

涉执房地产估价报告



估价报告编号：内济丰估字[2019]第 0247 号

估价项目名称：呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑（北辰新领地）1
号楼 2 层 2 单元 201 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院

估价机构：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：霍瑞龙（注册号 1520150021）

柴致意（注册号 1520000007）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 5 日



致估价委托人函

呼和浩特市赛罕区人民法院：

受贵法院委托，我评估公司对位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑（北辰新领地）1号楼2层2单元201住宅房地产的市场价值进行了评估。

致函内容如下：

一、估价目的：我公司受呼和浩特市赛罕区人民法院委托，对估价对象进行估价，为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

（1）财产范围：估价对象财产范围包括房屋及应分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、电、暖等相关配套设施价值以及公共位置和室内装修价值，不包括室内家具、电器等动产价值。

（2）基本状况：委托方提供的《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》、呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图记载估价对象位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑（北辰新领地）1号楼2层2单元201住宅房地产，房屋所有权人为庞新宽、赵二兰共同共有。建筑结构为钢混结构，总层数20层，估价对象所在层为第2层，建筑面积128.72 m²，房屋用途为住宅，于价值时点已办理《房屋所有权证》，证号为呼房权证新城区字第2015108049号、呼房权证新城区字第2015108050号。

三、价值时点：2019年11月22日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：如下表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1289131	455283
	单价（元/m ² ）	10015	3537
权重		100%	0%
评估价值	总价（元）	1289131（评估总价大写：壹佰贰拾捌万玖仟壹佰叁拾壹元整）	
	单价（元/m ² ）	10015	



七、特别提示：

- （1）本次估价不考虑估价对象存在的被查封状况和其他优先受偿权对价值的影响。
- （2）使用报告注意事项：本评估结论应在满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”。

特发此函

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

2019年12月5日



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人：.....	9
二、房地产估价机构：.....	9
三、估价目的：.....	9
四、估价对象：.....	9
五、价值时点：.....	12
六、价值类型：.....	12
七、估价原则：.....	12
八、估价依据：.....	12
九、估价方法：.....	14
十、估价结果：.....	14
十一、注册房地产估价师：.....	14
十二、实地查勘期：.....	15
十三、估价作业期：.....	15
估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析：.....	19
三、估价对象最高最佳利用分析：.....	20
四、估价方法适用性分析：.....	20
五、估价测算过程：.....	22
六、估价结果：.....	33
附件：.....	34
1、《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》复印件.....	34
2、呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件.....	34
3、估价对象及可比实例所在位置地图.....	34
4、估价对象内外部状况图片.....	34
5、房地产估价机构工商营业执照复印件.....	34
6、房地产估价机构资质证书复印件.....	34
7、房地产估价师执业资格证书复印件.....	34



注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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。
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师已于 2019 年 11 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
6. 本估价报告是由专业注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助；
7. 本估价报告由内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司负责解释

姓名	注册号	签名
霍瑞龙	1520150021	
柴致意	1520000007	



估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般性假设

1、对权属证书审慎检查但未核实

（1）本次估价委托人提供了呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件，本次估价基本信息依据委托人提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件为准，对内容中关于房屋状况的记载信息，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）本次估价以估价委托方提供的并确认的有关内容真实有效为准，若任何有关内容发生变化，本估价结论需做相应调整。

2、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，房屋建筑面积以估价委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件中记载的为准。

3、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

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安全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。

4、对房地产市场的假设

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）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；



(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易；

5、估价对象是住宅房地产，故本次估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用、分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

委托方提供的材料中未能体现估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查了解，房屋建成年代为 2009 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准，若有相关材料有效反映其建成年代，本估价结果应做相应调整。

(六) 估价报告使用限制

(1) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的使用有效期内。

(2) 价值类型限制

根据估价目的，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 估价报告用途限制



本次估价结果是为估价委托方确定估价对象房屋在价值时点 2019 年 11 月 22 日时的市场价值提供参考依据，按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整，甚至重新估价。

（4）报告完整使用

本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（5）报告内容采用限制

未经估价机构书面同意，本估价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。

（6）其他特殊使用提示

无。

二、有关说明：

1、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

2、数值计算中的说明：

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。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。



估价结果报告

一、估价委托人：

委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院 地址：呼和浩特市赛罕区惠民街 37 号

联系人：王鹏程 联系电话：0471-5277632

二、房地产估价机构：

估价机构：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

住所：呼和浩特市新城区新华东街 81 号芳汀花园综合楼 2 单元 12 层

统一社会信用代码：91150102603023420M

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字【2018】0017 号

资质证书有效期：2018 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日

联系电话：0471-6203333

三、估价目的：

我公司受呼和浩特市赛罕区人民法院委托，对估价对象进行估价，为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象财产范围

本次估价对象位于估价对象位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑（北辰新领地）1 号楼 2 层 2 单元 201 住宅房地产，房屋建筑面积 128.72 平方米，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、暖、电、燃气、消防、安防等相关配套设施以及内外装修价值，不含可移动财产的价值。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：华辰电苑（北辰新领地）1 号楼 2 层 2 单元 201
- 2、坐落：呼和浩特市新城区哲里木路以东，北二环以南
- 3、规模：建筑面积 128.72 平方米



4、用途：住宅

5、权属：依据委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件记载。

(1) 房产登记状况表一：

不动产单元号	150102008003GB00015F00010041	房屋编码	929818
户号	41	室号部位	2 单元 101
坐落	新城区哲里木路华辰电苑 1 号楼 2 层 2 单元 201		
户型	二居室	户型结构	其它
房屋类型	住宅	房屋性质	市场化商品房
所在层	2	房屋用途	住宅
名义层	2	共有土地面积	36747.4
独用土地面积	0.0	分摊土地面积	6.91
建筑面积	128.72	分摊系数	0.0
套内建筑面积	108.37	分摊建筑面积	20.35

房产登记状况表二：

幢号	0001	门牌号	
项目名称	华辰电苑 1 号楼	竣工日期	
建筑物名称	华辰电苑 1 号楼住宅	建筑物状态	现房
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋用途	住宅
总层数	20	总套数	0

(2) 土地登记状况

宗地统一编码	150102008003GB00015	不动产单元号	150102008003GB00015W00000000
土地坐落	新城区北二环路南侧哲里木路东侧		
宗地特征码	建设用地使用权宗地（地表）		
宗地面积	36747.4	土地使用权面积	36747.4
面积单位	平方米	比例尺	空
用途	071 城镇混合住宅	用途代码	071
等级	空	容积率	0.0
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让	权利设定方式	地表
建筑密度	0.0	建筑限高	0.0
东至	东：新城区教育局	西至	西：内蒙古昱华置业有限责任公司、内蒙古祥泰房地产开发有限公司
南至	南：给水团及天骄巷	北至	北：北二环路 70 米
备注	华辰电苑 4-04-H557		

(3) 他项权利状况

委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图



复印件中记载估价对象不存在抵押情况，存在查封情况。

委托方未提供是否拖欠税费等相关资料，本次评估设定不考虑存在的查封、租赁及可能存在的其他用益物权设立、担保物权设立、拖欠税费、拖欠工程款等限制权利的情况对价值的影响。

（三）土地基本状况

1、四至：东至呼和浩特市新城区山水小学，西至徽商大酒店，南至天骄年华亲亲我家，北至北二环快速路。

2、土地使用期限：国有建设用地使用权 2008 年 1 月 14 日起 2078 年 1 月 13 日止。

3、宗地形状：形状为不规则多边形。

4、土地使用权类型：未提供，不详。

5、规划条件：未提供规划条件书，不详。

6、开发程度：宗地内外均达“七通一平”即（供水、排水、通路、通电、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整）。

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备：上下水、电、暖、燃气、消防、网络设施齐全。

3、装饰装修详见下表：

外装修	内装修	净高
外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门	客厅地面铺地板革，墙面刷粉色涂料，顶棚刮腻子； 卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子； 厨房地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子； 卫生间地面铺 30 地砖，墙面及顶棚刮腻子，另一间卫生间为毛坯状态。	2.7

4、层数：“不动产登记查询证明”记载总层数为 20 层，现场勘察估价对象所在楼栋电梯内标识为地上 18 层，地下 1 层。

5、户型：三室两厅两卫一阳台。

6、建成时间：2009 年。

7、朝向：南。

8、外观：外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。



9、使用状况：现场勘察租赁中。

10、维护状况：维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，防盗门有破损，窗完好，整体观感良好。

五、价值时点：

本次价值时点委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 11 月 22 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、市场价值定义：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。

3、价值内涵：不考虑估价对象存在的查封等他项权利对市场价值的影响，不包含室内动产和产权人的债权债务。

七、估价原则：

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值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；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为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：

本次评估依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

1、法律法规：



- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第六十二号）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年中华人民共和国主席令第七十二号）
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）
- (4) 《全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》（2013 年 2 月 28 日）
- (5) 《司法鉴定人登记管理办法》（司法部令第 96 号）自 2015 年 9 月 30 日实施
- (6) 《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》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）
- (7) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号）
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 号）
- (9) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18 号，2016 年 5 月 30 日最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过，自 2017 年 1 月 1 日起施行）
- (10) 《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）
- (11) 《房地产估价师注册管理办法》（2006 年中华人民共和国建设部令第 151 号）

2、估价标准：

- (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）
- (3) 《房地产估价报告评审标准》（试行）
- (4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）自 2016 年 5 月 1 日实施
- (5) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）

3、委托方提供的书面材料：

- (1) 《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》复印件
- (2) 呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件



九、估价方法：

1、估价方法名称：比较法、收益法。

2、估价方法定义：

比较法是将估价对象与在价值时点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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值之和得出估价对象客观市场价格的方法。

十、估价结果：

估价人员在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，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：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1289131	455283
	单价（元/m ² ）	10015	3537
权重		100%	0%
评估价值	总价（元）	1289131（评估总价大写：壹佰贰拾捌万玖仟壹佰叁拾壹元整）	
	单价（元/m ² ）	10015	

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
霍瑞龙	1520150021		2019年12月5日
柴致意	1520000007		2019年12月5日



十二、实地查勘期：

2019年11月22日

十三、估价作业期：

2019年11月11日至2019年12月5日

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2019年12月5日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

（1）坐落：呼和浩特市新城哲里木路华辰电苑（北辰新领地）1号楼2层2单元201。

（2）方位：呼和浩特市城区正北方位。

（3）与重要场所（设施）的距离：距离滨海商业广场约1.6公里，阿尔泰游乐园约3.6公里。

（4）临街（路）状况：临北二环快速路。

（5）朝向：南。

（6）楼层：“不动产登记查询证明”记载总层数为20层，现场勘察估价对象所在楼栋电梯内标识为地上18层，地下1层。估价对象所在层为第2层。

2、交通状况

（1）道路状况：以北二环快速路为出行主街道。

（2）出入可利用交通工具：500米范围内有14、20、26、62、71、73、76、78、84、88、92、92、95、108、114、303、K4、S1、S6、社区17号线共计20条公交线路在附近设站停靠。

（3）交通管制情况：无限制。

（4）停车方便程度：小区内有地上停车位、地下停车位，停车较方便。

3、外部配套设施状况

（1）基础设施：基础设施配套已达到“七通一平”，即通路、通上下水、通电、通讯、通气、通暖及场地平整。

（2）公共服务设施：成吉思汗广场、滨海商业广场、山水商务广场、中国工商银行、内蒙古银行、中国邮政储蓄银行、金谷农商银行等生活服务设施齐全。内蒙古体育职业学院、内蒙古交通培训中心、金（红）太阳（小学部）、呼和浩特市新城哲里木路山水小学、快乐天使幼儿园、新城第六幼儿园、快乐宝贝幼儿园等教育配套设施较完善。



4、周围环境状况

- （1）自然环境：估价对象临近北二环快速路，自然环境较好。
- （2）人文环境：估价对象紧邻新城区山水小学，人文环境较好。
- （3）景观：景观一般。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象位于呼和浩特市新城区，该区域的周边基础配套设施完善，公共服务设施完善。估价对象为住宅用途房地产，朝南，地理位置较好，交通便捷程度好，周边环境景观一般，附近自然环境较好，空气质量较好，噪音污染较大，各种基础设施完善，公共设施完善。通过以上分析可以看出，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象所在位置的房地产价值将有一定的升值空间。

（二）实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

- （1）名称：华辰电苑1号楼2层2单元201。
- （2）四至：东至呼和浩特市新城区山水小学，西至徽商大酒店，南至天骄年华亲亲我家，北至北二环快速路。
- （3）分摊土地面积：6.91 m²。
- （4）地类（用途）：城镇住宅用地。
- （5）土地形状：不规则多边形。
- （6）地形地势：平坦，对估价对象的价值产生有利影响。
- （7）开发程度：已开发建设完成，红线内外达到七通（通路、通上下水、通电、通讯、通气、通暖）。

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状不规则，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度为“七通一平”，对估价对象房地产价值有一定的增值作用。

2、建筑物实物状况描述与分析

- （1）名称：华辰电苑（北辰新领地）1号楼2层2单元201。
- （2）规模：房屋建筑面积128.72 m²。



(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 设备设施：上下水、电、暖、燃气等设施齐全。

(5) 装饰装修：内外装修如下表：

外装修	内装修	净高
外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门	客厅地面铺地板革，墙面刷粉色涂料，顶棚刮腻子； 卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子； 厨房地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子； 卫生间地面铺 30 地砖，墙面及顶棚刮腻子，另一间卫生间为毛坯状态。	2.7

(6) 层数：“不动产登记查询证明”记载总层数为 20 层，现场勘察估价对象所在楼栋电梯内标识为地上 18 层，地下 1 层。

(7) 户型：三室两厅两卫一阳台。

(8) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。

(9) 工程质量：较好。

(10) 外观：外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。

(11) 新旧程度：目测判断成新度约八成新。

(12) 物业管理：有物业管理公司。

(13) 使用及维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，装修情况为普通装修，设备完好，管道畅通，现状良好，使用正常，维护状况良好，属于完好房。

(14) 建成年份：2009 年。

综上所述，估价对象规模适中，空间布局合理，用途符合规划且为最佳用途，设施设备齐全，装修情况为简单装修，使用及维护良好，经实地查勘成新度一般。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

(1) 用途：住宅

(2) 所有权：土地所有权为国家所有，根据委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图记载房屋所有权人为庞新宽、赵二兰共同共有。

(3) 土地使用权性质：出让。

(4) 共有权人所占份额：庞新宽、赵二兰共同共有。



- （5）用益物权设立情况：国有建设用地使用权。
- （6）担保物权设立情况：未提供不祥。
- （7）租赁或占用情况：租赁中。
- （8）拖欠工程款情况：未提供不祥。
- （9）查封等形式限制权力情况：已查封。
- （10）权属清晰情况：权属清晰。
- （11）土地使用管制：已办理《房屋所有权证》，有一定的管制。

综上所述，估价对象权属合法，但存在查封，在房地产市场上自由交易有一定限制。

二、市场背景描述与分析：

呼和浩特市 2019 年 1-8 月份房地产综合情况

2019 年 1-10 月，我市商品房上市面积 527.03 万平方米，同比上涨 33.86%，其中商品住房上市面积 375.55 万平方米，同比上涨 41.93%。

2019 年 10 月，我市商品房上市面积 105.26 万平方米，同比上涨 58.17%，环比上涨 38.94%。其中商品住房上市面积 91.45 万平方米，同比上涨 61.15%，环比上涨 69.60%。

2019 年 1-10 月，我市新建商品房成交面积 424.12 万平方米，同比上涨 34.79%；成交套数 36107 套，同比上涨 20.99%。其中：新建商品住宅成交面积 325.83 万平方米，同比上涨 30.42%；成交套数 26795 套，同比上涨 28.02%。

2019 年 10 月，我市新建商品房成交面积 48.95 万平方米，同比上涨 110.08%，环比下降 11.58%；成交套数 4711 套，同比上涨 120.66%，环比上涨 14.51%。其中：新建商品住宅成交面积 41.64 万平方米，同比上涨 142.80%，环比上涨 12.48%；成交套数 3424 套，同比上涨 133.24%，环比上涨 12.56%。

2019 年 1-10 月，我市二手房成交面积 209.18 万平方米，同比下降 0.94%；成交套数 24210 套，同比上涨 2.49%。其中：二手住宅成交面积 198.39 万平方米，同比下降 1.12%；成交套数 23000 套，同比上涨 1.54%。

2019 年 10 月，我市二手房成交面积 14.02 万平方米，同比下降 17.33%，环比下降 40.59%；成交套数 1642 套，同比下降 17.07%，环比下降 39.79%。其中：二手住宅成交面积 13.06 万



平方米，同比下降 18.98%，环比下降 44.09%；成交套数 1506 套，同比下降 19.89%，环比下降 43.15%。

估价对象所在区域属于城区二环边缘，住宅房地产市场过去价格普遍较低，2010-2012 年上涨较快，2013-2015 年下滑明显，2016 年-2018 年价格随着整个呼和浩特城区房地产价格上涨，该区域房地产价格涨幅较明显，2019 呼和浩特市出台稳定住宅价格，增加住房供地政策，增加住宅房地产开发，房地产价格基本稳定，预计未来呼和浩特市房地产市场将平稳发展。

三、估价对象最高最佳利用分析：

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行。所谓最高最佳利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳原则，必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

合法性：根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象法定用途与实际用途均为住宅，满足用途合法性。

技术上可能性：估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性。

财务上可行性：估价对象不存在过度投入，资源浪费的情况，经济上具有可行性。

最高最佳利用方式：判断最高最佳使用时，可考虑以下假设前提：1、保持现状前提；2、装饰、装修改造前提；3、改变用途前提；4、重新开发前提；5、上述情形的某种组合。估价对象为住宅用房，建成后一直作为住宅使用，其土地的利用、房屋及设施、装修等一直保持着良好的使用状态，因此没有更新改造的必要；且改变用途和重新开发也不符合法律规定，因此保持现状继续使用最为有利，故以保持现状继续使用为最高最佳利用方式。

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 11 月 22 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

估价对象为已建成可正常使用的房屋，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。目前呼和浩特市住宅房地产价格基本平稳，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（潜在毛租金收入、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，采用比较法计算的估价结果为估价对象的房地产市场价格。

五、估价测算过程：

（一）比较法评估测算过程：

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：华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404 住宅房地产

位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404 住宅房地产，钢混结构共 20 层住宅楼，建筑面积 130.63 平方米，普通装修，朝南，建成于 2009 年，于 2019 年 10 月 22 日交易，交易价格为 10794 元/m²。

（2）实例 B：华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户住宅房地产

位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户住宅房地产，钢混结构共 20 层住宅楼，建筑面积 132 平方米，普通装修，朝南，建成于 2009 年，于 2019 年 8 月

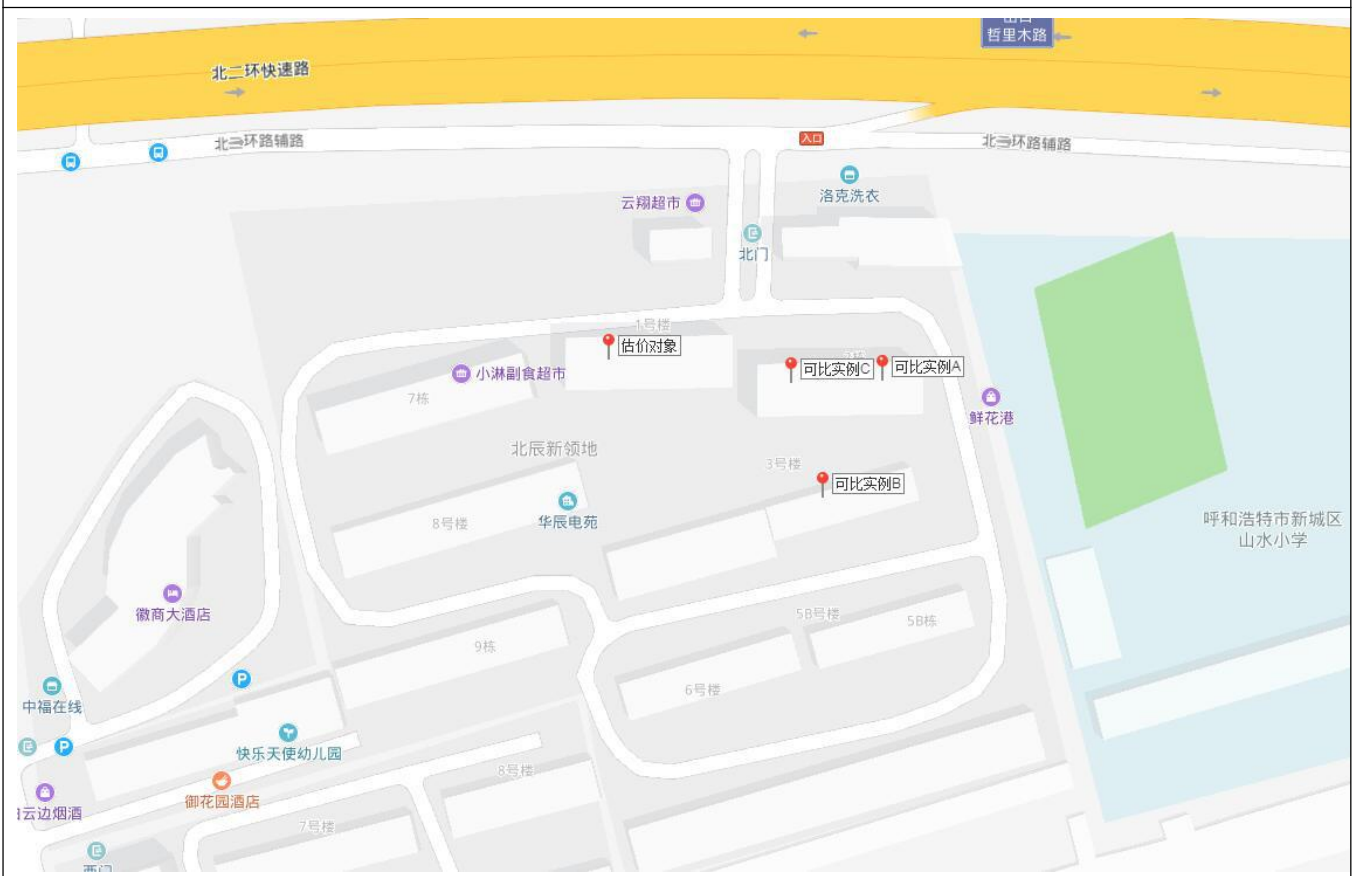


21日交易，交易价格为10607元/m²。

(3) 实例C：华辰电苑2号楼18层2单元1803住宅房地产

位于呼和浩特市新城区哲里木路华辰电苑2号楼18层2单元1803住宅房地产，钢混结构共20层住宅楼，建筑面积84.62平方米，普通装修，朝南，建成于2009年，于2019年4月26日交易，交易价格为10872元/m²。

估价对象及交易案例在地图中的位置



可比实例 A

可比实例 B

可比实例 C





房地产比较因素条件说明表（详见下页表）

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		华辰电苑 1 号楼 2 层 2 单元 201	华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404	华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户	华辰电苑 2 号楼 18 层 2 单元 1803
交易价格（元/㎡）		待估	10794	10607	10872
市场状况		2019 年 11 月 21 日	2019 年 10 月 22 日	2019 年 8 月 21 日	2019 年 4 月 26 日
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
价格内涵	财产范围	房地产(含固定装修)	房地产(含固定装修)	房地产(含固定装修)	房地产(含固定装修)
	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㎡	元/建筑㎡	元/建筑㎡	元/建筑㎡
区域因素	位置	新城区哲里木路	新城区哲里木路	新城区哲里木路	新城区哲里木路
	公交便捷度	500 米范围内有 20 条公交线路在附近设站停靠	500 米范围内有 20 条公交线路在附近设站停靠	500 米范围内有 20 条公交线路在附近设站停靠	500 米范围内有 20 条公交线路在附近设站停靠
	生活服务设施	成吉思汗广场、滨海商业广场、山水商务广场、中国工商银行、内蒙古银行、中国邮政储蓄银行、金谷农商银行等设施较完备	成吉思汗广场、滨海商业广场、山水商务广场、中国工商银行、内蒙古银行、中国邮政储蓄银行、金谷农商银行等设施较完备	成吉思汗广场、滨海商业广场、山水商务广场、中国工商银行、内蒙古银行、中国邮政储蓄银行、金谷农商银行等设施较完备	成吉思汗广场、滨海商业广场、山水商务广场、中国工商银行、内蒙古银行、中国邮政储蓄银行、金谷农商银行等设施较完备
	教育配套设施	内蒙古体育职业学院、内蒙古交通培训中心、金(红)太阳(小学部)、呼和浩特市新城区山水小学、新城区第六幼儿园等教育配套设施较齐全	内蒙古体育职业学院、内蒙古交通培训中心、金(红)太阳(小学部)、呼和浩特市新城区山水小学、新城区第六幼儿园等教育配套设施较齐全	内蒙古体育职业学院、内蒙古交通培训中心、金(红)太阳(小学部)、呼和浩特市新城区山水小学、新城区第六幼儿园等教育配套设施较齐全	内蒙古体育职业学院、内蒙古交通培训中心、金(红)太阳(小学部)、呼和浩特市新城区山水小学、新城区第六幼儿园等教育配套设施较齐全
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	环境质量	良好	良好	良好	良好
	所在楼层	第 2 层(总层数 19 层)	第 14 层(总层数 20 层)	第 7 层(总层数 20 层)	第 18 层(总层数 20 层)
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
实物状况	建筑面积（㎡）	128.72	130.63	132	84.62
	设施与设备	上下水、电、暖、天然气，配套一部电梯	上下水、电、暖、天然气，配套一部电梯	上下水、电、暖、天然气，配套一部电梯	上下水、电、暖、天然气，配套一部电梯
	户型	三室两厅两卫一阳台	三室两厅两卫一阳台	三室两厅两卫一阳台	两室一厅一卫一阳台
	建成年代	2009	2009	2009	2009
	装饰装修	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修



权益状况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	产权情况	已办理《房屋所有权证》	已办理《房屋所有权证》	已办理《房屋所有权证》	已办理《房屋所有权证》

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）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。

（2）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。

（3）价格内涵调整

可比实例 A、B、C 在财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位均与估价对象相似，不作调整。

（4）区位状况调整

①位置：将位置分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象位于新城区哲里木路以东为 100，每相差一个等级调整 2%，可比实例 A、B、C 均与估价对象相似，故不做修正。

②公交便捷度：将估价对象 500 米范围内与可比实例 500 米范围内的线路每相差 3 条调整 1%；以估价对象距离 500 米范围内有 20 条公交线路在附近设站停靠为 100，可比实例 A、B、C 与估价对象位于同一小区内，故不做修正。

③生活服务设施：主要包括商场、广场、超市、餐饮、银行、酒店、公园、医院等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象生活服务设施较完备为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 0.5%，可比实例 A、B、C 均与估价对象相似，故不做修正。



④教育配套设施：将教育配套设施分为1公里范围内有大学专科院校、高中、初中、小学、幼儿园都有为齐全、缺少大学为较齐全、缺少大学和高中为一般、缺少大学、高中、初中为较差、缺少以上四项为差五个等级，每相差一个等级调整1%，以估价对象教育配套设施较齐全为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整1%，可比实例A、B、C均与估价对象相似，不做修正。

⑤朝向：中国属于北半球，朝向主要影响采光和日照，朝向优劣度分南方为上，东方次之，西又次之，北不良，以估价对象朝南为100，每相差一级调整1%，可比实例A、B、C朝向均与估价对象相同，不做调整。

⑥环境质量：包括估价对象及可比实例附近的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、良、中、差四个等级，以估价对象环境质量良好为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整1%，可比实例A、B、C与估价对象相似，不做调整。

⑦所在楼层：高层住宅楼层越高采光越好，顶层为房屋封顶保温、防水均略有瑕疵，故差之，以估价对象所在楼层2层为100，每相差2层调整1%；可比实例A所在楼层第14层、可比实例B所在楼层第7层、可比实例C所在楼层18层，根据以上，可比实例A、B、C调整系数分别为6%、3%、8%。

（5）实物状况调整

①建筑结构：分为钢、钢混（钢砼）、砖混、混合、简易，每相差一个等级调整2%，可比实例A、B、C均为钢混结构，与估价对象相似，不做调整。

②建筑面积：面积规模大小对与购买者有很大的影响。以估价对象面积为基准，每相差20 m²调整1%。估价对象建筑面积为128.72 m²，可比实例A建筑面积130.63 m²，可比实例B建筑面积132 m²，可比实例C建筑面积84.62 m²，根据以上，可比实例A、B、C调整系数分别为0%、0%、2.2%。

③设施设备：上下水、电、暖、天然气设施的完善程度分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象设施设备完善程度完备为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整1%，可比实例A、B、C均与估价对象相似，不做调整。



④户型：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象户型较好为 100，每相差一个等级修正 1%，可比实例 A、B、C 户型均为好，不做调整。

⑤建成年代：以估价对象建成年代 2009 年为 100，每相差 2 年修正 1%，可比实例 A、B、C 建成年代与估价对象相同，故不做修正。

⑥装饰装修：室内装修档次从劣到优一般顺序毛坯、简单装修、普通装修、中等装修、精装修，估价对象装修情况为简单装修为 100，每相差一个档次修正 2%。可比实例 A 装、B 装、C 装修情况均为普通装修，根据以上，可比实例 A、B、C 调整系数分别为 2%、2%、2%。

(6) 权益状况调整：

①房地产用途修正：估价对象房地产用途登记为商业用途，可比实例 A、B、C 均为商业用途，不需修正

②估价对象与可比实例 A、B、C 均已办理《房屋所有权证》，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：

编制比较因素条件指数表（表二）：

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		华辰电苑 1 号楼 2 层 2 单元 201	华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404	华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户	华辰电苑 2 号楼 18 层 2 单元 1803
交易价格（元/㎡）		待估	10794	10607	10872
市场状况		基准	相近	相近	相近
交易情况		基准	相似	相似	相似
价格内涵	财产范围	基准	相同	相同	相同
	付款方式	基准	相同	相同	相同
	融资条件	基准	相同	相同	相同
	税费负担	基准	相同	相同	相同
	计价单位	基准	相同	相同	相同
区域因素	位置	基准	相似	相似	相似
	公交便捷度	基准	相似	相似	相似
	生活服务设施	基准	相似	相似	相似
	教育配套设施	基准	相似	相似	相似
	朝向	基准	相同	相同	相同
	环境质量	基准	相似	相似	相似



比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	所在楼层	基准	较好	稍好	好
实物状况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
	建筑面积 (m ²)	基准	相似	相似	较好
	设施与设备	基准	相似	相似	相似
	户型	基准	相似	相似	相似
	建成年代	基准	相同	相同	相同
	装饰装修	基准	较好	较好	较好
权益状况	用途	基准	相同	相同	相同
	产权情况	基准	相同	相同	相同

编制比较因素调整系数表（表三）：

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		华辰电苑 1 号楼 2 层 2 单元 201	华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404	华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户	华辰电苑 2 号楼 18 层 2 单元 1803
交易价格 (元/m ²)		待估	10794	10607	10872
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
价格内涵	财产范围	100	100	100	100
	付款方式	100	100	100	100
	融资条件	100	100	100	100
	税费负担	100	100	100	100
	计价单位	100	100	100	100
区域因素	位置	100	100	100	100
	公交便捷度	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
	环境质量	100	100	100	100
	所在楼层	100	106	103	108
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	102.2
	设施与设备	100	100	100	100
	户型	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102
权益状况	用途	100	100	100	100
	产权情况	100	100	100	100

比较因素修正、调整系数表（表四）：



比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		华辰电苑 2 号楼 14 层 1 单元 1404	华辰电苑 3 号楼 1 单元 7 楼西户	华辰电苑 2 号楼 18 层 2 单元 1803
交易价格（元/m ² ）		10794	10607	10872
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
价格内涵	财产范围	100/100	100/100	100/100
	付款方式	100/100	100/100	100/100
	融资条件	100/100	100/100	100/100
	税费负担	100/100	100/100	100/100
	计价单位	100/100	100/100	100/100
区域因素	位置	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	生活服务设施	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/106	100/103	100/108
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/102.2
	设施与设备	100/100	100/100	100/100
	户型	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/102	100/102	100/102
权益状况	用途	100/100	100/100	100/100
	产权情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9249	0.9565	0.8882
修正后单价		9983	10145	9657
权重		0.2	0.6	0.2
比较单价		10015		

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，可比实例 B 实物状况与估价对象更为接近，相似度更高，可比实例 B、C 次之，故我们赋予权数 0.2、0.6、0.2，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 $9983 \times 0.2 + 10145 \times 0.6 + 9657 \times 0.2 = 10015$ 元/m²。

（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年租金水平，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 ²)	客观租金 (元/m ² /年)	区域因素修正	个别因素修正	比准租金 (元/m ²)
华辰电苑	新城里木路	6/19	2009	普通装修	住宅	84	271	102	102	261
华辰电苑	新城里木路	9/20	2009	普通装修	住宅	90	243	103.5	102	230
华辰电苑	新城里木路	17/20	2009	普通装修	住宅	82	263	107.5	102	240

比较修正后，得到三个比较实例的比准租金，根据三个比较实例的特点及其与估价对象的相似性，可比实例 A、B、C 与估价对象位于同一小区内，故我们求其算术平均数作为估价对象的比准租金，即 $(260+230+240) / 3 = 244$ 元/m²/年。

3、有效毛收入的确定：

(1) 估价对象出租空置率的确定

根据市场调查，估价对象所处区域空置现象较少，一般空置率在 1%-5%之间，本次评估确定空置率为 3%计算。

(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，故可忽略不计。

(3) 其他收入

考虑当地出租市场操作惯例，押金为一个月租金，需计利息收入，则押金收入按照一个月租金的年利率计算。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表确定，一年期定期存款利率为 1.5%。

$$\text{押金收入} = 244 / 12 \times 1.5\%$$



=0.3 元

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：

有效毛收入=客观租金水平×（1-空置率-租金损失率）+押金利息收入

=244×（1-3%）+0.3

=237 元/m²/年

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，根据调查得知同类钢混结构房屋的建安单价为 1800 元/m²。

则：房屋维修费为 1800×2%=36 元/m²/年

C、采暖费：采暖费由产权人支付，3.68×6=22 元/m²。

D、保险费：保险费由承租人支付，不计。

5、估算年净收益

=有效毛收入-房产税-维修费-采暖费

=237-0-36-22

=179 元/m²/年

6、变化趋势分析

估价对象位于呼和浩特市新城区，周边住宅房地产租赁市场较为平稳，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：委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件中记载土地权利性质为出让，我们网络查询，估价对象所在土地国有建设用地使用权 2008 年 1 月 14 日起 2078 年 1 月 13 日止，至价值时点时，土地剩余使



用期限为 59 年。估价对象建成于 2009 年，钢混结构非生产用房屋耐用年限为 60 年，至价值时点时已使用 10 年，剩余使用期限为 50 年，故收益年期为 50 年。

9、收益价值的确定：

$$\begin{aligned} \text{收益价值 } V &= A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n] \\ &= 179/0.045 \times [1 - (1/(1+0.045))^{50}] \\ &= 3537 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

（二）估价结果确定：

通过比较法和收益法两种评估方法计算出的估价结果如下：

比较法：比准价值 10015 元/m²

收益法：收益单价 3537 元/m²

两种方法计算的结果有差异，造成差异的原因分析以及最终结果如下：

《房地产估价规范》第 5.1.4 款规定“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”。比较法的理论依据的房地产价格形成的替代原理，利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产成交价格来求取估价对象的价值，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易被人们理解、认可接受。本次估价采用可比实例与估价对象相似度高、交易时间接近，其结果的可信度高，所以用比较法评估出的估价对象价值应能够反映其市场价值。

《房地产估价规范》第 5.1.5 款规定“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法以预期原理为基础，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。但要准确预测未来各年的收益是一件非常困难的事情，同时要将未来的收益转化为价值时点的价值也是困难的事情，主要是报酬率的确定非常困难，而报酬率对最终评估价值的影响又非常重大的。本次测算中报酬率了累加法为 4.5%，但根据市场调查呼和浩特市新城区住宅房地产租赁价格偏低，未来房地产价值不确定性等因素，使得预期报酬率也偏低，则收益法测算结果低于市场价格。

综上所述，并最终考虑到本次估价目的及实际情况，取比较法结果作为本次估价结果。

$$\begin{aligned} \text{故评估总价} &= 10015 \times 128.72 \\ &= 1289131 \text{ 元} \end{aligned}$$



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：

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		1289131	455283
	单价（元/m ² ）		10015	3537
权重			100%	0%
评估价值	总价（元）	1289131（评估总价大写：壹佰贰拾捌万玖仟壹佰叁拾壹元整）		
	单价（元/m ² ）	10015		

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2019年12月5日



附件：

- 1、《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》复印件
- 2、呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记查询证明”、房屋分户图复印件
- 3、估价对象及可比实例所在位置地图
- 4、估价对象内外部状况图片
- 5、房地产估价机构工商营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师执业资格证书复印件



估价对象位置图



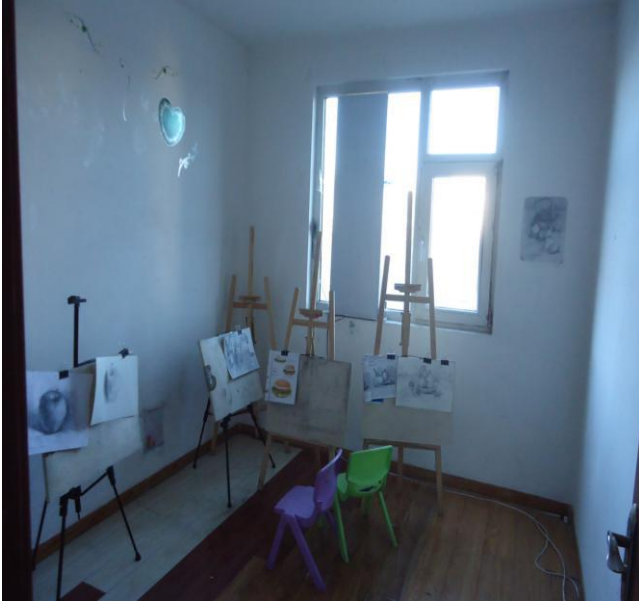


估价对象内外部状况图片

<p>外观</p> 	<p>客厅</p> 
<p>卧室</p> 	<p>卧室</p> 
<p>厨房</p> 	<p>卫生间</p> 



卧室



卫生间

