**房地产司法鉴定估价报告**

**估价项目名称**：

**胡云凤位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022住宅房地产司法鉴定价值评估（巴彦淖尔市）**

**估价委托方**：**巴彦淖尔市临河区人民法院**

**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**：**历福友 1520050003**

**崔雪梅 1520160011**

**估价报告出具日期**：**二〇一九年六月十日**

**估价报告编号：（巴彦淖尔市）内科瑞估字[2019]第0014号**

# 致估价委托方函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

承蒙委托，我公司对胡云凤位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022住宅房地产（房屋所有权人为胡云凤，规划用途为住宅，建筑面积为89.00平方米）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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | 胡云凤 | | | |
| **产权证号** | 102051303804 | | | |
| **房屋坐落** | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022 | | | |
| **幢号** | **单元** | **所在层次** | **户号** | **总层数** |
| 四区7号-2-1022 | 2 | 10 | 1022 | 30 |
| **建筑结构** | **建成年份** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **共有分摊面积（㎡）** |
| 框架结构 | 2010 | 住宅 | 89.00 | - |
| **共有情况** | **产别** | **土地用途** | **土地使用权类型** | **登记时间** |
| 单独所有 | —— | -- | -- | 2013年6月26日 |

**估价目的**：

委托方欲核实被申请人胡云凤位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022住宅房地产的价值，为委托方进行司法鉴定提供市场价格参考依据。

**价值时点：**2019年5月24日

**价值类型：**待估对象在一级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

**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（临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年5月24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（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 四区7号-2-1022 | 89.00 | 6226 | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |
| 合计 |  | 89.00 |  | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |

**特别提示：**

1. **本次评估委托方提供了估价对象的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》，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. **根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》可知，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情况。**
3. **本次评估委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所登记的房号为1022，经过工作人员现场勘查待估对象实际房号为1002。提醒委托人在使用报告时关注此点。**
4. **本次评估委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所登记的总层数为30层，经过工作人员现场勘查待估对象实际总层数为18层。提醒委托人在使用报告时关注此点。**
5. **根据委托方要求，本次估价价值时点为2019年5月24日，实地查勘日期为2019年5月24日，价值时点与完成实地查勘日期一致，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。**
6. **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六月十日起为壹年。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：

二〇一九年六月十日

**目 录**

[致估价委托方函 1](#_Toc521268497)

[一、估价师声明 5](#_Toc521268498)

[二、估价假设和限制条件 7](#_Toc521268499)

[三、估价结果报告 11](#_Toc521268500)

[（一）估价委托人 11](#_Toc521268501)

[（二）房地产估价机构 11](#_Toc521268502)

[（三）估价目的 11](#_Toc521268503)

[（四）估价对象 11](#_Toc521268504)

[（五）价值时点 12](#_Toc521268505)

[（六）价值类型 13](#_Toc521268506)

[（七）估价原则 13](#_Toc521268507)

[（八）估价依据 14](#_Toc521268508)

[（九）估价方法 15](#_Toc521268509)

[（十）估价结果 15](#_Toc521268510)

[（十一）注册房地产估价师 16](#_Toc521268511)

[（十二）实地查勘期 16](#_Toc521268512)

[（十三）估价作业期 16](#_Toc521268513)

[四、估价技术报告 17](#_Toc521268514)

[（一）实物状况描述与分析 17](#_Toc521268515)

[（二）权益状况描述与分析 19](#_Toc521268516)

[（三）区位状况描述与分析 20](#_Toc521268517)

[（四）市场背景描述与分析 20](#_Toc521268518)

[（五）最高最佳利用分析 21](#_Toc521268519)

[（六）估价方法选用 22](#_Toc521268520)

[（七） 估价测算过程 23](#_Toc521268521)

[（八）估价结果 46](#_Toc521268522)

[五、附件 48](#_Toc521268523)-63

# 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 50899-2013】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、注册房地产估价师历福友、崔雪梅已于2019年5月24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** |
| 历福友 | 1520050003 |  |  |
| 崔雪梅 | 1520160011 |  |  |

# 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）根据委托方要求，本次估价价值时点为2019年5月24日，实地查勘日期为2019年5月24日，价值时点与完成实地查勘日期一致，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。

（8）本次估价对象的房屋权属情况均以《巴彦淖尔市临河区人民法院委托书》（（2015）临执恢字第300号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（9）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。

（10）根据委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》可知，房屋所有权人为胡云凤，建筑面积为89.00平方米，建筑结构为框架结构，设计用途为住宅。如与实际不符对估价结果造成影响，估价机构不承担任何责任。

（11）估价人员于2019年5月24日对估价对象进行了实地查勘，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**

根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》可知，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及抵押情况。

**4.不相一致假设**

（1）本次评估委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所登记的房号为1022，经过工作人员现场勘查待估对象实际房号为1002，故此处假设该待估对象房号为1002，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

（2）本次评估委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所登记的总层数为30层，经过工作人员现场勘查待估对象实际总层数为18层，故此处假设该待估对象总层数为18层，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

**5.依据不足假设**

（1）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。

（2）委托方未能提供该房地产建成时间的证明文件，经估价师现场踏勘、多方询问，该房地产建成于2010年，故此处假设该房地产建成于2010年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

**6.估价报告使用限制**

（1）本估价报告书仅为房地产司法鉴定提供参考依据，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）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。

（3）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。

（4）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六月十日起为壹年。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。

（5）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值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装饰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

委托人：巴彦淖尔市临河区人民法院

联系人： 巫丽娟

联系电话：0478-8274859

## （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：史敏

联系电话： 0478-8772659

## （三）估价目的

委托方欲核实被申请人胡云凤位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022住宅房地产市场价值，为委托方进行司法鉴定提供市场价格参考依据。

## （四）估价对象

**1.估价对象权利登记状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022 | | | | | | |
| **四至** | 东至：明珠路 南至：新华街 西至：金川大道 北至：利民街 | | | | | | |
| **产权证件（名称及证号）** | 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》（102051303804） | | | | | | |
| **产权证书填发日期** | 2013-6-26 | | **房屋所有权人** | | 胡云凤 | | |
| **共有情况** | 单独所有 | **单元号** | 2 | | **房屋结构** | | 框架结构 |
| **房屋总层数** | 30层 | **所在层数** | 10层 | **建筑面积**(平方米) | | 89.00 | |
| **建成年份** | 2010年 | **房屋规划用途** | 住宅 | **房屋实际用途** | | 住宅 | |
| **土地使用权类型** | -- | | **土地使用期限** | -- | | | |
| **土地开发程度** | 七通 | | **他项权利状况** | | | □抵押 □租赁  □其它 | |
| **备 注** | 1. 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所记载的房屋总层数为30层，经过实地查勘待估对象房屋总层数为18层。 2. 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》所记载的房号为1022号，经过实地查勘待估对象房号为1022号。 | | | | | | |

**2.估价对象基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | 胡云凤 | | **规模** | 较好 | **社区成熟度** | 较好 |
| **环境** | 较好 | | **绿地率** | 无 | **停车状况** | 地上停车位 |
| **物业管理公司** | 内蒙古祥和物业服务有限公司 | | **管理形式** | 开放 | **物业费** | 12元/平方米/年 |
| **建筑形式** | 板式 | | **屋面形式** | 平层 | **景观** | 无 |
| **户型** | 两室两厅一卫 | | **平面布局** | 合理 | **户型结构** | 两居室 |
| **门禁系统** | 有 | | **电梯情况** | 有 | | |
| **设施、设备** | 较完备（消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统） | | | | | |
| **地形状况** | 平整 | **区域内主要物业类型** | 住宅 | | **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** | 南北 | |
| **实际用途** | 住宅 | **使用现状** | 良好 | **单元户数** | -- | |
| **客厅** | **地面** | 60地砖 | **墙面** | 刮白 | **顶棚** | 石膏吊顶 |
| **卧室** | **地面** | 60地砖 | **墙面** | 刮白 | **顶棚** | 刮白 |
| **卫生间** | **地面** | 30防滑砖 | **墙面** | 瓷砖墙 | **顶棚** | 钙塑板吊顶 |
| **厨房** | **地面** | 60地砖 | **墙面** | 瓷砖墙 | **顶棚** | 钙塑板吊顶 |
| **餐厅** | **地面** | 60地砖 | **墙面** | 瓷砖墙 | **顶棚** | 钙塑板吊顶 |
| **特殊情况说明** | 此次评估价值包含以下附属设施价值：   1. 卫生间配有置物架1个、浴霸1个、坐便器1个、热水器1个、洗面池1个 2. 厨房配有天然气管道入户，抽油烟机1个、洗菜池1个、橱柜1套、燃气灶1套 3. 卧室配有衣柜1套 | | | | | |

**3.区位状况描述与分析**

|  |  |
| --- | --- |
| **集聚效应** | 优 |
| **基础设施配套** | 七通 |
| **公共服务设施** | 完备 |
| **交通便捷度** | 便捷 |
| **周边典型物业** | 北欧印象、泰城御景 |
| **环境景观** | 优 |

## （五）价值时点

根据委托方要求，本次估价价值时点确定为2019年5月24日。

## （六）价值类型

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

本次评估待估对象在估价时点2019年5月24日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为51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一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、1999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）；
     + 《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）；
     + 《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、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、2013年6月26日发布、2013年2月1日实施）；

2.估价委托人提供的资料

* + - 《巴彦淖尔市临河区人民法院委托书》（2015）临执恢字第300号；
    - 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件；
    - 估价委托人提供的其他有关资料。

3.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；
    - 巴彦淖尔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；
    - 巴彦淖尔市城市概况、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和收益法。

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2019年5月24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（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 四区7号-2-1022 | 89.00 | 6226 | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |
| 合计 |  | 89.00 |  | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |

## （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** |
| 历福友 | 1520050003 |  |  |
| 崔雪梅 | 1520160011 |  |  |

## （十二）实地查勘期

2019年5月24日至2019年5月24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○一九年五月二十四日至二〇一九年六月十日

**四、估价技术报告**

## （一）实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1土地的名称：胡云凤

2土地用途：住宅

3土地级别：一级

4土地面积：---

5土地四至：东至明珠路、南至新华街、西至金川大道、北至利民街。

6临街状况：四面临街

7土地形状：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、通热、通燃气）

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，土地形状规则便于利用和规划设计，基础设施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，估价对象现为胡云凤住宅，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为住宅用途，四面临街。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

1名称：房屋所有权人为胡云凤单独所有

2规模：89.00平方米

3用途：住宅

6层数：建筑总层数为18层，待估对象所在楼层为10层

5建筑结构：框架结构

6设施设备：有消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统等设施设备较完备

7装饰装修：外立面为涂料，客厅：地面铺60地砖，墙面刮白，顶棚石膏吊顶；卧室：地面铺60地砖，墙面刮白，顶棚刮白；卫生间：地面铺30防滑砖，墙面贴瓷砖，顶棚钙塑板顶；厨房：地面铺60地砖，墙面贴瓷砖，顶棚钙塑板顶；餐厅：地面铺60地砖，墙面贴瓷砖，顶棚刮白；窗为塑钢窗，外门为防盗门，内门为强化木门。

8层高：层高2.8米。

9空间布局： 合理。

10建成时间：2010年。

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，外墙局部裂缝、剥落、室内顶棚无损坏、窗户无变形，玻璃、纱窗无残缺。

※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。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：全体业主共同所有

他项权利设立情况：无

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：胡云凤单独所有

他项权利设立情况：无

自用或占用情况：现房产自用

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，估价对象所分摊土地已被查封，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

房屋所有权为胡云凤单独所有，现房产自用。

估价对象权益状况分析：估价对象存在查封，无租赁权存在。

## （三）区位状况描述与分析

1.估价对象区位状况描述

估价对象位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022，东至明珠路、南至新华街、西至金川大道、北至利民街。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等方便齐全。附近医疗、教育、卫生等公共设施齐全，周边有有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、临河十中、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动、河套公园等公共配套设施。总体自然环境优、人文环境优。附近有3条公交线路，周边有停车场，无交通管制。配套设施及公共设施完善。

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，这些因素对价值影响较小；基础设施达到七通一平，公共配套较完善，对价值影响较小。

3、估价对象区位状况分析：

估价对象位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南四区7号-2-1022，周边配有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、临河十中、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动、河套公园等公共配套设施。人文环境、自然环境优。

## （四）市场背景描述与分析

1、巴彦淖尔市房地产市场价格对土地市场的影响

通过以下两个方面的数据对巴彦淖尔市房地产市场状况进行分析。

（1）巴彦淖尔市楼盘售价

估价师对巴彦淖尔市2018-2019年的楼盘售价进行了调查，并做相应比较，见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2018-2019年楼盘均价调查表** | | | | | | | |
| **序号** | **楼盘名称** | **楼盘位置** | **建筑结构** | **楼盘均价（元/平方米）** | | **备注** |
| **2018年** | **2019年** |
| **住宅** | **住宅** |
| 1 | 北欧印象 | 五一街以北 | 混合 | 5887 | 5977 |  |
| 2 | 泰城御景 | 新华街以南 | 混合 | 5414 | 5508 |  |
| 3 | 逸城首郡 | 河套大街以南 | 混合 | 5201 | 6090 |  |
| 4 | 检察院小区 | 五一街以北 | 混合 | 6384 | 6694 |  |
| 5 | 富源中央城 | 新华街以南 | 混合 | 7340 | 7469 |  |
| 6 | 纳帕溪谷 | 河套大街以南 | 混合 | 5588 | 5702 |  |
| **均价** |  |  |  | **5969** | **6240** |  |
| **2018-2019年楼盘售价比较表**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **序号** | **用途** | **楼盘均价（元/平方米）** | | **备注** | | **2018年** | **2019年** | | 1 | 住宅 | 5969 | 6240 |  | | | | | | | | | |
| 从住宅均价比较表中可以看出巴彦淖尔市的住宅较往年有所上涨，通过估价师2018-2019年对巴彦淖尔市各个楼盘的调查和走访了解，巴彦淖尔市住宅用房空置率较低，房地产市场前景广阔。 | | | | | | | | |

2、巴彦淖尔市经济对房地产市场的影响

过去五年是我市发展进程中极不平凡的五年。面对经济发展进入新常态等一系列深刻变化，在市委的正确领导下，我们认真贯彻党中央国务院、自治区党委政府的各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，迎难而上、开拓进取，推动经济社会发展迈上了新台阶，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。综合实力稳步提升。剔除虚增因素，预计地区生产总值年均增长7.2%，固定资产投资年均增长8.5%，社会消费品零售总额年均增长10.6%，一般公共预算收入年均增长2.9%，城乡居民人均可支配收入年均分别增长8.9%、9.8%。

## （五）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。

## （六）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；待估对象房地产自用市场较为活跃，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。

## 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分析，确定估价对象房地产市场价值。

扣除房地产估价师已知悉的法定优先受偿款，最终确定估价对象的房地产市场价值。

**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，本次估价选取近期同一供需圈内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，且不得超过三个月；

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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| **位置** | | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南 | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南 | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南 | 临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南 |
| **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 | 2019年5月 | 2019年5月 |
| **成交价格** | | 待估 | 6695 | 6589 | 5905 |
| **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 |

**（二） 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。
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** |
| 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| 1.成交价格 | 待估 | 6695 | 6589 | 5905 |
| 2.标准化处理后的价格 | —— | 6695 | 6589 | 5905 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产 | 6695 | 6589 | 5905 |
| 统一付款方式后的价格 | 一次性付款 | 6695 | 6589 | 5905 |
| 统一融资条件后的价格 | 常规融资条件下 | 6695 | 6589 | 5905 |
| 统一税费负担后的价格 | 正常税费负担 | 6695 | 6589 | 5905 |
| 统一计价单位后的价格 | 元/建筑平方米 | 6695 | 6589 | 5905 |

**（三） 建立比较因素条件说明表**

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、周围环境和景观、道路等级、公共交通便捷度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、住宅繁华度、临街状况、人流量及密度、楼层、朝向、平面位置。

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、建筑结构形式、设备设施、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(或工程进度)、物业管理、停车便捷度、特殊情况(如日照/采光/隔声等)）；

3)权益状况调整因素：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** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| **标准化处理后的成交价格** | | | | 待估 | 6695 | 6589 | 5905 |
| **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 | 2019年5月 | 2019年5月 |
| **区位状况** | **位置状况** | | **距区域中心的距离** | 距维多利购物广场1000-2000米 | 距维多利购物广场1000-2000米 | 距维多利购物广场1000-2000米 | 距维多利购物广场1000-2000米 |
| **集聚效应** | 位于维多利广场附近，住宅小区较多，集聚效应优 | 位于维多利广场附近，住宅小区较多，集聚效应优 | 位于维多利广场附近，住宅小区较多，集聚效应优 | 位于维多利广场附近，住宅小区较多，集聚效应优 |
| **临街状况** | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 |
| **人流量及密度** | 周边有较多小区，人流量较大 | 周边有较多小区，人流量较大 | 周边有较多小区，人流量较大 | 周边有较多小区，人流量较大 |
| **楼层** | 10层 | 6层 | 17层 | 9层 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **平面位置** | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 |
| **交通状况** | | **道路等级** | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| **公共交通便捷度** | 距离公交站300米处有2条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2条以上公交线路 |
| **对外交通便利度** | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 |
| **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**  **半径1公里内** | 1公里范围内临河十中、有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动等 | 1公里范围内临河十中、有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动等 | 1公里范围内临河十中、有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动等 | 1公里范围内临河十中、有维多利购物广场、巴彦淖尔市医院、河套农村商业银行、中国银行、巴彦淖尔博物馆、中国移动等 |
| **环境状况** | | **周边环境和景观** | 1公里内有河套公园等绿地 | 1公里内有河套公园等绿地 | 1公里内有河套公园等绿地 | 1公里内有河套公园等绿地 |
| **实物状况** | | | **外观设计** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **建筑结构** | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| **设备设施** | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **装饰装修** | 简单装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| **层高** | （2.5，2.8] 米 | （2.5，2.8]米 | （2.5，2.8]米 | （2.5，2.8]米 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **建筑面积** | <90㎡ | 90㎡-140㎡ | 90㎡-140㎡ | 90㎡-140㎡ |
| **建筑规模** | 集中 | 集中 | 集中 | 集中 |
| **临街宽度深度比** | 宽深比例适中 | 宽深比例适中 | 宽深比例适中 | 宽深比例适中 |
| **建筑功能** | 该建筑防水、保温、隔热、通风、采光、日照等功能较优 | 该建筑防水、保温、隔热、通风、采光、日照等功能较优 | 该建筑防水、保温、隔热、通风、采光、日照等功能较优 | 该建筑防水、保温、隔热、通风、采光、日照等功能较优 |
| **成新率** | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| **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** | 有专用停车位及临时停车位但数量有限 | 有专用停车位及临时停车位但数量有限 | 有专用停车位及临时停车位但数量有限 | 有专用停车位及临时停车位但数量有限 |
| **权益状况** | | **权益状况（1）** | **规划条件** | 有 | 有 | 有 | 有 |
| **共有情况** | 无 | 无 | 无 | 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** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **拖欠税费情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **查封情况** | 有 | 无 | 无 | 无 |

**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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| **标准化处理后的**  **成交价格** | | | | 待估 | 6695 | 6589 | 5905 |
| **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 | 2019年5月 | 2019年5月 |
| **区位状况** | **位置状况** | | **距区域中心的距离** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **集聚效应** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **临街状况** | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 |
| **人流量及密度** | 较大 | 较大 | 较大 | 较大 |
| **楼层** | 最优层 | 次优层 | 最次层 | 最优层 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **平面位置** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **交通状况** | | **道路等级** | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| **公共交通便捷度** | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| **对外交通便利度** | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 | 距临河火车站约4.5千米 |
| **交通管制情况** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施状况** | | **基础设施** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施** | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| **环境状况** | | **周边环境和景观** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **实物状况** | | | **外观设计** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **建筑结构形式** | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| **设备设施** | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **装饰装修** | 简单装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| **层高** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **建筑面积** | <90㎡ | 90㎡-140㎡ | 90㎡-140㎡ | 90㎡-140㎡ |
| **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** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **成新率** | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| **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 | 有 |
| **共有情况** | 无 | 无 | 无 | 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** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **拖欠税费情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **查封情况** | 有 | 无 | 无 | 无 |

**（四） 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。

* + 1. 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于1、2、3三个可比实例均在距估价时点近3个月内成交，在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

* + 1. 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≤500米为近， 500-1000米为较近，1000-2000米为一般， 2000-3000米为较远，≥3000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、四面临街五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正3%。
  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5%；
  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，本次估价对象与比较案例总层数均为18层，故根据总楼层数18层进行划分7-12层为最优层、4-6层和13-15层为次优层、1-3层和16-18层为最次层；以此类推计算楼层的优越性，以待估对象为100，每相差一个等级修正2%。
  6. 朝向，将朝向分为南北、东西、南、东、西、北六个等级，以待估对象的等级为100，每相差一个等级修正2%。
  7. 平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中位于小区内出入方便位置为优、位于小区内出入较方便为一般、位于小区内出入不方便为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2%。
  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. 公共交通便捷度，根据估价对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2%。
  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0.5公里，指数减少或增加0.5%;

10)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%。

11)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≥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%。

12)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%。

13)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，分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正5%。

* + 1. 实物状况调整

1. 外观设计，考虑通风、采光对居住的影响，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. 建筑结构形式，自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级，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%。
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、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。
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≥3.0米为优，（2.8，3.0] 米为较优，（2.5，2.8] 米为一般，≤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、较优、一般、较劣、劣五个级别。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5%。

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，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%。

* + 1. 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无规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。
    2. 共有情况, 估价对象与三个可比实例均无共有情况，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，金额修正为0。
    6. 租赁或占有情况, 估价对象与三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行修正，金额修正为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，三个可比实例均无查封情况。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。”本次评估未考虑其查封情况，故不进行修正，金额修正为0。

**（五） 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：

**表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** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 四季花城四区 | | 四季花城四区 | | 四季花城四区 | |
| **标准化处理后的成交价格** | | | 待估 | 6695 | | 6589 | | 5905 | |
| **交易情况** | | | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **市场**  **状况** | | **成交日期** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **集聚效应** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **临街状况** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **人流量及密度** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **楼层** | 100 | 98 | | 96 | | 100 | |
| **朝向** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **平面位置** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **交通状况** | **道路等级** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **公共交通便捷度** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **对外交通便利度** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **交通管制情况** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **外部配套设施** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **实物状况** | | **外观设计** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **建筑结构形式** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **设备设施** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **工程质量** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **装饰装修** | 100 | 106 | | 106 | | 106 | |
| **层高** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **空间布局** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **建筑面积** | 100 | 99 | | 99 | | 99 | |
| **建筑规模** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **临街宽度深度比** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **建筑功能** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **成新率** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **物业管理** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **停车便捷度** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **规划条件** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **共有情况** | 100 | 100 | | 100 | | 100 | |
| **权属清晰情况** | 100 | 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 | |

**（六）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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| **标准化处理后的成交价格** | | | 待估 | 6695 | 6589 | 5905 |
| **交易情况** | | | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **住宅集聚度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **临街状况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **人流量及密度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **楼层** | 100 | 100/98 | 100/96 | 100/100 |
| **朝向** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **平面位置** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交通状况** | **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 | 100/106 | 100/106 | 100/106 |
| **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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑规模** | 100 | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| **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 |
| **调整幅度** | | | —— | 97.24% | 99.26% | 95.29% |
| **可比实例比较价值** | | | —— | **6510** | **6540** | **5627** |
| **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** | | | —— | **6510** | **6540** | **5627** |
| **比较价值** | | | **6226** | | | |

**（七） 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较相似，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＝（6510+6540+5627）÷3≈6226元/平方米。

**※收益法的测算过程**

**估价思路：由于委托方未能提供该房地产的《房屋租赁协议》，故采用市场租金测算该房地产价值。**

**1. 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：



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,扣除其在自用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宅客观数据）。

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：四季花城四区

位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南，明珠路以西，用途为住宅，总楼层数为22层，所在楼层为17层，建筑面积为88平方米，租金为19200元/年，框架结构，交通较便捷，精装修，年毛租金为218元/平方米·年。

实例B：四季花城四区

位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南，明珠路以西，用途为住宅，总楼层数为25层，所在楼层为20层，建筑面积为84平方米，租金为17400元/年，框架结构，交通较便捷，简单装修，年毛租金为207元/平方米·年。

实例C：四季花城四区

位于临河区金川大道以东、新华街以北、利民街以南，明珠路以西，用途为住宅，总楼层数为25层，所在楼层为20层，建筑面积为91平方米，租金为18000元/年，框架结构，交通较便捷，简单装修，年毛租金为198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。

**表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 | 四季花城四区 | 四季花城四区 | 四季花城四区 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 年毛租金（元/㎡） | 待估 | 218 | 207 | 198 |
| 所临道路类型 | 主干道 | 主干道 | 主干道 | 主干道 |
| 距主干道距离 | 临路 | 临路 | 临路 | 临路 |
| 临路状况 | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 | 四面临街 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 道路通畅度 | 通畅 | 通畅 | 通畅 | 通畅 |
| 集聚规模 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 公共设施完善度 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 设备设施 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 | 消防系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统 |
| 环境状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| 建筑物结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑物内部格局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| 平面位置 | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 | 位于小区内出入较方便位置 |
| 装修情况 | 简单装修 | 精装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| 楼层 | 最优层 | 次优层 | 次优层 | 次优层 |
| 建筑面积 | ＜90 | ＜90 | ＜90 | 90-140 |

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、200米、300米、300以上等，每增加或减少100米，指数减少或增加1%;

C、临路状况: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2%；

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、集聚规模分为好、较好、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，其中位于小区中心位置为优，位于小区中心附近位置为一般，位于小区出入口及临路位置为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正3%；

M、装饰装修, 自好向差分为豪华装修、精装修、中档装修、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

N、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，本次估价对象与比较案例房屋总层数不同，故根据总层数划分总层数为18层的待估对象7-12层为最优层、4-6层和13-15层为次优层、1-3层和16-18层为最次层；总层数为22层的比较案例9-14层为最优层、5-8层和15-18层为次优层、1-4层和19-22层为最次层；总层数为25层的比较案例9-17层为最优层、5-8层和18-21层为次优层、1-4层和22-25层为最次层；以此类推计算楼层的优越性，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%。

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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| 年毛租金（元/平方米·年） | 待估 | 218 | 207 | 198 |
| 所临道路类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距主干道距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 集聚效应 | 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 | 106 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | 100 | 99 |

**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） | 218 | 207 | 198 |
| 所临道路类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 距主干道距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 集聚效应 | 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 | 100/106 | 100/100 | 100/100 |
| 楼层 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 建筑面积 | 100/100 | 100/100 | 100/99 |
| 比较因素修正系数 | 1.0204 | 0.9626 | 1.0307 |
| 比准年毛租金（元/平方米·年） | 222.45 | 199.26 | 204.08 |
| 简单算术平均值（元/平方米·年） | 209 | | |

通过市场比较，估价对象与3个比较实例的比准租金为222.45元/平方米·年、199.26元/平方米·年、204.08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209元/平方米·年（取整）。

**2)租约限制说明**

根据估价人员的实地查勘，估价对象现未自用经营。故本次估价不考虑已有租约对估价结果的影响。

**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＝209元/年·平方米

根据估价人员对周边市场的调查，空置率为5%，有效自用面积为95%,则有效毛租金收入

209×（1-5%）×95%=188.62元/平方米。

1. 未来第1年潜在押金利息收入

根据市场调查及结合估价人员的工作经验，住宅用房自用押金一般为2个月，同时，估价对象于价值时点2019年5月24日的活期存款利率为0.35％，则

未来第1年潜在押金利息收入＝年毛租金÷12×2×活期存款利率

＝209÷12×2×0.35％

＝0.12元/年·平方米

1. 未来第1年其他收入确定

估价对象位于1层，现作为住宅用房自用经营，除上述房地产自用收入和租赁押金收入外，无其他收入。

1. 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年潜在押金利息收入＋未来第1年其他收入＝188.62+0.12+0＝188.74元/年·平方米

**4)自用净收入**

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《内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区土地定级与基准地价更新技术报告》市场建筑费用确定为1450元/平方米。

年维修费=1450×2%=29元/平方米

②管理费：

指对自用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=188.74×3%=5.72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%=2.9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《中华人民共和国房产税暂行条例》及当地税务部门要求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2018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。小规模纳税人自用自己使用过的固定资产，房地年总收益÷（1+5%）×1.5%；

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，纳税人所在地为城市市区的，税率为7%；；纳税人所在地为县城、建制镇的，税率为5%；纳税人所在地不在城市市区、县城或建制镇的，税率为1%，故城市维护建设税按增值税税额的7%计。

d.教育费附加：教育费附加，按增值税税额的3%计；

e.地教育费附加: 按增值税税额的2%计;

年税费＝房屋总收益×5.6%=10.57平方米。

自用净收入

年自用净收入＝年租赁收入-年维修费-年管理费-年保险费-年税金

＝140.61元/平方米

**5) 房地产报酬率**

房地产报酬率实质上是房地产投资资产的收益率，根据《房地产估价规范》，报酬率可以按安全利率加风险调整值法确定，以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期整存整取存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。根据安全利率加风险调整值的原则，我们选取当前中国人民银行公布的一年期定期整存整取存款利率为1.75%作为安全利率，考虑到投资房地产存在一定风险，经综合分析，确定风险调整值为2.5-6.5%，由此推算房地产报酬率为8%。

期间收益和期末转售收益具有相同的报酬率，取8%。

**6）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%。

**7)收益期确定**

待估对象建成于2010年,框架结构，房屋耐用年期为60年，已使用9年，剩余耐用年限为51年，本次评估收益期确定为51年。

**8) 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：

**

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

收益单价＝140.61÷（8%-2％）×{1-[(1+2%)÷(1+8%)]51}

＝2216.48元/平方米

## （八）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。由于估价对象为可自用型房地产，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。比较法测算是指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2019年5月24日的单价为6226元/平方米。

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, 采用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年5月24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（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 四区7号-2-1022 | 89.00 | 6226 | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |
| 合计 |  | 89.00 |  | 55.4114 | 伍拾伍万肆仟壹佰壹拾肆元整 |

# 

# 五、附件

* + 1. 估价对象位置图
    2. 估价对象状况照片
    3. 《巴彦淖尔市临河区人民法院评估委托书》复印件
    4. 《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》复印件
    5. 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件
    6. 房地产估价机构营业执照复印件
    7. 房地产估价机构资质证书复印件
    8. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象状况照片



