



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象区位状况

估价对象坐落于呼和浩特市回民区工农兵路昌盛小区4号楼2单元4层东户，该估价对象所在昌盛小区东邻海西路小学，西邻工农兵路，南邻海拉尔西街，北邻海西路中心幼儿园。估价对象所在区域附近有海西路小学、大庆路小学、呼市十三中、呼市星河中学、联华超市、元和建材城、新钢公园、监狱局第一医院、新农合定点医院、综合路社区卫生服务站、邮政银行、金谷农商银行、中国银行、工商银行等服务设施。有6、33路在附近设站停靠，交通便捷。

估价对象所在宗地外已达到“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯、场地外平整），区域内基础设施完善。

#### (三) 估价对象实物状况

根据委托方的要求，本次估价范围是呼和浩特市回民区工农兵路昌盛小区4号楼2单元4层东户，建筑面积135.99平方米，建成于2006年；经现场实地勘察，估价对象所在建筑物为地上六层混合结构的住宅楼，该楼共三个单元，估价对象位于该楼自西向东数第二个单元四楼东户；户型为三室两厅两卫，户型良好。

外装修：外墙面一层贴瓷砖，二层及以上为橘色弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。内装修：客厅、卧室地面铺80地砖，瓷砖踢脚线，墙面及顶棚刮腻子，走石膏角线；厨房地面铺80地砖，墙面贴白色瓷砖，PVC板吊顶，整体橱柜；卫生间地面铺30地砖，墙面贴白瓷砖，PVC板吊顶；上下水、电、暖、天然气设施齐全。

#### (三) 估价对象权益状况

委托方提供了估价对象《不动产权证书》复印件记载的信息详见下表：

不动产权人	杨超勇	不动产权证号	2004037662		
抵押状况	有	查封状况	无	建筑面积	135.99
坐落	回民区工农兵路昌盛小区4号楼2单元4层东户				



《不动产登记查询证明》标注估价对象无查封情况，但是存在被抵押情况，现场勘察存在租赁情况等他项权利状况；本次评估不考虑已存在的抵押、租赁等对估价对象价值的影响等情况。

## 二、市场背景描述与分析：

随着我国城市化战略的逐步推进和呼和浩特市城区建设进程的加快，呼和浩特市政府加大了基础设施投资力度，旧城区改造和新区建设步伐加快，房地产市场稳步发展，城区面貌焕然一新，住宅房地产价格稳中有升。

## 三、估价对象最高最佳利用分析：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价格的使用，根据估价对象所处区位特点：交通便捷，公共配套设施、基础设施完善等特点，我们认为以维持目前的住宅用途为最佳使用。

## 四、估价方法适用性分析：

### （一）估价技术路线

本次所评估的市场价值是指估价对象在价值时点 2019 年 1 月 30 日，在本次估价的假设前提等特定条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

### （二）估价方法的介绍

测算估价对象价值或价格所采用的方法包括比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

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。

收益法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。

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值或价格的方法。

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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### (三) 估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象属于存在收益的房地产，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加不能真实反映出客观市场价值，故不采用成本法。目前呼和浩特市房地产市场交易稳中有升，交易和出租案例较易获取，比较法和收益法所需的各项资料也较易收集到，因此我们可以采用比较法和收益法进行测算。

### (四) 估价方法的技术思路

#### 1、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。其基本公式如下：

估价对象房地产的比准价格 = 可比实例房地产的成交价格 × 市场状况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

#### 2、收益法

收益法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。收益法的基本公式为：

$$\text{收益价格 } V = A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n]$$

A-房地产净收益

Y-房地产报酬率



n-剩余收益期限

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的资本化率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

#### （五）估价结果

对上述两种方法测算的结果进行综合分析的基础上，采用平均或加权的方式得到估价对象的房地产市场价格。

### 五、估价测算过程：

#### 1、计算公式

估价对象市场价格=可比实例的成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

#### 2、选择交易实例

估价对象所在区域已交易或准备交易的实例较多，根据估价对象自身的特点，我们重点选择了下面的三个实例。

##### （1）实例 A：昌盛小区（西区）3 楼中户住宅

位于回民区工农兵路昌盛小区，混合结构 地上 6 层楼，建筑面积 70.1 平方米，简单装修，建成于 2006 年，于 2018 年 12 月 15 日交易，交易价格为 8856 元/m<sup>2</sup>。

##### （2）实例 B：阀门厂小区 2 号楼 1 单元 6 楼西户住宅

位于回民区工农兵路阀门厂小区，混合结构 地上 6 层楼，建筑面积 66.16 平方米，普通装修，建成于 2001 年，于 2018 年 10 月 16 日交易，交易价格为 8540 元/m<sup>2</sup>。

##### （3）实例 C：昌盛小区（西区）3 楼东户住宅

位于回民区工农兵路昌盛小区，混合结构 地上 6 层楼，建筑面积 85 平方米，普通装修，建成于 2006 年，于 2019 年 1 月 5 日交易，交易价格为 8922 元/m<sup>2</sup>。





房地产比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	昌盛小区 4 号楼 2 单元东户	昌盛小区 (西区) 3 楼中户	阀门厂小区 2 号楼 1 单元 6 楼西户	昌盛小区 (西区) 3 楼东户
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	8856	8540	8922
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2019 年 1 月 30 日	2018 年 12 月 15 日	2018 年 10 月 16 日	2019 年 1 月 5 日
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	位置	回民区工农兵路	回民区工农兵路	回民区工农兵路
	交通条件	有 6、33 路公交车在附近设站停靠, 交通便捷	有 6、33 路公交车在附近设站停靠, 交通便捷	有 6、33 路公交车在附近设站停靠, 交通便捷
	生活服务设施	联华超市、元和建材城、新钢公园、监狱局第一医院、新农合定点医院、综合路社区卫生服务站、邮政银行、金谷农商银行、中国银行、工商银行	联华超市、元和建材城、新钢公园、监狱局第一医院、新农合定点医院、综合路社区卫生服务站、邮政银行、金谷农商银行、中国银行、工商银行	联华超市、元和建材城、新钢公园、监狱局第一医院、新农合定点医院、综合路社区卫生服务站、邮政银行、金谷农商银行、中国银行、工商银行
	教育配套设施	海西路小学、大庆路小学、呼市十三中、呼市星河中学	海西路小学、大庆路小学、呼市十三中、呼市星河中学	海西路小学、大庆路小学、呼市十三中、呼市星河中学
	朝向	朝南	朝南	朝南
	小区内环境质量	良好	良好	良好
	所在楼层	4/6 层	3/6 层	6/6 层
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	135.99	70.1	66.16
	设施与设备	上下水、电、暖、天然气设施	上下水、电、暖、天然气设施	上下水、电、暖、天然气设施
	户型	三室两厅两卫	两室一厅一卫	两室一厅一卫
	建成年代	2006	2006	2001
	装饰装修	中档装修	简单装修	普通装修
权益状况	已办理《不动产权证书》	已办理《不动产权证书》	已办理《不动产权证书》	已办理《不动产权证书》

### 3、房地产价格影响因素修正、调整系数的确定

根据估价对象与比较案例的差异, 以估价对象的各因素条件为基础, 指数均设定为 100,



确定比较案例各因素的相应指数，比较因素指数确定如下：

(1) 交易情况调整

在本次测算过程中，设定估价对象为正常市场交易案例，而可比实例也均为正常市场交易，以估价对象交易情况指数设为 100，可比实例的交易情况指数均为 100，无需修正。

(2) 市场状况修正

估价对象与可比实例均为近期交易，据估价人员对该相类似区域房地产市场的调查，在此期间市场价格波动较小，故市场状况不作修正。

(3) 区位状况调整

①位置、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、朝向、小区内环境质量：可比实例 A、B、C 与估价对象居于同一区域，区域因素中位置、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、朝向、小区内环境质量均与估价对象相同，故不需调整。

②所在楼层：估价对象所在楼层为第 4 层，可比实例 A 所在楼层为第 3 层、可比实例 B 所在楼层为第 6 层、可比实例 C 所在楼层为第 3 层；需修正，楼层修正系数分别为 1%、-4%、1%。

(4) 实物状况调整

①可比实例 A、B、C 在建筑结构、建筑面积、设施与设备、户型方面均与估价对象相同，不作调整。

②建成年代：估价对象建成年代为 2006 年，可比实例 A、C 建成年代与估价对象相同，可比实例 B 建成年代为 2001 年；需修正，修正系数为 0%、-5%、0%

③装饰装修：估价对象为中档装修，可比实例 A 为简单装修，可比实例 B、C 均为普通装修，需修正，修正系数分别为-4%、-2%、-2%

(5) 权益状况调整：

可比实例 A、B、C 均办理《不动产权证书》，与估价对象类似，不作调整。





#### 4、房地产比较因素修正、调整系数表的编制

将估价对象的因素条件指数与比较案例因素条件指数进行比较，得到《比较因素条件指数表》、《比较因素修正、调整系数表》，如下：

**比较因素条件指数表：**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		昌盛小区 4 号楼 2 单元东户	昌盛小区（西区）3 楼中户	阀门厂小区 2 号楼 1 单元 6 楼西户	昌盛小区（西区）3 楼东户
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	8856	8540	8922
用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	小区内环境质量	100	100	100	100
	所在楼层	100	101	96	101
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	100	100	100	100
	设施与设备	100	100	100	100
	户型	100	100	100	100
	建成年代	100	100	95	100
	装饰装修	100	96	98	98
权益状况		100	100	100	100

**比较因素修正、调整系数表：**

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名城	昌盛小区（西区）3 楼中户	阀门厂小区 2 号楼 1 单元 6 楼西户	昌盛小区（西区）3 楼东户
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	8856	8540	8922
用途	100/100	100/100	100/100



比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
区域因素	位置	100/100	100/100	
	交通条件	100/100	100/100	
	生活服务设施	100/100	100/100	
	教育配套设施	100/100	100/100	
	朝向	100/100	100/100	
	小区内环境质量	100/100	100/100	
	所在楼层	100/101	100/96	100/101
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100/100	100/100	
	设施与设备	100/100	100/100	
	户型	100/100	100/100	
	建成年代	100/100	100/95	100/100
	装饰装修	100/96	100/98	100/98
权益状况	100/100	100/100	100/100	
修正后单价	9134	9555	9014	
权重	0.4	0.2	0.4	
比较单价	9170			

比较修正后，得到三个比较实例的比较价格，根据三个比较实例的特点及其与估价对象的相似性，我们赋予权数 0.4、0.2、0.4，求其加权平均数作为估价对象的比较单价，经计算确定估价对象房地产市场比较单价为 9170 元/m<sup>2</sup>。

## (二) 收益法评估测算过程：

### 1、计算公式：

$$\text{收益价格 } V = A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n]$$

A-房地产净收益

Y-房地产报酬率

n-剩余收益期限

### 2、用比较法测算客观租金：

经过对估价对象范围内相类似房屋进行调查，选择三个类似租赁实例作为可比实例确定





估价对象客观租金水平，详见下表：

物业名称	位置	所在楼层	建成年代	装修	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	客观租金(元/m <sup>2</sup> )	区域因素修正	个别因素修正	比准租金(元/m <sup>2</sup> )
昌盛小区	回民区工农兵路	2/6层	2006	普通装修	住宅	70	222.9	99	98	229.7
昌盛小区	回民区工农兵路	3/6层	2006	普通装修	住宅	95	189.5	101	98	191.4
昌盛小区	回民区工农兵路	6/6层	2006	普通装修	住宅	82	219.5	96	98	233.3

根据估价对象与可比实例相类似情况，对比准租金 A、B、C 求简单算术平均数作为估价对象的比准租金，即  $(229.7+191.4+233.3) / 3=218.1$  元/m<sup>2</sup>。

### 3、有效毛收入的确定：

根据市场调查，估价对象所处区域会有极少部分空置现象，结合周边市场及估价对象状况确定空置率为 2%，租金损失：根据调查，住宅房地产一般都有一定押金，租金损失很少，一般忽略不计；由于押金较少，押金利息收入根据现行银行一年期存款利率计算很少忽略不计，即有效毛收入为客观租金扣除空置率、租金损失率加上押金利息收入：

$$\begin{aligned} \text{有效毛收入} &= \text{客观租金水平} \times (1 - \text{空置率} - \text{租金损失率}) + \text{押金利息收入} \\ &= 218.1 \text{ 元/m}^2 \times (1 - 2\% - 0\%) + 0 \\ &= 213.7 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### 4、估算运营费用：

A、房产税：根据《房产税暂行条例》的规定：“个人所有非营业性用房免征房产税”，故住宅租赁，不计收。

B、房屋维修费：根据实地调查得知，出租用房除房屋维修费由出租人支付外，其它费用均由承租人支付，年维修费按房屋建筑成本的 2%收取，根据调查得知同类混合结构房屋的建安单价为 1200 元/m<sup>2</sup>。

则：房屋维修费为  $1200 \times 2\% = 24$  元/m<sup>2</sup>



C、采暖费：采暖费由承租人支付，不计。

#### 5、估算年净收益

=有效毛收入-房产税-维修费-采暖费

=213.7-0-24-0

=189.7 元/m<sup>2</sup>

#### 6、变化趋势分析

估价对象位于呼和浩特市，周边住宅房地产市场较为平稳，综合考虑未来房地产市场租金较为平稳。

综上所述，本次估价取最可能的估计值为估价对象在未来收益期限内的净收益不变。

#### 7、报酬率的选取

根据中国人民银行现行一年期存款利率 1.5%和风险报酬率 3%之和，确定报酬率为 4.5%。

8、收益年期的确定：由于委托方提供的《不动产权查询证明》未记载土地使用年限等相关状况，无法确定估价对象土地使用权类型及土地在价值时点之后的使用期限，本次估价我们按照房屋耐用年限计算收益年期，由于估价对象为混合结构非生产用房屋，耐用年限 50 年，估价对象建成于 2006 年，至价值时点时已使用 13 年，房屋剩余使用期限为 37 年，故确定收益年期为 37 年。

#### 9、收益价值的确定：

收益价值  $V = A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n]$

=189.7/0.045 × [1 - (1/(1+0.045)<sup>37</sup>)]

=3388 元/m<sup>2</sup>

#### (三) 估价结果确定：

根据估价目的、估价对象特点并结合评估人员的评估经验综合确定比较价值和收益价值的权重值（市场价值取 85%；收益价值取 15%），以此作为本次估价结果。

评估单价=9170×85%+3388×15%

=8303 元/m<sup>2</sup>





评估总价=8303 元/m<sup>2</sup>×135.99 m<sup>2</sup>

=1129125 元

#### 六、估价结果：

在充分调查、分析估价对象现状的基础上，依据科学的评估原则，采用适当的评估方法，评估人员经过科学、公正的评估，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下，于价值时点市场价值如下表所示：

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场总值 (元)
135.99	8303	1129125
评估总值人民币大写金额：壹佰壹拾贰万玖仟壹佰贰拾伍元整		

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2019年3月13日