

# 房地产评估报告

内宏伟房估字[2019]第C0151号

估价项目名称：阚丽伟单独所有的位于内蒙古自治区通辽市开鲁县  
开鲁镇新华街金地小区12-1房地产市场价格价值评估

估价委托人：内蒙古通辽市开鲁县人民法院

房地产估价机构：内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

本项目估价师：栗爱华（注册号1520160022）

裴志伟（注册号1520160024）

估价报告出具日期：二〇一九年三月十九日

## 致估价委托人函

内蒙古通辽市开鲁县人民法院：

受贵院的委托，我公司对阚丽伟单独所有的位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1 房地产的市场价值进行估价。根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）、《国有土地使用证》（开国用（2013）第 0694 号）及估价师现场勘查，确定估价对象的土地性质为出让用地，确定估价对象建筑结构为混合结构，设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积为 91.97 m<sup>2</sup>，总层数为 6 层，所在层数为 5 层；价值时点确定为 2018 年 9 月 15 日，估价目的根据内蒙古通辽市开鲁县人民法院的委托，对估价对象的房地产市场价值进行评估，为内蒙古通辽市开鲁县人民法院的司法拍卖提供价值参考。

经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，估价师本着独立、客观、公正、合法原则，运用市场法和收益还原法进行分析测算，市场价值评估结果呈报如下：

估价结果表

表 1

楼栋名称	评估单价（元/ m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）	大写（人民币）
金地小区 12-1	3,863.29	91.97	355,307.00	叁拾伍万伍仟叁佰零柒元整
总计			355,307.00	叁拾伍万伍仟叁佰零柒元整

### 特殊事项说明：

1. 估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 12 月 18 日，约定期限 2014 年 4 月 18 日，抵押权利人为陈双忠，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销；根据委托方提供的执行裁定书（（2016）内 0523 执 1491 号）阚丽伟所有的位于开鲁县开鲁镇新华街的房屋《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）已被查封，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

2. 由于估价师在现场勘查时未能进入到被评估房屋内,后期也未能取得被评估房屋的现状照片,与委托方协商一致后,本次评估假设被评估房屋的装修状况为简单装修。

3. 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》(房权证开房字第 1-3886 号)及对周围居民的询问得知,被评估房屋的建成年代为 2008 年,本着谨慎的原则参照住宅用地法定出让最高年限 70 年,故建筑物剩余使用年限为 60 年;《国有土地使用证》(开国用(2013)第 0694 号)记载土地终止日期为 2057 年 1 月 4 日,故土地剩余使用年限为 39 年;建筑物剩余使用年限确定时,根据孰短原则,确定剩余使用年限为 39 年。

对以上事宜我机构特提醒报告使用者,此次评估行为若因上述材料不齐全或权属纠纷而影响评估结果,评估机构及估价师不承担相应的责任。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失,估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

法定代表人:张爱云

执业注册号:1520050038

二〇一九年三月十九日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象基本描述 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	11
十一、风险提示 .....	12
十二、房地产估价师 .....	12
十三、实地查勘期 .....	13
十四、估价作业期 .....	13
十五、估价报告使用期限 .....	13
估价技术报告 .....	14
一、个别因素描述与分析 .....	14
二、市场背景分析 .....	16
三、最高最佳利用分析 .....	18
四、估价方法适用性分析 .....	19
五、估价测算过程 .....	19
六、估价对象评估价值的确定 .....	30
附 件 .....	31

## 估价师声明

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是房地产估价师独立、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。

三、房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司估价师、内蒙古通辽市开鲁县人民法院执行法官、申请人共同于 2018 年 9 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，并就勘察结果做了现场勘查笔录。对估价对象的现场勘察仅限于对估价对象的实际状况进行勘查，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，估价师不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

六、本次评估委托方提供了被评估房屋的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）及《国有土地使用证》（开国用（2013）第 0694 号）等权属资料，本次评估仅依据委托方提供的权属资料为准。

七、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

八、估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 12 月 18 日，约定期限 2014 年 4 月 18 日，抵押权

利人为陈双忠，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销；根据委托方提供的执行裁定书（（2016）内 0523 执 1491 号）阚丽伟所有的位于开鲁县开鲁镇新华街的房屋《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）已被查封，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

我们评估的是估价对象的于价值时点的市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本项目估价是以估价对象产权合法、工程质量合格为假设前提。
2. 估价对象以保持现用途不变，并可以持续使用为假设前提。
3. 估价对象可以在公开市场上自由转让。
4. 本估价结论以估价对象所在地区有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化为前提。
5. 本估价报告的房地产市场价格，是在价值时点时正常的经济环境及正常的房地产市场价格基础上的估算价格。

6. 房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。本估价结论是在假设委托方提供的有关估价对象资料合法、真实、准确和完整的基础上得出的。

7. 房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。建筑质量检测部门等专业机构未对估价对象进行相应的鉴定和检测。本估价结论是在假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等安全隐患的基础上得出的。

8. 本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如须转让，应按国家有关规定办理。

### 二、未定事项假设

1. 本估价结论未考虑未来房地产市场发生重大变化、国家经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2. 根据委托方提供的估价对象相关资料及证明文件，难以确定估价对象所占有的

土地使用权取得期日。

### 三、背离事实假设

估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 12 月 18 日，约定期限 2014 年 4 月 18 日，抵押权利人为陈双忠，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销；根据委托方提供的执行裁定书（（2016）内 0523 执 1491 号）阚丽伟所有的位于开鲁县开鲁镇新华街的房屋《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）已被查封，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

由于委托方提供估价对象《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）中未载明房屋的建成年代，并且在估价委托人无法提供其他相关证明和本机构房地产估价师尽职调查仍然难以取得相关资料的前提下做如下合理假设：

1. 由于估价师在现场勘查时未能进入到被评估房屋内，后期也未能取得被评估房屋的现状照片，与委托方协商一致后，本次评估假设被评估房屋的装修状况为简单装修。

2. 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）及对周围居民的询问得知，被评估房屋的建成年代为 2008 年，本着谨慎的原则参照住宅用地法定出让最高年限 70 年，故建筑物剩余使用年限为 60 年；《国有土地使用证》（开国用（2013）第 0694 号）记载土地终止日期为 2057 年 1 月 4 日，故土地剩余使用年限为 39 年；建筑物剩余使用年限确定时，根据孰短原则，确定剩余使用年限为 39 年。

### 六、估价限制条件

（一）本报告提出的评估结果，是反映估价对象在特定的估价目的下现行公开市



场价值，仅适宜用于本次估价所确定的特定的估价目的。

（二）评估中所涉及的房地产建筑面积、房屋结构等以估价委托人提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）而得，估价师并未进行实地丈量。估价机构未到有关主管部门对估价对象法律权属资料的真实性进行查询核实。委托方对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）评估结果未考虑将来市场价格大的波动及国家相关税费政策大的变化对房地产价格的影响。

（四）价值时点后，估价报告有效期内估价对象质量状况发生变化，并对估价对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

（五）本报告在房地产市场比较平稳的状况下使用期限为一年，即自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。如果房地产市场价格波动较大或超过一年，需重新估价。

（六）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容产生误解而导致的损失，我公司不承担任何法律责任。

# 估价结果报告

内蒙古通辽市开鲁县人民法院：

内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司（以下简称“宏伟评估”）接受贵院委托，根据有关法律、法规和《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）采用市场比较法与收益还原法，按照必要的评估程序，对阚丽伟单独所有的位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1 房地产在价值时点 2018 年 9 月 15 日的市场价值进行评估。现将房地产评估情况报告如下：

## 一、估价委托人

名称：内蒙古通辽市开鲁县人民法院

地址：内蒙古开鲁县新开大街 03 号

## 二、房地产估价机构

名称：内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

估价资质等级：二级

估价资质证书编号：内建房估证字【2018】第 0053 号

法定代表人：张爱云

联系电话：0471-6249589

## 三、估价目的

根据内蒙古通辽市开鲁县人民法院的委托，确定估价对象阚丽伟单独所有的位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1 房地产市场价值，为内蒙古通辽市开鲁县人民法院的司法拍卖行为提供价值参考。

## 四、估价对象基本描述

### （一）实物状况

根据委托方提供《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）以及估价师实地勘察，估价对象建筑结构为混合结构，房屋约建成于 2008 年，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 5 层，建筑面积 91.97 平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅；由于估价师在进行实际勘查时未能进入房间，本次假设被评估对象房屋为简单装修；房屋南北朝向，通风良好，采光良好。

根据委托方提供相关资料，结合估价师掌握的专业能力对估价对象的实地查勘判断估价对象为完好房。

(二) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》(房权证开房字第 1-3886 号)载明的相关内容，并结合估价师的实地查勘和现场询问，确定估价对象的权益状况如下：

房屋建筑物权益状况表 表 2

权利人	阚丽伟		
房屋坐落	内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1		
设计用途	住宅		
实际用途	住宅	建筑建成年代	2008 年
总楼层	共 6 层	所在层数	第 5 层
设计耐用年限	70	房权证号	房权证开房字第 1-3886 号
其他特殊情况	存在抵押权、已被查封		
建筑物剩余收益年限(年)	60		

特殊事项说明：

1. 估价委托方提供的《房屋所有权证》(房权证开房字第 1-3886 号)设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 12 月 18 日，约定期限 2014 年 4 月 18 日，抵押权利人为陈双忠，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销；根据委托方提供的执行裁定书((2016)内 0523 执 1491 号)阚丽伟所有的位于开鲁县开鲁镇新华街的房屋《房屋所有权证》(房权证开房字第 1-3886 号)已被查封，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

2. 由于估价师在现场勘查时未能进入到被评估房屋内，后期也未能取得被评估房屋的现状照片，与委托方协商一致后，本次评估假设被评估房屋的装修状况为简单装修。

3. 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》(房权证开房字第 1-3886 号)及对周围居民的询问得知，被评估房屋的建成年代为 2008 年，本着谨慎的原则参照住宅用地法定出让最高年限 70 年，故建筑物剩余使用年限为 60 年；《国有土地使用证》(开国用(2013)第 0694 号)记载土地终止日期为 2057 年 1 月 4 日，故土地剩余使用年限为 39 年；建筑物剩余使用年限确定时，

根据熟短原则，确定剩余使用年限为 39 年。

### （三）估价对象区位状况

估价对象位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1，东邻金鼎财富中心，南邻新开大街，西邻开鲁文化馆，北邻爱心小区-南区。距胜利小学 861 米，距开鲁二中 902 米，距开鲁县医院 280 米，距开鲁二医院 713 米，距开鲁县邮政储蓄银行（开鲁县支行）43 米，距蒙银村镇银行 150 米，距百盛购物 183 米。周围基础设施齐全，住宅繁华，交通便利，环境卫生良好。估价对象附近治安状况好，物业管理完善。

## 五、价值时点

根据《内蒙古通辽市开鲁县人民法院对外鉴定、评估委托书》对评估基准日的要求，我机构估价师与委托方执行法官、申请人共同于 2018 年 9 月 15 日对估价对象进行了现场勘查，故本次评估价值时点确定为 2018 年 9 月 15 日。

## 六、价值类型

根据内蒙古通辽市开鲁县人民法院对评估价值类型的要求，结合本次评估目的，本次评估项目的价值类型确定为市场价值。

市场价值即估价对象在正常市场条件下，采用合理营销方式，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。估价对象的设计用途为住宅，实际用途均为住宅，根据估价师对估价对象周边房地产市场分析，估价对象的住宅用途符合最高最佳使用。

### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结果主要具有时间相关性，主要是资金的时间价值；同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象不同估价时点具有不同的市场价值。

### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。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和竞争，使其价值会相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

本次评估是在严格遵守国家现行有关房地产法律、法规以及其它评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

### （一）行为依据

《内蒙古通辽市开鲁县人民法院对外鉴定、评估委托书》；

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正通过）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常

务委员会第十一次会议修订通过);

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日修正版);

5. 《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》(国务院令第55号);

6. 《中华人民共和国担保法》(1999年3月15日中华人民共和国主席令第十五号公布);

7. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);

8. 内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2000年10月15日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过);

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过);

10. 四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)的通知(川建房发[2011]89号);

11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、变卖工作的若干规定》(2009年8月24日,法释[2004]16号);

12. 《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

13. 其他相关法律法规文件。

### (三) 准则依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

### (四) 产权依据

1. 委托方提供的《房屋所有权证》(房权证开房字第1-3886号);

2. 委托方提供的《国有土地使用证》(开国用(2013)第0694号);

3. 开鲁县人民法院执行裁定书（（2016）内 0523 执 1491 号）。

（五）取价依据及其他参考资料

1. 2018 年 07 月 10 日发行的五年期国债利率；
2. 评估师现场勘查和市场调查取得的相关资料。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

（一）适用的估价方法

本估价报告的目的是为确定房地产市场价格提供参考，估价对象设计用途是住宅，实际用途是住宅，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用市场法与收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益还原法，根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入扣除正常年运营费用后得到估价对象年净收益，再选用适当资本化率确定总价格。

（二）不适用的估价方法

成本法是通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本来评估估价对象市场价值，而估价对象为已经建成并在使用的住宅房地产，其重置成本难以反映估价对象市场价值水平，故本次估价不采用成本法进行价值测算。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料与对影响房地产市场价格影响因素基础上，估价对象于估价时点的房地产市场价值评估结果如下（评估总价取整）：

估价结果表

表 3

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3,962.18	3,764.40
	总价 (元)	364,401.69	346,212.05
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3,863.29	
	总价 (元)	355,307.00	
	大写 (人民币)	叁拾伍万伍仟叁佰零柒元整	

### 十一、风险提示

(一) 估价对象自身状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响;

1. 相关当事人的生产经营活动中, 因非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使房地产的价值发生一般损耗或严重减损;

2. 因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产的价值发生减损。

#### (二) 合理使用估价结果

房地产估价有着独特的价值形成过程, 估价过程更加谨慎、保守, 因而既不能将其它房地产估价报告的评估价值作为房地产转让价值, 也不能将房地产市场估价报告的结论与其它房地产估价报告的评估价值作简单比较, 更不能将房地产市场估价报告的结论作其他用途。

房地产市场价值的得出是建立在一个逻辑严密、系统完整的评估测算过程的基础上的, 因此应合理使用本评估价值、完整使用本评估报告。

#### (三) 定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产市场价值进行再评估

房地产既是一种生产资料, 更是一种基本生活资料, 其价格显然对国家法律政策制度、国内外政治经济状况的变化有极大的弹性。

### 十二、房地产估价师



参加估价的房地产估价师

表 4

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
栗爱华	1520160022		年 月 日
裴志伟	1520160024		年 月 日

### 十三、实地查勘期

2018 年 9 月 15 日

### 十四、估价作业期

2018 年 9 月 15 日至 2019 年 3 月 19 日

### 十五、估价报告使用期限

本房地产评估结果使用有效期自报告出具日起 1 年，即 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估时点后有关事项进行调整。超过一年，或一年内房地产市场出现大的波动，使用本报告所列示的评估结果无效。

# 估价技术报告

## 一、个别因素描述与分析

### （一）估价对象实物状况

根据委托方提供相关资料，结合估价师专业掌握能力对估价对象的实地查勘判断估价对象实物状况描述如下：

1. 建筑规模：建筑面积 91.97 m<sup>2</sup>；总层高为 6 层，估价对象位于第 5 层。
2. 建筑结构：为混合结构，设计用途为住宅，实际用途为住宅。
3. 设施设备：由于估价师未能进入被评估房屋内部，经估价师现场询问及了解，估价对象内部配备电、给水、排水、暖气等设施设备较齐全。
4. 装饰装修：由于估价师未能进入房屋内部，本次评估假设评估对象房屋为简单装修。
5. 其他：经估价师实际勘查，被评估住宅为南北朝向，通风良好，采光良好。
6. 新旧程度：根据注册房地产估价师和委托方法官的现场勘查及对该小区居民的现场询问，确定评估对象的建成年代是 2008 年。

### （二）估价对象权益状况

1. 根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）、《国有土地使用证》（开国用（2013）第 0694 号）权属资料，确定坐落于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1，房屋所有权人为阚丽伟单独所有，建筑结构为混合结构，设计用途为住宅，建筑面积为 91.97 m<sup>2</sup>，总层数为 6 层，所在层数为 5 层。于价值时点，从权属登记状况看，估价师发现估价对象存在抵押担保设定，设定日期 2013 年 12 月 18 日，约定期限 2014 年 4 月 18 日，抵押权利人为陈双忠，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销；根据委托方提供的执行裁定书（（2016）内 0523 执 1491 号）阚丽伟所有的位于开鲁县开鲁镇新华街的房屋《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）已被查封，报告不考虑上述情况存在对估价结

果可能产生的影响。

### （三）位置描述

#### 1. 位置描述

(1)坐落方位：估价对象位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1，东邻金鼎财富中心，南邻新开大街，西邻开鲁文化馆，北邻爱心小区-南区。

(2)与相关场所的距离：估价对象距离开鲁客运站 675 米。

(3)临街状况：估价对象临近新开大街。

(4)楼层：总楼层 6 层，估价对象位于第 5 层。

#### 2. 交通描述

(1)道路状况：估价对象邻近新开大街，路况良好，交通便捷。

(2)出入可利用的交通便利度：估价对象附近 317 米内有开鲁 1 号线、开鲁公交 2 号线、开鲁公交 3 号线、开鲁公交 6 号线、开鲁公交北环线等，出入乘坐公交车方便。

(3)交通管制情况：无交通管制。

(4)停车方便程度：小区周围 200 米内有多个停车场，停车方便程度好。

#### 3. 外部配套设施描述

估价对象位于内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新华街金地小区 12-1，东邻金鼎财富中心，南邻新开大街，西邻开鲁文化馆，北邻爱心小区-南区。距胜利小学 861 米，距开鲁二中 902 米，距开鲁县医院 280 米，距开鲁二医院 713 米，距开鲁县邮政储蓄银行（开鲁县支行）43 米，距蒙银村镇银行 150 米，距百盛购物 183 米。周围基础设施齐全，住宅繁华，交通便利，环境卫生良好。估价对象附近治安状况好，物业管理完善。

#### 4. 周围环境描述

(1)自然环境：空气良好，环境卫生良好，无较大污染源。

(2)人文环境：估价对象周边主要为住宅底铺、住宅小区，人文环境好。

(3) 景观：无特殊自然景观。

## 二、市场背景分析

### (一) 地理行政状况

开鲁县位于内蒙古通辽市西部，东与科尔沁区毗邻，西与翁牛特旗、阿鲁科尔沁旗接壤，南与奈曼旗、科左后旗相连，北与扎鲁特旗、科左中旗交界。全县共辖 6 个建制镇，17 个乡、2 个苏木和 10 个国营农牧林场水库。开鲁县总面积 4488 平方公里，辖 12 个镇（场）、1 个街道、245 个行政村（分场），全县户籍人口为 390819 人（2017 年末）。开鲁县地处松辽平原，属西辽河冲击平原的一部分，平均海拔 241 米。新开河、西辽河等五条河流经开鲁县，内陆自然水面 10 万多亩。开鲁县属大陆性温带半干旱季风气候，年平均气温 5.9℃，平均降雨量 338.3 毫米，无霜期 148 天。境内有元代佛塔、南湖公园等景点；开鲁县是中国最大的红干椒生产基地，享有“中国红干椒之都”的美誉。

### (二) 交通运输状况

开鲁县陆路交通方便，铁路京通线、集通线，国道 303 线、111 线通贯全境。开鲁境内有两条国道经过，一条是 303 线，在境内总长 64.6 公里，另一条是 111 线，在境内总长 15.2 公里。县内有一级公路一幅，县级公路 234.4 公里，其中油路 173 公里，乡级公路 934 公里，其中油路 77 公里，村级公路 1621 公里，其中油路 7 公里。开鲁境内有两条铁路经过，一条是京通线（北京—通辽）东来段全长 15.2 公里，另一条是集通线（集宁—通辽）开鲁段全长 68.33 公里。

2017 年，全年交通运输业公路货运量完成 1100.4 万吨，比上年增长 13.43%，公路货物运输周转量完成 210597.9 万吨公里，比上年增长 14.76%；公路客运量完成 161.5 万人，比上年下降 5.0%，公路旅客运输周转量完成 17647.5 万人公里，比上年下降 3.49%；公路总里程达 2582.8 公里。

### (三) 经济发展状况

2017年，全年全县生产总值（GDP）可比价比上年增长3.2%，其中：第一产业增加值增长3.5%，第二产业增加值下降5.4%；第三产业增加值增长6.9%。全年公共财政预算收入完成35461万元，下降25.3%；全年公共财政预算支出265985万元，增长3.5%。2017年，全年粮食作物面积158.44万亩，比上年增加0.91万亩，全年粮食总产量达21.49亿斤。

第一产业2017年，全年完成工程造林1.3万亩。2017年末全县农牧业机械总动力133.49万千瓦，比上年增长1.39%；全年完成节水灌溉面积10.96万亩，其中：低压管灌4.28万亩，滴灌6.68万亩。

第二产业的工业2017年，全年全部工业增加值可比价比上年下降3.3%。其中，规模以上工业企业完成增加值可比价比上年增长0.6%。2017年，全年规模以上工业企业实现利税44686.2万元，工业产品销售率达97%，实现营业收入393036.2万元。第二产业的建筑业2017年，全年建筑业增加值实现7.22亿元，可比价比上年下降9.5%。全县有工作量的资质等级建筑施工企业6个，实现建筑业总产值27557.8万元，比上年下降12.21%；实现利润总额1410.4万元，比上年下降29.81%。

第三产业的固定资产投资2017年，全年500万元以上固定资产投资同比下降3.1%。全县房地产开发企业完成投资1.08亿元，同比下降23.4%。其中，商品住宅投资1.03亿元，同比下降0.96%；住宅营业用房投资0.05亿元，同比下降86.49%。全年房屋施工面积20.59万平方米，同比增长5.37%，其中，住宅施工面积17.37万平方米，同比增长8.16%；全年房屋竣工面积9.73万平方米，同比增长13.80%，其中，住宅竣工面积9.03万平方米，同比增长23.87%；商品房销售面积9.78万平方米，同比增长10.26%，其中，住宅销售面积9.08万平方米，同比增长19.32%。第三产业的贸易2017年，全年社会消费品零售总额达到452857.4万元，比上年增长7.2%。从经营单位所在地看，城镇消费品零售额246001.5万元，增长7.2%；乡村消费品零售额206855.9万元，增长7.1%。第三产业的金融2017年，年末全县金融机构各项存款余额为841002万元，比上年末增加92163万元，增长12.31%，其中：城乡居民储蓄存款674408万

元,比上年末增加124430万元,增长22.62%。年末全县金融机构各项贷款余额为638527万元,比上年末增加6984万元,增长1.11%,其中:短期贷款余额423580万元,比上年末减少54351万元,下降11.37%,中长期贷款余额214948万元,比上年末增加61336万元,增长39.93%,在短、中长期贷款余额中个人消费贷款余额44121万元,比上年末增加7009万元,增长18.89%。

#### (四) 房地产市场状况

按照城市建设总体规划,统筹空间、规模、产业三大结构,抓好规划、建设、管理三大环节,完善生产、生活、生态三大功能,打造现代化宜居宜业新城。按照高绿化、低密度、人车分流、商住分离的原则,全面实施棚户区改造工程,高标准住宅小区、商业区、公园绿地、公共服务设施等全部建成,实现新老城区完美连接。优化城市空间布局,完善城市功能,启动老城区控制性详规,提升城市品位,让城市更美丽、居住更舒适,建成区面积达到16平方公里。统筹推进城市配套管网建设。城区绿化覆盖率达到35.1%,人均公园绿地面积10.5平方米,人均道路面积达到18平方米。集中供热率达到100%,燃气普及率达到90%。新建供水厂1座,配套新建供水主管网32公里。完成城区公厕改造。强化城市信息网络建设,打造智慧县城。启动重点镇基础设施建设,完善各镇场垃圾、污水处理设施,实现城乡垃圾、污水一体化处理,推动农村牧区厕所标准化建设,开鲁镇被评为自治区级历史文化名镇。

### 三、最高最佳利用分析

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的利用方式。估价对象的设计用途为住宅,实际按住宅使用,根据最高最佳利用原则和合法原则的分析,结合周边类似房地产的使用状况与该地区的市场状况分析,该房地产保持现状用途为最高最佳使用。

#### 四、估价方法适用性分析

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

##### （一）适用的估价方法

本估价报告的目的是为确定房地产市场价格提供参考，估价对象设计用途是住宅，实际用途是住宅，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用市场法与收益法进行估价。

##### （二）不适用的估价方法

成本法是通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本来评估估价对象市场价值，而估价对象为已经建成并在使用的住宅房地产，其重置成本难以反映估价对象市场价值水平，故本次估价不采用成本法进行价值测算。

#### 五、估价测算过程

##### （一）市场比较法测算

评估思路：估价对象周边住宅较多，住宅小区较为集聚，根据替代原则，估价师选取了周边范围内区域影响因素和个别影响因素相近的且近期内发生的有代表性的三处住宅房地产交易平均价格作为案例，参照该案例对交易情况、交易日期、区域及个别影响因素等修正，求取估价对象房地产现值。

(1) 计算公式：

$$P_d = P_b \times A \times B \times C \quad (\text{公式1})$$

式中：  $P_d$ —估价对象价格；

$P_b$ —可比实例价格；

A—估价对象市场状况修正系数；

B—估价对象交易情况修正系数；

C—估价对象房地产状况修正系数；

(2) 公式说明：估价对象市场状况的修正系数是对估价对象交易期日的修正；房地产状况修正包括实物状况、区位状况和权益状况的修正；

2. 估价对象与交易实例状况表

估价对象与交易实例状况表 表 5

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	实例 a	实例 b	实例 c
名称		金地佳园小区	爱心小区	旺福家园	旺福家园
座落		新开大街	辽河大街	辽河大街	辽河大街
成交均价		待估	3890 元/m <sup>2</sup>	4387 元/m <sup>2</sup>	4255 元/m <sup>2</sup>
交易情况	交易情况	现房交易	现房交易	现房交易	现房交易
	支付方式	现金一次付清	现金一次付清	现金一次付清	现金一次付清
	交易方式	正常	正常	正常	正常
交易期日		--	2018 年 09 月	2018 年 09 月	2018 年 09 月
实物状况	结构	混合	混合	混合	混合
	基础状况	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	保温	良好	良好	良好	良好
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	成新度	八成新	八成新	九成新	九成新
	装修状况	简单装修	中等装修	精装修	精装修
	规模	91.97m <sup>2</sup>	73.26m <sup>2</sup>	93m <sup>2</sup>	141m <sup>2</sup>
区位因素	繁华程度	优	优	优	优
	交通条件	通畅	通畅	通畅	通畅
	公共配套	完善	完善	完善	完善
	自然环境	距固定污染源较远 基本无影响	距固定污染源较远 基本无影响	距固定污染源较远 基本无影响	距固定污染源较远 基本无影响
	朝向	南	南	南	南
	楼层	5/6	5/5	4/7	6/7
	物业管理	好	好	好	好



权 益 因 素	他项权	有	无	无	无
	剩余收益年期	39	60	65	65
	其他特殊因素	抵押权	没有特殊因素	没有特殊因素	没有特殊因素

### 3. 比较因素修正系数的确定

(1) 交易情况：选取的可比实例均为正常情况下交易实例，故不做交易情况调整。

(2) 交易期日：因选取的交易案例的交易时间相近，成交价相差不大，故在此不做交易时间的修正。

(3) 实物状况：

估价对象与选取的可比实例处于相似区域，用途均为住宅，其结构、基础状况、保温等实物状况相同，故不作修正；

A. 在估价时点，估价师进行现场勘查时，由于未能进入被评估房屋，经与委托方协商，确定其为简单装修，选取的可比实例与估价对象处于不同一小区，将装修分为毛坯、简单装修、中等装修、精装修、豪华装修五个等级，每相差一个等级修正幅度向上或向下修正 2%；

B. 估价对象与可比实例规模上存在差异，将装修分为 0-60 m<sup>2</sup>、61-120 m<sup>2</sup>、121-150 m<sup>2</sup>、151 m<sup>2</sup> 以上四个等级，每相差一个等级修正幅度向上或向下修正 2%；

C. 估价对象成新度为八成新，成新度每相差一个成级修正幅度向上或向下修正 1%。

(4) 区位状况：

由于选取的可比实例与估价对象属于相邻区域，但其繁华程度、交通条件、公共配套、自然环境等区位因素的影响程度基本相同，在此不做修正。根据估价师对估价对象的实地勘察、对可比实例的了解得知，估价对象与可比实例皆为南北朝向，故不作修正。

A: 估价对象与可比实例楼层上存在差异，根据委托方提供的权属资料及估价师的现场勘查，估价对象所在层 5 层，总高 6 层，根据估价师对估价对象所在区域范围内的房价了解，位于中层的住宅与低层和高层的住宅相比，噪音污染低，空气较好，居住舒适度更高，故售价比低层和高层住宅高，综上所述，确定修正幅度为 2%。

(5) 权益状况：估价对象与可比实例的实际用途都是住宅，本次评估过程中，测算估价对象的市场价值不考虑存在的抵押权；由于估价对象与可比实例建成年代有一定的时间距离，每相差一个成新度向上或向下修正 1%。

4. 比较因素调整表

比较因素调整表

表 6

估价对象及可比实例		估价对象	实例 a	实例 b	实例 c
比较因素					
名称		金地佳园小区	爱心小区	旺福家园	旺福家园
座落		新开大街	辽河大街	辽河大街	辽河大街
成交均价		待估	3890 元/m <sup>2</sup>	4387 元/m <sup>2</sup>	4255 元/m <sup>2</sup>
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	支付方式	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	小结	100	100/100	100/100	100/100
交易期日		100	100/100	100/100	100/100
实物状况	结构	100	100	100	100
	基础状况	100	100	100	100
	保温	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	成新度	100	100	101	101
	装修状况	100	102	104	104
	规模	100	100	100	102
	小结	100	100/102	100/105	100/107
区位因素	繁华程度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	公共配套	100	100	100	100

素	自然环境	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	102	100
	物业管理	100	100	100	100
	小结	100	100/100	100/102	100/100
修正价格		---	3812.20	4079.91	3957.15

5. 估价对象房地产比准价格确定

估价师经综合对比分析，三个比准价格比较相近，故采用简单算术平均法对估价对象比准单价做最终确定。

$$\begin{aligned}
 &= (3812.20 + 4079.91 + 3957.15) \div 3 \\
 &= 3962.18 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

(二) 收益还原法估价测算

收益还原法是将估价对象在未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出的估价对象价格。具体估价过程为：1. 选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；2. 有效毛收入按出租型求取；3. 估价对象没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；4. 确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年的收益价值折现到价值时点；5. 求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；6. 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

1. 持有期

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号）及对周围居民的询问得知，被评估房屋的建成年代为 2008 年，本着谨慎的原则参照住宅用地法定出让最高年限 70 年，故建筑物剩余使用年限为 60 年；《国有土地使用证》（开国用（2013）第 0694 号）记载土地终止日期为 2057 年 1 月 4 日，故土地剩余使用年限为 39 年；建筑物剩余使用年限确定时，根据孰短原则，确定剩余使用年限为 39 年。

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期  $t$  为 5 年。

2. 有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

(1) 市场租金水平

① 市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见表 7：

可比实例情况说明表

表 7

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	长青家园	恒泰美丽城	幸福家园
租金单价 (元/㎡·月)	14.29	11.11	15
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
层次/总层数	3/6	3/6	6/7
规模/建筑面积 (㎡)	70	90	60
室内装修	简单	中等	简单
室内装修	齐全	齐全	齐全
建筑年份 (年)	齐全	齐全	齐全
租金内涵	租金面积为建筑面积，租金于每季度期初支付，押金为一个月房租，租赁价中含室内一般装修及室内设备；承租方负责：水电费、取暖费、燃气费等；出租方负责：物业费、房屋出租税费、管理	租金面积为建筑面积，租金于每季度期初支付，押金为一个月房租，租赁价中含室内一般装修及室内设备；承租方负责：水电费、取暖费、燃气费等；出租方负责：物	租金面积为建筑面积，租金于每季度期初支付，押金为一个月房租，租赁价中含室内一般装修及室内设备；承租方负责：水电费、取暖费、燃气费等；出租方负责：物

	费、维修费、保险费等	费、维修费、保险费等	费、维修费、保险费等
资料来源	58 同城	58 同城	58 同城

② 租金可比实例调整

租金单价的时点与价值时点相近，不必进行市场状况的调整。可比实例与估价对象租金内涵已统一，不必再建立比较基础。由于所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，故只需要对表 8 的因素进行调整。

因素对比表

表 8

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
层次/总层数	5/6	3/6	3/6	6/7
规模/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	91.97	70	90	60
室内装修	简单装修	简单装修	中等装修	简单装修
室内设备	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	2008 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧	2008 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧	2011 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧	2013 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧

调整系数表

表 9

项目名称	可比实例 a	可比实例 b	可比实例 c
租金单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	14.29	11.11	15
建筑结构	10	10	10
朝向	10	10	10
层次	12	12	10
规模	12	12	10

室内装修	10	12	10
空间布局	10	10	8
新旧程度	10	11	12
调整值合计	4	7	0
调整系数	100/104	100/107	100/100
比较单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	13.71	10.33	15
市场租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	13.01		

由表 9 可知市场租金为 13.01 元/m<sup>2</sup>·月。

(2) 租约限制

由于价值时点估价对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

(3) 租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证开房字第 1-3886 号），确定估价对象建筑面积 91.97 m<sup>2</sup>，则估价对象租赁面积确定为建筑面积 91.97 m<sup>2</sup>。

(4) 空置和租金损失

根据对同类规模住宅物业的调查，年空置率一般为 0.5 个月。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次估价年空置率与租金损失取 0.5 个月。

(5) 其他收入

其他收入主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，估价时略而不计。自 2018 年 5 月 1 日起房屋租赁开具增值税发票税率是 10%，故：

$$\text{年有效不含税租金收入} = 13.01 \times 12 \times (1 - 5\%) \div (1 + 10\%)$$

$$\approx 134.83 \text{ 元}$$

3. 年运营费用

(1) 年物业费：指房地产所有权人委托物业管理单位对居住小区内的房屋公共建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、

整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。以物业费单价乘以 12 个月。物业费由承租者承担，此次评估暂不考虑，则：年物业费= $0 \cdot 12 = 0$ （元/ $m^2$ ）

(2) 年取暖费：由承租人承担，此次评估不考虑取暖费。

(3) 年税金及附加：包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、房地产税 12%。

$$\begin{aligned} \text{年税金及附加} &= 134.83 \times (7\% + 3\% + 12\%) \\ &= 29.66 \text{ (元/年)} \end{aligned}$$

(4) 管理费用：对出租房屋进行的必要管理所需的费用。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= 134.83 \times 2\% \\ &= 2.7 \text{ (元/年)} \end{aligned}$$

(5) 维修费：指用于物业共用部位、公用设施及设备的更新、改造等。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= 134.83 \times 2\% \\ &= 2.7 \text{ (元/年)} \end{aligned}$$

(6) 保险费：是指房地产所有人为知己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 134.83 \times 1\% \\ &= 1.35 \text{ (元/年)} \end{aligned}$$

(7) 水电费：由承租人承担，此次评估暂不考虑。

年运营费用为 (1)~(7) 总和=36.41（元/年）。

#### 4. 房地产期间收益

房地产期间收益(A)=年有效毛收入-年运营费用

$$\begin{aligned} &= 134.83 - 36.41 \\ &= 98.42 \text{ (元/}m^2\text{)} \end{aligned}$$

#### 5. 报酬率 Y

采用累加法求取报酬率，测算过程见表 10

报酬率求取表

表 10

序号	项目	估价对象取值
1	无风险报酬率	4.27% (五年期国债利率)
2	投资风险补偿率	1.73%
3	合计	6.00%

6. 未来价格每年的上涨率 g

考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象的实际情况,根据谨慎原则,经综合分析考虑,本次估价时同类型物业未来价格每年上涨率取 2.5%。

7. 期末转售收益

(1) 期末转售价格 (a)

根据未来价格每年的上涨率 (g) 测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果 (3962.18 元/m<sup>2</sup>) 为基础,再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格测算见表 11。

收益价值测

表 11

	年有效毛收入 (元)	148.31	年有效毛收入=月租金•12- (1-空置率) +其他收入
	增值税率	10%	自 2018 年 5 月 1 日起房屋租赁开具增值税发票税率是 10%
(一)	不含税毛收入 (元)	134.83	不含税毛收入=年有效毛收入/ (1+10%)
1	月租金 (元)	13.01	
2	空置率	5%	控制和租金损失取 0.5 个月
3	其他收入 (元)	0	无
(二)	年运营费用 (元)	36.41	即年运营费用=1~7
1	年物业费 (元)	0	物业费由承租者承担,此次评估暂不考虑,则:年物业费==0•12=0 (元/m <sup>2</sup> )
2	年取暖费 (元)	0	取暖费单价为 3.68 元/(m <sup>2</sup> •月),则:年取暖费=单价•6 (月份) =3.68•6=22.08 取暖费由承租者承担,此次评估暂不考虑
3	年税金及附加 (元)	29.66	包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、房产税 12%
4	管理费用	2.7	不含税毛收入*2%



5	维修费	2.7	不含税毛收入*2%
6	保险费	1.35	不含税毛收入*1%
7	水电费	0	由承租人承担，不考虑
(三)	房地产期间收益 A (元)	98.42	不含税毛收入-年运营费
(四)	报酬率 Y	6.00%	求得报酬率为 6.00%
1	无风险报酬率	4.27%	4.27% (五年期国债利率)
2	投资风险补偿率	1.73%	
(五)	持有期 t(年)	5	持有期为 5 年
(六)	未来价格每年的上涨率 g	2.50%	未来价格每年的上涨率为 2.5%
(七)	期末转售收益 V <sub>t</sub> (元/m <sup>2</sup> )	4,482.84	期末转售收益=期末转售价格-转售成本；本次不考虑转售成本，故等于期末转售价格
1	期末转售价格 a	4,482.84	期末转售价格 a=3962.18 × (1+上涨率) <sup>持有期</sup> =3962.18 × (1+2.5%) <sup>5</sup> =4482.84
(八)	收益价值 (单价) V (元/m <sup>2</sup> )	3,764.40	$V=A/Y [1-1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$

根据表 11 可得收益价值为 3,764.40 元/m<sup>2</sup>。

### (三) 根据两种方法确定评估结果

综合以上两种方法的估价结果，估价师综合考虑估价对象所在地区的房地产市场状况。市场法运用时所产生的估价结果比较客观，本次估价在估价对象附近类似房地产案例较多，所选取的可比实例与估价对象的区位和实物情况差异较小，在当前的住宅房地产市场环境，更能反映住宅房地产的价格水平。收益法难以把握未来收益状况，对租金的确定也会存在风险性的因素变动情况；房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，变化波动的房地产现状加大了估价人员运用收益法的难度，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。

根据以上评估过程，两种评估方法得到的评估结果相差较小，考虑到这两种评估方法中相关参数取得途径及其可靠性，结合当前住宅类房地产市场实际情况，确定以

上述两种评估方法测算结果的加权算术平均值为估价对象市场价格（确定市场法的权重为 0.5，收益法的权重为 0.5），得到评估结果如下（评估总价取整）即：

**估价对象估价计算表** **表 12**

市场比较法		收益法		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
结果 (元)	权重	结果 (元)	权重			
3,962.18	0.5	3,764.40	0.5	3,863.29	91.97	355,307.00

### 六、估价对象评估价值的确定

**估价结果表** **表 13**

楼栋名称	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	大写 (人民币)
金地佳园 12-1	3,863.29	91.97	355,307.00	叁拾伍万伍仟叁佰零柒元整
<b>总计</b>			<b>355,307.00</b>	<b>叁拾伍万伍仟叁佰零柒元整</b>

内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

2019 年 3 月 19 日

## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图；
- (二) 估价对象现场勘查照片；
- (三) 现场勘察笔录复印件；
- (四) 开鲁县人民法院转交的相关材料；
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (七) 房地产估价师执业资质证书复印件；