

房地产估价报告

估价项目名称：科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅

房地产市场价格评估

委 托 人：科尔沁左翼后旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

估价报告出具日期：2020 年 1 月 14 日

注册房地产估价师：陈佳思（注册号 1520190010）

刘志红（注册号 1520190005）

估价报告编号：内金诚估字[2020]第 241 号

致委托方函

科尔沁左翼后旗人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产在正常市场条件下的房地产市场价格价值进行了评估。

1. 估价对象：位于科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅房地产市场价值评估房地产，建筑面积为：99.97 平方米平方米。

2. 估价目的：为委托方鉴定该房地产市场价值提供参考依据

3. 价值时点：2020 年 1 月 4 日，该时点为实地查勘之日。

4. 价值类型及其定义：

(1) 价值类型：本次估价结果为估价对象房地产的市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(2) 价值内涵

本次估价对象的价格是估价对象在价值时点为 2020 年 1 月 4 日，土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供上水、供下水、通讯、供暖及土地平整），估价对象为砖混结构，用途为住宅用房，装修情况为价值时点现状下（不包含可移动设施设备）的房地产市场价格。

5. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，

经过反复研究，决定此次估价选用比较法与收益法作为本次估价所采用的基本方法。在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

估价对象	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	房屋现值（元）
泰合小区综合楼 261#	99.97	3150	314906

房地产评估总价：314906 元

（人民币大写：叁拾壹万肆仟玖佰零陆元整）。

6. 估价报告使用期限：自估价报告出具之日起计算，使用本估价报告不得超过一年。

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

2020 年 1 月 14 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、房地产估价结果报告	8
估价委托方与估价机构	8
估价对象	8
估价目的与估价时点	9
价值定义	9
估价依据	9
估价原则.....	10
估价方法.....	11
估价结果.....	11
估价作业日期.....	12
估价报告应用的有效期.....	12
估价人员.....	12
四、房地产估价技术报告.....	13
估价对象状况描述与分析.....	13
估价对象市场背景分析.....	15
估价对象最高最佳利用分析.....	16
估价方法适用性分析.....	17
估价测算过程.....	18
估价结果确定.....	24
五、附件.....	25

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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 47391-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的产权产籍管理系统登记的信息，我们对资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 注册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，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
6. 由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，

且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

(二) 未定事项假设

1. 委托方提供的相关资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份为 2009 年，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 本报告出具的价格至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影

响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告由内蒙古金诚房地产评估有限公司负责解释。

5. 本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四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但些种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价机构：科尔沁左翼后旗人民法院

二、估价机构

机构名称：内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

法定代表人：王文忠

地址：内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区天正温泉公所二楼 203 室

统一社会信用代码：911508025706190911

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0036 号

有效期限：2019 年 1 月 29 日至 2021 年 8 月 8 日

三、估价对象

（一）坐落及四至：

位于科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅房地产，东至巴彦路、南至住宅小区、西至团结路、北至玛拉沁街。

（二）权益状况

1. 房屋权利状况：

根据估价委托人提供的相关资料记载估价对象属于王洪发所有，建筑面积为：99.97 平方米。

（三）实物状况

估价对象位于内蒙古自治区科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅房地产，总层数为 6 层，估价对象所在层数为 6 层，砖混结构，室内水、电、暖、消防设施齐全，客厅地板板地面、墙面刮腻子、石膏线、成套木

门；卧室地板砖地面、墙面刮腻子、石膏线；厨房地地板砖地面、墙面贴瓷砖、整体橱柜、推拉门；卫生间防滑砖、墙面贴瓷砖、钙塑板顶、面池、座便；外部装修，塑钢窗、防盗门。

（四）估价范围

纳入本次估价范围的估价对象位于科尔沁左翼后旗科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅房地产，建筑面积为：99.97 平方米平方米。

四、估价目的

为委托方鉴定该房地产市场价格提供参考依据

五、价值时点

2020 年 1 月 4 日，该时点为实地查勘之日。

六、价值定义

（一）价值类型：本次估价结果为市场价格，采用公开市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价对象的价格是估价对象在价值时点为 2020 年 1 月 4 日，土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供上水、供下水、通讯、供暖及土地平整），估价对象为砖混结构，用途为住宅用房，装修情况为价值时点现状下的房地产市场价格。

七、估价依据

（一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
2. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
3. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）；

4. 《司法鉴定程序通则》；
5. 其他法律规定、政策文件等。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 47391-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）其它相关资料

1. 委托方提供相关资料；
2. 评估人员调查收集的相关资料。

八、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

（一）独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的原则立场上，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。

（二）合法原则：遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则：遵循价值时点原则，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。

（四）替代原则：遵循替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳使用利用状况下的价值或价格。

九、估价方法

（一）估价技术路线

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的项目特点，选取比较法与收益法进行估价，得出其市场价值。

（二）估价方法的选择

1. 估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准选择评估方法。方法的选择理由如下：

（1）由于区域内同类住宅用途房地产的交易实例较多，交易市场较成熟，故适合采用市场法进行评估；

（2）由于估价对象为建成房产，不适宜采用假设开发法进行评估；

（3）由于估价对象客观上是有市场的房地产租金较易收集，所以采用收益法进行评估；

（4）由于估价对象为住宅，反应该类房地产价格不能按建造成本简单累加，故不选择成本法评估。

综上所述，决定选用比较法与收益法作为本次估价所采用的基本方法。

2. 估价方法定义：

比较法：比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的

估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的结果确定如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房屋现值 (元)
泰合小区综合楼 261#	99.97	3150	314906

房地产评估总价：314906 元

(人民币大写：叁拾壹万肆仟玖佰零陆元整)。

十一、估价作业期

2020 年 1 月 4 日至 2020 年 1 月 14 日

十二、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期相应变化。

十三、注册房地产估价师签章：

估价师姓名	注册号	签字
陈佳思	1520190010	
刘志红	1520190005	

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

2020 年 1 月 14 日

房地产估价技术报告

一、估价对象状况描述与分析

1. 估价对象区位状况分析：

1) 位置：

- (1) 坐落：科尔沁左翼后旗玛拉沁街南侧泰合小区综合楼
- (2) 方位：科尔沁左翼后旗北侧
- (3) 周边重要场所：所处科尔沁左翼后旗商业圈
- (4) 距市中心距离：所处科尔沁左翼后旗商业圈
- (5) 临（邻）街：紧邻玛拉沁街
- (6) 朝向：坐北朝南
- (7) 楼层：6层/6层

2) 交通：

- (1) 交通便捷度：较好
- (2) 道路通达度：较好

3) 环境：

- (1) 自然环境：较好
- (2) 人文环境：较好
- (3) 景观：较好

4) 外部配套设施：

- (1) 商服繁华度：优
- (2) 基础设施：较好

(3) 公共服务设施：较好

5) 情况分析：评估对象的区位状况较好，适宜住宅房地产居住

2. 估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于内蒙古自治区科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 住宅房地产，总层数为 6 层，估价对象所在层数为 6 层，砖混结构，室内水、电、暖、消防设施齐全，客厅地板板地面、墙面刮腻子、石膏线、成套木门；卧室地板砖地面、墙面刮腻子、石膏线；厨房地板砖地面、墙面贴瓷砖、整体橱柜、推拉门；卫生间防滑砖、墙面贴瓷砖、钙塑板顶、面池、座便；外部装修，塑钢窗、防盗门。

估价人员对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

情况分析：建筑物的建筑面积、装修及配套设施、空间布局等因素适应住宅房地产居住使用。

3. 估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的资料记载估价对象坐落于科尔沁左翼后旗泰合小区综合楼 261 室住宅房地产，属于王洪发所有，《房屋所有权证》证号为：M10106 号，规划用途为：住宅，估价对象权属清楚，评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保和质押事宜。

情况分析：综上所述建筑物权益状况对房地产的利用和处置无不良影响。

二、市场背景分析

(1) 城市概况

科尔沁左翼后旗位于内蒙古自治区通辽市东南部，地处东经 121°30'~123°42'，北纬 42°40'~43°42'之间；东北部与吉林省双辽市接壤；东部和南部与辽宁省彰武、康平、昌图县相邻；西部和北部与库伦旗、奈曼旗、开鲁县、通辽市和科左中旗相连。位于温带大陆性季风气候区。

科尔沁左翼后旗面积 11570 平方公里，辖 19 个苏木镇场、262 个行政村、858 个自然村（分场），1 个街道办事处、8 个社区，总人口 40.55 万人（2016 年），境内有大青沟国家级自然保护区、阿古拉草原旅游区等景点，享有“绿色水稻之乡”、“民歌之乡”和“蒙古文书法艺术之乡”的美誉。

(2) 房地产市场背景分析

2019年全区上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路子，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，狠抓“六稳”工作落实，推动经济向高质量发展方向迈进，前7个月经济运行保持平稳增长。房地产开发投资加快增长。1-7月份，全区房地产开发投资520.3亿元，同比增长7.5%，比上半年提高1.7个百分点。商品房销售额较快增长。1-7月份，全区商品房销售额506.8亿元，同比增长11.0%；商品房销售面积848.5万平方米，同比下降4.3%，降幅较上半年收窄7.2个百分点。

(3) 商品房销售分析

2019年1-9月份通辽市房地产开发和销售情况

2019年1-9月份，全市商品房销售25015套、262万平方米、126亿元，同比分别增长18%、10%和24%。其中，住宅销售19106套、209万平方米、

92 亿元，同比分别增长 6%、3%和 13%。2019 年 9 月当月，全市商品房销售 4841 套、53 万平方米、27 亿元，环比分别增长 13%、44%和 69%。其中，住宅销售 4087 套、44 万平方米、20 亿元，环比分别增长 54%、56%。

科左后旗商品房销售 2103 套、15.45 万平方米、4.74 亿元，同比分别增长 68%、15%和 7%。其中，住宅销售 1023 套、10.61 万平方米、3.16 亿元、均价 2982 元/平方米，同比分别增长-3%、-7%、-11%和-5%。

从目前房地产行业调控政策的效果来看，十年来的调控并未使房价下降，尤其是资源相对集中的一线城市，房价逐年攀升。而三四线城市由于供应和需求失衡，供过于求的局面持续，在未来的一段时间仍将面临着比较大的去库存压力。为了刺激三、四线城市的房市行情，政策很有可能会向三四线城市倾斜，限购令或将有所松动。政府调控房地产的思路已经从一刀切转向“双轨制”，开始分层、分城施策，这给局部政策留出了放松的空间。

三、最高最佳使用分析

房地产估价以最高最佳利用为前提进行。最高最佳使用是指房地产法律上允许、技术上可能、财务上可行使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

（一）法律上的允许（规划及相关政策法规允许），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

（二）技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）财务上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以有限的资金投入而能获得最大财务市场的使

用方式。

（四）价值最大化。使估价对象的价值在具有财务可行性的利用方式中，达到最大的一种。

（五）土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

（六）与外部环境的协调性。按照房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

（七）可持续发展性。按照可持续发展的观点确定利用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的利用方式。

估价对象现状为住宅用房，根据上述标准判定，估价对象实现最高最佳使用的方式是作为现状使用。

四、估价方法选用分析

1. 评估方法的确定

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准选择评估方法。方法的选择理由如下：

（1）由于区域内同类住宅用途房地产的交易实例较多，交易市场较成熟，故适合采用市场法进行评估；

（2）由于估价对象为建成房产，不适宜采用假设开发法进行评估；

（3）由于估价对象客观上是有市场的房地产租金较易收集，所以采用收益法进行评估；

（4）由于估价对象为住宅，反应该类房地产价格不能按建造成本简单累加，故不选择成本法评估。

综上所述，决定选用比较法与收益法作为本次估价所采用的基本方法。

六、估价测算过程

(一) 收益法测算过程:

1. 收益法是求取估价对象未来的正常净收益, 选用适当的报酬率将其折现到估价时点时的累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

净收益逐年递增的数额为 g , 净收益未来第一年为 A , 未来第二年为 $A(1+g)$, 未来第三年为 $A(1+g)^2$, 依次类推, 未来第 n 年为 $A(1+g)^{n-1}$, 报酬率为 Y , 且 $Y \neq g$, 收益期为有限年 n 。

计算公式: $V=A/(Y-g)[1-(1+g/1+Y)^n]$

上式中: V ——房地产价格; A ——第一年净收益; g ——净收益逐年递增的比率;

Y ——报酬率; n ——经济收益年限

2. 具体测算过程:

(1) 估算估价对象的年有效毛收入

①估算估价对象的年潜在毛收入

估价人员根据收集有关房屋收入和费用的资料, 对与估价对象相类似的处于同一区位或同一供需范围内相同用途、相同结构与类型出租实例的客观租金水平做了详细市场调查和预期分析, 确定估价对象的年潜在毛租金为 145 元/平方米

②空置和收租损失率

空置的面积没有收入, 房屋的租金损失主要是因租出的面积因拖欠租金(延迟支付租金、少付租金或不付租金)造成的收入损失。房屋空置和租金损失通常按照潜在毛租金收入的一定比例来估算, 根据估价对象周边

的租赁市场状况综合确定收入损失率为 2%。

③未来第一年有效毛收入的确定

$$\begin{aligned} \text{房产年有效毛收入} &= \text{年潜在毛租金} \times (1 - \text{收入损失率}) \\ &= 145 \times (1 - 2\%) \\ &= 142.1 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 求取年运营费用

年运营费用一般指维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括：

①管理费：按有效毛收入的 1% 计取。

$$\text{管理费} = 142.1 \times 1\% = 1.42 \text{ 元}$$

②维修费：按建筑物重置价的 1%，建筑物重置单价按 1800 元/平方米计取（根据测算得到）。

$$\text{维修费} = 1800 \times 1\% = 18 \text{ 元}$$

③税金：税金按有效毛收入的 17.5% 计取。

$$\text{税金} = 142.1 \times 17.5\% = 24.87 \text{ 元}$$

④保险费：按建筑物重置价的 3‰ 计：保险费 = 1800 × 3‰ = 5.4 元

$$\begin{aligned} \text{年运营总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{税金} + \text{保险费} \\ &= 49.69 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 确定年净收益

$$\begin{aligned} \text{第一年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营总费用} \\ &= 142.1 - 49.69 = 92.41 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 确定净收益逐年递增的比率

根据科尔沁左翼后旗房地产的租赁市场调查数据，结合估价师的经验，综合确定净收益逐年递增的比率为 3%。

(5) 报酬率 Y 的确定

采用安全利率加综合调整值确定，即安全利率取国家现行一年定期存款利率，综合调整值根据当地社会经济现状及预期和同类房地产的投资收益率水平，结合估价对象所处位置及物业类型的特点，综合调整确定报酬率为： $r=5\%$

(6) 确定估价对象的收益年限

收益年限是估价对象自估价时点起至预期未来可以获取收益的时间。估价对象房屋为砖混结构，砖混结构房屋耐用年限为 60 年，委托方未提供土地使用年限，经注册房地产估价师实地调查、勘验结合估价对象的保养程度综合确定估价对象剩余收益年限为 60 年。

(7) 估价对象的收益价值

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= 92.41 / (5\% - 3\%) \times [1 - (1 + 3\% / 1 + 5\%)^{60}] \\ &= 3163 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(二) 比较法测算过程:

1. 选取可比实例

经估价人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选定以下 A、B、C、三个比较交易实例，见下表：

可比实例情况

案例编号	实例 A	实例 B	实例 C
案例名称	人寿保险小区	泰合小区	泰合小区

坐落位置	玛拉沁街	玛拉沁街	玛拉沁街
规划用途	住宅	住宅	住宅
所在层/总楼层	2/5	5/6	3/6
交易面积 (m ²)	90	99.97	99.97
成交价格	3100 元/m ²	3200 元/m ²	3700 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易范围	产权范围内房地产	产权范围内房地产	产权范围内房地产
成交时间	2019.12	2019.10	2019.12

2. 可比实例修正

将上述可比实例统一价格内涵后，分别与估价对象进行比较，根据估价对象与各可比案例的差异，确定估价对象对可比案例的修正系数，见下表：

比较因素情况说明

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况	市场价格平稳	市场价格平稳	市场价格平稳	市场价格平稳	
区位状况	交通条件	附近有公交车，交通便捷	附近有公交车，交通便捷	附近有公交车，交通便捷	
	居住氛围	附近有居住小区，居住氛围较好	附近有居住小区，居住氛围较好	附近有居住小区，居住氛围较好	
	公共及基础设施	附近有酒店、广场市场、银行	附近有酒店、广场市场、银行	附近有酒店、广场市场、银行	
	环境景观	附近有居住小区景观一般	附近有居住小区景观一般	附近有居住小区景观一般	
	所在楼层	总 6 层，估价对象位于 6 层	总 5 层，可比实例位于 2 层	总 6 层，可比实例位于 5 层	总 6 层，可比实例位于 3 层
	朝向景观	朝南，景观一般	朝南，景观一般	朝南，景观一般	朝南，景观一般
实物状况	通风采光	通风较好，采光好	通风较好，采光好	通风较好，采光好	
	层高	2.8m 标准高度	2.8m 标准高度	2.8m 标准高度	
	平面	适合使用	适合使用	适合使用	

	布局				
	内部装修	外墙为涂料，室内普通装修	外墙为涂料，室内普通装修	外墙为涂料，室内普通装修	外墙为涂料，室内中档装修
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	新旧程度	保养维护程度一般	保养维护程度一般	保养维护程度一般	保养维护程度一般
权益状况	占用情况	自用，使用正常	自用，使用正常	自用，使用正常	自用，使用正常
	他项权	无	无	无	无
	地役权	无	无	无	无
	其他管制	无	无	无	无

3. 修正指数表编制

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

a) 交易情况：上述三个可比实例均为公开市场条件下正常交易，不存在特殊因素，故交易情况修正系数为 100%。

b) 市场状况：本次评估可比实例 A 成交时间为 2019 年 12 月；可比实例 B 成交时间为 2019 年 10 月；可比实例 C 成交时间为 2019 年 12 月，根据估价人员调查，至本次价值时点 2020 年 1 月 4 日期间，估价对象所在区域同类型房地产市场价格基本平稳，故市场状况修正系数为 100%。

c) 区位状况：

1) 交通条件：以估价对象交通便捷程度为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

2) 居住氛围：以估价对象居住氛围为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

3) 公共服务及基础设施完善程度：以估价对象公共设施完善程度为基准

(100%)，可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

4) 环境景观优劣度：以估价对象环境景观为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

5) 楼层：以估价对象楼层为基准（100%），进行调整。

6) 朝向景观：以估价对象朝向景观为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

d) 实物状况：

1) 通风采光：以估价对象通风采光为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

2) 层高：以估价对象层高为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

3) 平面布局：以估价对象平面布局为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

4) 内部装修：分为高档装修、中档装修、普通装修和毛坯房四个档次，以估价对象装修为基准（100%）进行调整。

5) 建筑结构：以估价对象建筑结构为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

6) 新旧程度：以估价对象新旧程度为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

比较因素条件指数表

序号	项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
1	案例名称	泰合小区综合楼	人寿保险小区	泰合小区	泰合小区
2	交易价格	待估	3100 元/m ²	3200 元/m ²	3700/m ²
3	交易情况	100	100	100	100
4	市场状况	100	100	100	100

5	区位状况	100	100	100	100
5.1	交通条件	100	100	100	100
5.2	居住氛围	100	100	100	100
5.3	公共服务及基础设施完善程度	100	100	100	100
5.4	环境景观优劣度	100	100	100	100
5.5	所在楼层	100	104	102	106
5.6	朝向、景观	100	100	100	100
6	实物状况	100	100	100	100
6.1	通风、采光	100	100	100	100
6.2	层高	100	100	100	100
6.3	平面布局	100	100	100	100
6.4	内部装修	100	100	100	106
6.5	建筑结构	100	100	100	100
6.6	新旧程度	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100

4. 比准价格计算

估价对象比准价格计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价 (元/m ²)	3100	3200 元/m ²	3700 元/m ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/104	100/102	100/106
实物状况修正	100/100	100/100	100/106
比准价格 (元/m ²)	2981	3137	3293
权重	1/3	1/3	1/3
取算术平均数(元/m ²)	3137		

七、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析确认，取比较法与收益法的计算结果的简单算术平均数确定估价对象于价值时点的结果如下：

$$(3137+3163) / 2=3150 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房屋现值 (元)
泰合小区综合楼 261#	99.97	3150	314906

房地产评估总价：314906 元

（人民币大写：叁拾壹万肆仟玖佰零陆元整）。

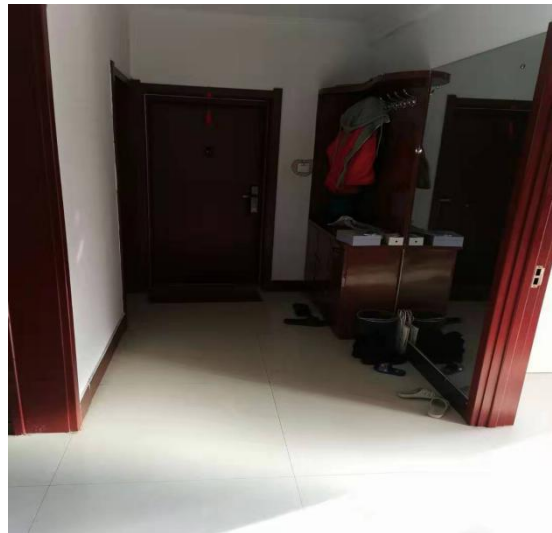
内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

2020 年 1 月 14 日

附 件

- 一、估价对象现状照片；
- 二、估价对象位置图；
- 三、科尔沁左翼后旗人民法院评估委托书（2019）内 0522 执 1153 号复印件；
- 四、房地产评估现场查勘表；
- 五、估价对象的产权产籍管理系统登记的信息复印件；
- 六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构资质证书复印件；

估价对象现在照片



估价对象位置图

