500-1000米为较近，1000-3000米为一般，3000-5000米为较远， $\geq 5000$ 米为远，以估价对象距区域中心的距离分数为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正2%。

2) 集聚效应，根据估价对象与比较案例的集聚度不同分为优、较优、一般、劣四个等级，以待估对象为100，每相差一个等级修正1%。

3) 临街状况，自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%。

4) 人口密度及流量，分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%；

5) 楼层，根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及现市场实际使用状况，本次估价对象与可比实例1、可比实例2、可比实例3房屋总层数均为6层，故一层、六层为最次层，二层、五层为次优层，三层、四层为最优层，以待估对象为100，每相差一个等级修正2%。

6) 平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中距主干道位置近为优，距主干道位置较近为一般，距主干道位置较远为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2%。

7) 朝向，待估对象用途为住宅用房，住宅用房朝向从优到劣分为朝南、朝东或朝西、朝北，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。

8) 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。

9) 公共交通便利度，估价对象与三个可比实例500米内均有1-2条公交车交通便利度较不便捷，故不需要修正1%。

10) 对外交通便利度：以待估对象距客运火车站距离为 100，每增加或减少 1.0 公里，指数减少或增加 1%。

11) 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

12) 基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率  $\geq 90\%$  为优，(80%，90%] 为较优，(70%，80%] 为一般，(60%，70%] 为较劣， $< 60\%$  为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

13) 外部配套设施，估价对象半径 1 公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

14) 周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

#### 4、实物状况调整

1) 外观设计，考虑通风、采光对住宅的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

2) 建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混结构、混合（含砖混）结构、砖木结构四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

3) 设备设施, 主要指物业的配套设施设备, 如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统、中央空调、集中供热、宽带等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 2%。

4) 工程质量, 按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级, 估价对象与三个可比实例均为合格, 故对该因素不做修正。

5) 装饰装修, 自好向差分为豪华装修、精装修、中档装修、普通装修、毛坯房五个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 2%。

6) 层高, 结合项目用途、业态的基本要求, 将层高分为优、较优、一般、劣四个级别, 其中  $\geq 3.0$  米为优,  $(2.8, 3.0]$  米为较优,  $(2.5, 2.8]$  米为一般,  $\leq 2.5$  米为劣。以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 2%。

7) 空间布局, 根据住宅用房内部结构、承重墙柱的位置, 结合业态判断, 分为合理、较合理、不合理三个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 3%。

8) 建筑面积, 根据单套住宅面积的影响建筑面积从优到劣分为小于 90, 90-140, 140 以上三个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 1%。

9) 建筑规模, 根据住宅规模的影响建筑规模从优到劣分为集中、较集中、一般、较分散、分散五个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 1%。

10) 临街宽度与进深比, 分为临街宽度与进深比较小、适中、较大三个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 3%;

11) 建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

12) 成新率，根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以估价对象为 100，每相差一成修正 2%。

13) 物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理一般为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

14) 停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

## 5、权益状况调整说明

规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

1) 规划条件，估价对象与三个可比实例均有一定的规划限制条件，故不进行修正，修正系数为 100%。

2) 共有情况，估价对象尚未办理房屋产权登记，共有情况未知，可比案例无法获悉其共有情况。因是否存在共有情况对房地产价值无影响，故不进行修正，修正系数为 100%。

3) 权属清晰情况，估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为 100%。

4) 用益物权设立情况，估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为 0。

5) 担保物权设立情况，估价对象与三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行修正，修正系数为 0。

6) 租赁或占有情况，由于被申请人未到现场配合现场勘查工作，估价对象租赁情况无法获悉，可比案例无法获悉其租赁或占有情况，因是否存在租赁或占有情况对房地产价值影响较小，故不进行修正，修正系数为 0。

7) 拖欠税费情况，估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正，金额修正为 0。

8) 查封情况，估价对象存在查封情况，三个可比实例的查封情况均无法获悉。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 第 5.4 条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。

### ⑤ 编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表 5：

**5 因素条件分数表**

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			创时园小区	创时园小区	创时园小区
标准化处理后的成交价格		待估	4428	4169	4238
交易情况		100	100	100	100
市场状况		成交日期	100	100	100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100	100
		集聚效应	100	100	100
		临街状况	100	100	100
		人流量及密度	100	100	100



项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			创时园小区	创时园小区	创时园小区	
交通状况	楼层	100	100	100	96	
		平面位置	100	100	100	
		朝向	100	100	100	
		道路等级	100	100	100	
		公共交通便捷度	100	100	100	
		对外交通便利度	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
	外部配套设施状况	基础设施	100	100	100	
		外部配套设施	100	100	100	
	环境状况	周边环境和景观	100	100	100	
	实物状况	外观设计	100	100	100	100
			建筑结构形式	100	100	100
			设备设施	100	100	100
工程质量			100	100	100	
装饰装修			100	100	100	
层高			100	100	100	
空间布局			100	100	100	
建筑面积			100	99	99	100
建筑规模			100	100	100	
临街宽度深度比			100	100	100	
建筑功能			100	100	100	
成新率			100	100	100	
物业管理			100	100	100	
停车便捷度	100	100	100			
权益状况	权益状况 (1)	规划条件	100	100	100	
		共有情况	100	100	100	
		权属清晰情况	100	100	100	
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	—	0	0	0
		担保物权设立情况	—	0	0	0
		租赁或占有情况	—	0	0	0
		拖欠税费情况	—	0	0	0
		查封情况	—	0	0	0

### ⑥ 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表 6:

表 6 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			创时园小区	创时园小区	创时园小区
标准化处理后的成交价格		待估	4428	4169	4238
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
市场状况		成交日期	100/100	100/100	100/100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100/100	100/100	100/100
		集聚效应	100	100/100	100/100
		临街状况	100	100/100	100/100

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			创时园小区	创时园小区	创时园小区	
交通状况	人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100	
	楼层	100	100/100	100/100	100/96	
	平面位置	100	100/100	100/100	100/100	
	朝向	100	100/100	100/100	100/100	
	道路等级	100	100/100	100/100	100/100	
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100	
	对外交通便利度	100	100/100	100/100	100/100	
	交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
		外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	外观设计	100	100/100	100/100	100/100
		建筑结构形式	100	100/100	100/100	100/100
设备设施		100	100/100	100/100	100/100	
工程质量		100	100/100	100/100	100/100	
装饰装修		100	100/100	100/100	100/100	
层高		100	100/100	100/100	100/100	
空间布局		100	100/100	100/100	100/100	
建筑面积		100	100/99	100/99	100/100	
建筑规模		100	100/100	100/100	100/100	
临街宽度深度比		100	100/100	100/100	100/100	
建筑功能		100	100/100	100/100	100/100	
成新率		100	100/100	100/100	100/100	
物业管理		100	100/100	100/100	100/100	
停车便捷度		100	100/100	100/100	100/100	
权益状况 (1)	规划条件	100	100/100	100/100	100/100	
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100	
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100	
修正系数		—	1.0101	1.0101	1.0417	
可比实例比较价值		—	4472.72	4211.11	4414.72	
权益状况 (2)	用益物权设立情况	—	±0	±0	±0	
	担保物权设立情况	—	±0	±0	±0	
	租赁或占有情况	—	±0	±0	±0	
	拖欠税费情况	—	±0	±0	±0	
	查封情况	—	±0	±0	±0	
可比实例比较价值		—	4472.72	4211.11	4414.72	
比较价值			4366.18			

### ⑦求取房地产比较价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

房地产单价 = (4472.72+4211.11+4414.72) ÷ 3 ≈ 4366 元/平方米，  
根据估价师经验，最终确定待估对象房地产单价为 4366 元/平方米。

### ※收益法的测算过程

#### 公式介绍

选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[ 1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

运用收益法求取估价对象住宅用途房地产价值。

#### 1) 第 1 年客观租金确定（采用比较法）

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房地产客观数据）。

#### 年毛租金确定

经估价人员调查与估价对象的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业的租金水平作为比较实例：

#### 实例A：创时园小区

位于天津路以西，振兴大街以南，用途为住宅，总楼层数为6层，所在楼层为6层，建筑面积为93平方米，租金为12000元/年，砖混结构，交通便捷度较不便捷，普通装修，年毛租金为129元/平方米·年。

#### 实例B：创时园小区

位于天津路以西，振兴大街以南，用途为住宅，总楼层数为6层，所在楼层为5层，建筑面积为97平方米，租金为12600元/年，砖混结构，交通便捷度较不便捷，普通装修，年毛租金为130元/平方米·年。

#### 实例C：南府花园

位于重庆路以东，振兴大街以南，用途为住宅，总楼层数为6层，所在楼层为6层，建筑面积为56平方米，租金为7000元/年，砖混结构，交通便捷度较不便捷，普通装修，年毛租金为125元/平方米·年。

结合影响房屋租金的主要因素，以估价对象因素为100，进行租金修正，估价对象与实例比较因素情况详见表7。

### 7 因素条件说明表

估价对象及 比较实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	待估对象	创时园小区	创时园小区	南府花园
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
年毛租金（元/m <sup>2</sup> ）	待估	129	130	125

所临道路类型	次干道	次干道	次干道	次干道
距主干道距离	300 米以上	300 米以上	300 米以上	300 米以上
临路状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
交通便捷度	较不便捷	较不便捷	较不便捷	较不便捷
道路通畅度	较通畅	较通畅	较通畅	较通畅
集聚规模	优	优	优	优
公共设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
设备设施	消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统, 设施较完备	消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统, 设施较完备	消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统, 设施较完备	消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统, 设施较完备
环境状况	无污染	无污染	无污染	无污染
建筑物结构	砖混	砖混	砖混	砖混
建筑物内部格局	合理	合理	合理	合理
平面位置	优	优	优	优
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
楼层	4 层	6 层	5 层	6 层
建筑面积	小于 90	90-140	90-140	小于 90
朝向	朝南	朝南	朝南	朝南

年毛租金的比较因素修正说明:

A、所临道路类型分为巷道、支路、次干道、主干道四个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 1%;

B、距主干道距离，以待估对象距区域主干道距离分为临路、100 米以内、100 米-200 米、200 米-300 米、300 米以上等，每增加或减少 100 米，指数减少或增加 1%;

C、临街状况: 以待估对象为 100，每增加或减少一面临街，修正指数便上升或下降 1%;

D、交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷，以估价对象为 100，每相差一级, 相应修正 1%;

E、道路通畅度分为通畅、较通畅、一般、较不通畅、不通畅，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%;

F、集聚规模分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，年毛租金相应往上修正 1%；

G、公共设施完善度分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，年毛租金相应修正 2%；

H、设备设施，主要指物业及房屋的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统、中央空调等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

I、环境状况分为有无污染、有一定污染、污染较重三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，年毛租金相应修正 1%；

J、建筑物结构分为钢、钢混、混合（包含砖混）、砖木等 4 个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，年毛租金相应修正 2%；

K、建筑物内部格局分为有合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，对租金的影响相应修正 2%；

L、平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中距主干道位置近为优，距主干道位置较近为一般，距主干道位置较远为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%；

M、装修情况分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修、豪华装修等 5 个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，租金相应修正 2%；

N、根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及市场实际使用状况，本次估价对象与可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 总层数均为 6 层，



一层、六层为最次层，二层、五层为次优层，三层、四层为最优层，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

O、建筑面积，根据单套住宅面积的影响建筑面积从优到劣分为小于 90，90-140，140 以上三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

P、待估对象用途为住宅用房，住宅用房朝向从优到劣分为朝南、朝东或朝西、朝北，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 1%。

根据比较因素条件指数表 8，编制比较因素修正系数表 9。

**表 8 比较因素条件指数表**

比较因素	估价对象及 比较实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金 (元/平方米·年)		待估	129	130	125
所临道路类型		100	100	100	100
距主干道距离		100	100	100	100
临街状况		100	100	100	100
交通便捷度		100	100	100	100
道路通畅度		100	100	100	100
集聚规模		100	100	100	100
公共设施完善度		100	100	100	100
设备设施		100	100	100	100
环境状况		100	100	100	100
建筑物结构		100	100	100	100
建筑物内部格局		100	100	100	100
平面位置		100	100	100	100
装修情况		100	100	100	100
楼层		100	96	98	96
建筑面积		100	99	99	100
朝向		100	100	100	100

**表 9 比较因素修正系数表**

估价对象及 比较实例 比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金 (元/平方米·年)	129	130	125
所临道路类型	100/100	100/100	100/100
距主干道距离	100/100	100/100	100/100
临街状况	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
道路通畅度	100/100	100/100	100/100
集聚规模	100/100	100/100	100/100
公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
设备设施	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/100	100/100	100/100
建筑物结构	100/100	100/100	100/100
建筑物内部格局	100/100	100/100	100/100
平面位置	100/100	100/100	100/100
装修情况	100/100	100/100	100/100
楼层	100/96	100/98	100/96
建筑面积	100/99	100/99	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100
比较因素修正系数	1.0522	1.0307	1.0417
比准年毛租金 (元/平方米·年)	135.73	133.99	130.21
简单算术平均值 (元/平方米·年)	133.31		

通过市场比较，估价对象与 3 个比较实例的比准租金为 135.73 元/平方米·年、133.99 元/平方米·年、130.21 元/平方米·年，由于 3 个结果接近，所以采取 3 个结果的简单算术平均值作为估价对象的年毛租金为 133 元/平方米·年（取整）。

## 2)租约限制说明

由于被申请人未到现场配合现场勘查工作，估价对象租赁情况无法获悉，故本次评估不考虑租约限制对估价对象房地产价值的影响。

## 3)潜在毛收入

### ①未来第1年潜在毛租金收入（每年按365天计）

未来第1年潜在毛租金收入 = 133 元/年·平方米

确定此类房产物业毛租金收入 133 元/平方米·年，空置率为 5%，有效出租面积为 95%，则有效毛租金收入

$$133 \times (1-5\%) \times 95\% = 120.03 \text{ 元/平方米}$$

### ② 未来第1年押金利息收入

根据市场调查及结合估价人员的工作经验，住宅用房出租押金一般为 2 个月，同时，估价对象于价值时点 2018 年 6 月 5 日的活期存款利率为 0.35%，则

$$\begin{aligned} \text{未来第1年押金利息收入} &= \text{毛租金} \div 12 \times 2 \times \text{活期存款利率} \\ &= 133 \div 12 \times 2 \times 0.35\% \\ &= 0.08 \text{ 元/年·平方米} \end{aligned}$$

### ③ 未来第1年其他收入确定

估价对象位于 4 层，除上述房地产出租收入和租赁押金收入外，无其他收入。

### ④ 未来第1年潜在毛收入

未来第1年潜在毛收入 = 未来第1年有效毛租金收入 + 未来第1年押金利息收入 + 未来第1年其他收入 = 120.03 + 0.08 + 0 = 120.11 元/年·平

方米

#### 4)确定客观总费用

##### ①维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般参考委托方的实际维修费，按建筑物重置价的 2%计算。重置价根据锡盟建筑安装工程单方造价参考信息及市场建筑费用确定为 1000 元/平方米。

年维修费=1000×2%=20.00 元/平方米

##### ②管理费:

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按年租赁收入的 3%收取。

年管理费=120.11×3%=3.60 元/平方米·年

##### ③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，房屋重置价格计算公式为:

年保险费 = 房屋重置价 × 0.2%=2.00 元/平方米。

##### ④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《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)“对个人出租住房,不区分用途,在 3%税率的基础上减半征收营业税,按 4%的税率征收房产税,免征城镇土地使用税,”的规定,确定税率为房屋年总收益的 4%,  
房地年总收益 × 房产税税率。

b. 增值税:经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全

面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据财政部、税务总局发布《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定：“对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。”及《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》的规定：“其他个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税。”估价对象月租金收入不超过10万元，故增值税为0。

c. 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）的规定，城市维护建设税按增值税税额的7%计；

$$\text{城市维护建设税} = 0 \times 7\% = 0 \text{ 万元}$$

d. 教育费附加：教育费附加，按增值税税额的3%计；

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times 3\% = 0 \times 3\% = 0 \text{ 万元}$$

e. 地方教育费附加：按增值税税额的2%计；

$$\text{地方教育费附加} = \text{增值税} \times 2\% = 0 \times 2\% = 0 \text{ 万元}$$

$$\text{年税费} = \text{房屋总收益} \times 4\% = 4.80 \text{ 元/平方米。}$$

## 5) 出租净收入

$$\begin{aligned} \text{年出租净收入} &= \text{年租赁收入} - \text{年维修费} - \text{年管理费} - \text{年保险费} - \text{年税金} \\ &= 89.71 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

## 6) 确定报酬率

本次评估报酬率根据《锡林浩特市土地定级与基准地价更新技术评估》确定为 9%。

### 7) 净收益逐年递增率的确定

经估价人员综合分析，确定估价对象中住宅房地产的净收益逐年递增率为 2%。

### 8) 收益期确定

待估对象建成于 2016 年，砖混结构，房屋耐用年期为 50 年，已使用 3 年，剩余耐用年限为 47 年。本次评估收益期确定为 47 年。

### 9) 运用公式确定收益价格

本次估算选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[ 1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= 89.71 \div (9\% - 2\%) \times \{1 - [(1 + 2\%) \div (1 + 9\%)]^{47}\} \\ &= 1225 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

## (七) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价人员的经验，



采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产，收益法测算是通过收集房地产的市场租金，利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其理论依据较强，但由于目前房地产市场中租售比失调，房地产作为一项投资，其保值增值的作用更为突出，通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值，其测算结果可作为参考。比较法测算是将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法的，测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大，并且普遍出现租售比失衡的现象，用当前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格，故本次评估采用比较法的价格为最终结果，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年6月5日的单价为4366元/平方米。

### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 ( $m^2$ )	单价(元/ $m^2$ )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	11#02042	77.26	4366	33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整
合计		77.26		33.7317	叁拾叁万柒仟叁佰壹拾柒元整

## 五、附件

1. 估价对象位置图;
2. 估价对象状况照片;
3. 《内蒙古自治区锡林浩特市人民法院评估委托书》复印件;
4. 《锡林浩特市国有土地上房屋征收产权调换协议书》复印件;
5. 《房屋面积分户图》复印件
6. 《情况确定函》复印件;
7. 现场勘查记录表;
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构资质证书复印件
10. 注册房地产估价师注册证书复印件