**房地产司法处置估价报告**

**估价项目名称**：

**巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402住宅房地产司法处置价值评估（巴彦淖尔市临河区）**

**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**

**毕明梅1520050020**

**估价报告出具日期：二〇二〇年五月十日**

**估价报告编号：（巴彦淖尔市）内科瑞估字[2020]第0009号**

# 致估价委托方函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

承蒙委托，我公司对巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402住宅房地产（房屋所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司，用途为住宅，建筑面积为136.74平方米）进行了市场价值评估。估价对象状况见下表：

**估价对象状况表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | 巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司 | | | |
| **房屋所有权证号** | —— | | | |
| **房屋座落** | 临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402 | | | |
| **幢号** | **单元** | **所在层次** | **户号** | **总层数** |
| 1#S1#2# | 3 | 14 | 1402 | 15 |
| **建筑结构** | **建成年份** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **共有分摊面积（㎡）** |
| 钢混结构 | 在建 | 住宅 | 136.74 | —— |
| **共有情况** | **产别** | **土地用途** | **土地使用权类型** | **登记时间** |
| —— | —— | 城镇住宅用地 | 出让 | 2013年11月05日 |

**房地产五证详细信息表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **编号** | **内容** |
| 1 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第152800201100046号 | 用地单位：巴彦淖尔市金海润房地产开发有限公司  用地项目名称：住宅小区  用地位置：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  用地性质：二类居住用地  用地面积：捌点玖柒万平方米 |
| 2 | 《国有土地使用证》 | 巴国用（2013）第076号302002397号和巴国用（2013）第075号302002396号 | 土地使用权人：均为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司（三期）  座落：均为临河区河套大街南、乌兰布和路西、丰河路东  地号：302002397和302002396  地类（用途）：城镇住宅用地  使用权类型：出让  用途：城镇住宅用地  面积：5542.8平方米和5528.7平方米  终止日期：均为2081年5月13日 |
| 3 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第152800201300067号 | 建设单位（个人）：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  建设项目名称：盛世豪城  建设位置：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  建设规模：叁点贰贰万平方米 |
| 4 | 《建筑工程施工许可证》 | 152801201308200101 | 建设单位：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  工程名称：盛世豪城  建设地址：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  建设规模：33407m2  合同价格：/万元  设计单位：内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司  施工单位：巴彦淖尔市临河第二建筑安装工程有限责任公司  监理单位：内蒙古科利京工程咨询监理有限责任公司  合同开工日期：2013.08.20  合同竣工日期：2014.12.30  备注：本证包括：1#-4#、S1-S4# |
| 5 | 《商品房预销售许可证》 | （2015）房预销售证第032号 | 售房单位：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  项目名称：盛世豪城  房屋座落地点：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  预销售总建筑面积：38157.78平方米、共305套  房屋用途性质：商住  预销售对象：境内 |

**估价目的**：

委托方欲核实被执行人巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402住宅房地产的市场价值评估，为委托方进行司法处置提供市场价格参考依据。

**价值时点：**2020年4月13日(现场勘查之日）

**价值类型：**估价对象在三级房地产市场的公开市场价值。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（内蒙古自治区临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西盛世豪城小区住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年4月13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 | 1#S1-2#-3-1402 | 136.74 | 3913 | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |
| 合计 |  | 136.74 |  | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |

**特别提示：**

1. **本次评估委托方提供了估价对象的《司法查询表》、《建设用地规划许可证》（地字第152800201100046号）、《国有土地使用证》（巴国用（2013）第076号302002397号）和（巴国用（2013）第075号302002396号）、《建设工程规划许可证》（建字第152800201300067号）、《建筑工程施工许可证》（编号：152801201308200101）、《商品房预销售许可证》[（2015）房预销售证第032号]，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. **根据现场勘查，估价对象已取得《建设工程规划许可证》（建字第152800201300067号）、《建设用地规划许可证》（地字第152800201100046号）、《建筑工程施工许可证》（编号：152801201308200101）、《国有土地使用证》（巴国用（2013）第076号302002397号）、和（巴国用（2013）第075号302002396号）、《商品房预销售许可证》[（2015）房预销售证第032号]，截止估价时点设施设备尚不完善，水、暖、电、消防工程尚未进行竣工验收。**
3. **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》（（2019）内0802执恢1971号之一）可知，巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于巴彦淖尔市临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402的房屋予以查封，估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法处置估价时，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。**
4. **由于估价对象尚未完工，根据估价师现场勘查，多方询问，假设在资金充足情况下估价对象将于2020年12月12日可达居住条件，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。提醒委托人在使用报告时关注此点。**
5. **由于委托方未能提供《房屋所有权证》或《商品房买卖合同》等记载房屋权属及面积的有效证件，估价师只能根据委托方提供的《司法查询表》以及《材料补充函》确认估价对象的房屋所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司，面积为136.74m2，用途为住宅，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。提醒委托人在使用报告时关注此点。**
6. **由于估价对象尚未完工，无楼栋号及单元房号等详细信息，本次评估估价对象由被执行人委托他人现场指认，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。提醒委托人在使用报告时关注此点。**
7. **根据委托方要求，本次估价价值时点为2020年4月13日，实地查勘日期为2020年4月13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二〇二〇年五月十日起为壹年。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。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：

二〇二〇年五月十日

**目 录**

[一、估价师声明 6](#_Toc521268498)

[二、估价假设和限制条件 8](#_Toc521268499)

[三、估价结果报告 13](#_Toc521268500)

[（一）估价委托人 13](#_Toc521268501)

[（二）房地产估价机构 13](#_Toc521268502)

[（三）估价目的 13](#_Toc521268503)

[（四）估价对象 13](#_Toc521268504)

[（五）价值时点 16](#_Toc521268505)

[（六）价值类型 16](#_Toc521268506)

[（七）估价原则 16](#_Toc521268507)

[（八）估价依据 17](#_Toc521268508)

[（九）估价方法 19](#_Toc521268509)

[（十）估价结果 19](#_Toc521268510)

[（十一）注册房地产估价师 20](#_Toc521268511)

[（十二）实地查勘期 20](#_Toc521268512)

[（十三）估价作业期 20](#_Toc521268513)

[四、估价技术报告 1](#_Toc521268514)9

[（一）实物状况描述与分析 1](#_Toc521268515)9

[（二）权益状况描述与分析](#_Toc521268516) 20

[（三）区位状况描述与分析](#_Toc521268517) 21

[（四）市场背景描述与分析 21](#_Toc521268518)

[（五）最高最佳利用分析](#_Toc521268519) 24

[（六）估价方法选用 24](#_Toc521268520)

[（七） 估价测算过程 26](#_Toc521268521)

[（八）估价结果 4](#_Toc521268522)5

[五、附件 51](#_Toc521268523)

# 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 、毕明梅已于2020年4月13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 |  |  |
| 毕明梅 | 1520050020 |  |  |

# 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，手续不齐全，在公开市场上自由转让有一定限制。

（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2020年4月13日，实地查勘日期为2020年4月13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评估委托书》（（2019）内0802执恢1971号）、《司法查询表》、《建设用地规划许可证》（地字第152800201100046号）、《国有土地使用证》（巴国用（2013）第076号302002397号）和（巴国用（2013）第075号302002396号）、《建设工程规划许可证》（建字第152800201300067号）、《建筑工程施工许可证》（编号：152801201308200101）、《商品房预销售许可证》[（2015）房预销售证第032号]，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、权属司法查询表及相关资料真实、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）由于委托方未能提供《房屋所有权证》或《商品房买卖合同》等记载房屋权属及面积的有效证件，估价师只能根据委托方提供的《司法查询表》以及《材料补充函》确认估价对象的房屋所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司，面积为136.74m2，建筑结构为钢混结构，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2020年4月13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**

本次估价对象主体结构已建成，且门、窗、玻璃未安装，估价对象内部有部分未完工，假设在资金充足的情况下估价对象的完成日期为2020年12月12日，价值时点为2020年4月13日，故本次期房计算折现期设定为八个月。

**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》（（2019）内0802执恢1971号之一）可知，巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于巴彦淖尔市临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402的房屋予以查封，估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法处置估价时，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。

**4.不相一致假设**

无不相一致假设。

**5.依据不足假设**

（1）委托方未能提供该房地产建筑结构的司法查询表文件，经估价师现场踏勘、多方询问，该房地产为总层数为15层的钢混结构，故此处假设该房地产为钢混结构，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

（2）委托方未能提供该房地产用途的司法查询表文件，经估价师现场踏勘、多方询问，以及根据委托方提供的《司法查询表》和《材料补充函》可知该房地产为住宅用途，故此处假设该房地产用途为住宅用途，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

（3）委托方未能提供《房屋所有权证》或《商品房买卖合同》，根据委托方提供的《司法查询表》和《材料补充函》，房屋所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司，故此处假设该房产所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司。

**6.估价报告使用限制**

（1）本估价报告书仅为房地产司法处置提供参考依据，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二〇二〇年五月十日起为壹年。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。

# 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：郝法官

联系电话：19904789825

## （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[2019]第025号

联系人：史敏

联系电话： 0478-8901165

## （三）估价目的

委托方欲核实被执行人巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司位于临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402住宅房地产市场价值评估，为委托方进行司法处置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**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋座落** | 临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402 | | | | | | | | | | |
| **四至** | 东至：乌兰布和路 南至：巴彦淖尔市民族艺术学校 西至：丰河路 北至：河套大街 | | | | | | | | | | |
| **依据** | 《司法查询表》《国有土地使用证》 | | | | | | | | | | |
| **产权证书填发日期** | -- | | **房屋所有权人** | | | | 巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司 | | | | |
| **共有情况** | -- | **地号** | | 302002397和302002396 | | | | **房屋结构** | | | 钢混结构 | |
| **房屋总层数** | 15层 | **所在层数** | | 14层 | | **建筑面积**(平方米) | | | | 136.74 | | |
| **建成年份** | 在建 | **房屋设计用途** | | 住宅 | | **房屋实际用途** | | | | 住宅 | | |
| **土地使用权类型** | 出让 | | **土地使用期限** | | 2081年5月13日 | | | | | | |
| **土地开发程度** | 七通 | | **他项权利状况** | | | | | | ****抵押 □租赁□其它 | | |
| **备 注** | -- | | | | | | | | | | |

**房地产五证详细信息表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **编号** | **内容** |
| 1 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第152800201100046号 | 用地单位：巴彦淖尔市金海润房地产开发有限公司  用地项目名称：住宅小区  用地位置：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  用地性质：二类居住用地  用地面积：捌点玖柒万平方米 |
| 2 | 《国有土地使用证》 | 巴国用（2013）第076号302002397号和巴国用（2013）第075号302002396号 | 土地使用权人：均为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  座落：均为临河区河套大街南、乌兰布和路西、丰河路东  地号：302002397和302002396  地类（用途）：均为城镇住宅用地  使用权类型：均为出让  用途：均为城镇住宅用地  面积：5542.8平方米和5528.7平方米  终止日期：均为2081年5月13日 |
| 3 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第152800201300067号 | 建设单位（个人）：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  建设项目名称：盛世豪城  建设位置：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  建设规模：叁点贰贰万平方米 |
| 4 | 《建筑工程施工许可证》 | 152801201308200101 | 建设单位：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  工程名称：盛世豪城  建设地址：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  建设规模：33407m2  合同价格：万元  设计单位：内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司  施工单位：巴彦淖尔市临河第二建筑安装工程有限责任公司  监理单位：内蒙古科利京工程咨询监理有限责任公司  合同工期：2013.08.20-2014.12.30  备注：本证包括：1#-4#、S1-S4# |
| 5 | 《商品房预销售许可证》 | （2015）房预销售证第032号 | 售房单位：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司  项目名称：盛世豪城  房屋座落地点：河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西  预销售总建筑面积：38157.78平方米、共305套  房屋用途性质：商住  预销售对象：境内 |

**2.估价对象基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | 巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司 | | **规模** | 一般 | **社区成熟度** | 一般 |
| **环境** | 一般 | | **绿地率** | 无 | **停车状况** | 地下停车位 |
| **物业管理公司** | 卓诚物业服务有限公司 | | **管理形式** | 封闭 | **物业费** | 18元/平方米\*年 |
| **建筑形式** | 板式 | | **屋面形式** | 平层 | **景观** | 无 |
| **户型** | 三室两厅两卫 | | **平面布局** | 合理 | **户型结构** | 三居室 |
| **门禁系统** | 无 | | **电梯情况** | 无电梯 | | |
| **设施、设备** | 不完备（无消防系统、普通门禁对讲系统） | | | | | |
| **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** | -- | **内门** | -- | |
| **窗** | -- | **装修档次** | 毛坯 | **朝向** | 南北 | |
| **实际用途** | 住宅 | **使用现状** | -- | **单元户数** | -- | |
| **特殊情况说明** | 1. 估价对象由被执行人委托他人现场指认。 2. 估价对象所指的1#S1-2#-3-1402位于小区从北数第一排，从西数第一幢，从西数第三个单元14楼东户。 | | | | | |

**3.区位状况描述与分析**

|  |  |
| --- | --- |
| **集聚效应** | 较优 |
| **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** | 经纬公寓、金沙丽苑 |
| **环境景观** | 优 |

## （五）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2020年4月13日，根据委托方要求，本次估价价值时点以现场勘查日为准，价值时点确定为2020年4月13日。

## （六）价值类型

估价对象在三级房地产市场的公开市场价值。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

## （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）；

◆《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，决定自2020年1月1日起施行）；

◆《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32 号,2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

◆《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评估委托书》（2019）内08执恢10号）；
    - 《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》（（2019）内0802执恢1971号之一）复印件；
    - 《司法查询表》复印件；
    - 《建设用地规划许可证》（地字第152800201100046号）复印件；
    - 《国有土地使用证》（巴国用（2013）第076号302002397号）和（巴国用（2013）第075号302002396号）复印件；
    - 《建设工程规划许可证》（建字第152800201300067号）复印件；
    - 《建筑工程施工许可证》（编号：152801201308200101）复印件；
    - 《商品房预销售许可证》[（2015）房预销售证第032号]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；
    - 巴彦淖尔市临河区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；
    - 巴彦淖尔市临河区城市概况、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、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：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；估价对象房地产出租市场较为活跃，租金的收益能较好确定，故选用收益法。

## （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2020年4月13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 | 1#S1-2#-3-1402 | 136.74 | 3913 | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |
| 合计 |  | 136.74 |  | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |

## （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 |  |  |
| 毕明梅 | 1520050020 |  |  |

## （十二）实地查勘期

二〇二〇年四月十三日至二〇二〇年四月十三日（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

二〇二〇年四月十三日至二〇二〇年五月十日

**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. 土地使用权人：均为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司（三期）
2. 土地用途：均为城镇住宅用地

（3）土地级别：住宅二级

（4）土地面积：5528.7平方米和5542.8平方米

（5）土地四至：东邻乌兰布和路、南邻巴彦淖尔市民族艺术学校、西邻丰河路、北邻河套大街

（6）临街状况：三面临街

（7）土地形状：较规则

（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、通暖、通天然气）

（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，符合住宅活动对土地面积的需求，土地形状较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，估价对象现为临河区盛世豪城小区1#S1-2#-3-1402住宅，土地不可分割或合并，估价对象为住宅用途，三面临街。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

（1）名称：房屋所有权人为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司所有

（2）规模：136.74平方米

（3）用途：住宅

（4）层数：建筑总层数为15层，估价对象所在楼层为14层

（5）建筑结构：钢混结构

（6）设施设备：无消防系统等，设施、设备不完备

（7）装饰装修：（外立面为涂料；内部为毛坯，窗为塑钢窗.）

（8）层高：2.8米

（9）空间布局： 合理

（10）建成时间：在建

（11）使用及维护状况：尚未使用

（12）完损状况：基础稳固，外墙无裂缝。

※建筑物实物状况分析

本次估价对象建筑物维护使用良好，建筑结构与性能、交通等对建筑物现有条件下利用与价值影响较小。但由于估价对象内部装修状况为毛坯，房屋内部设施设备不完备，对本次估价价值有一定影响。

## （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：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司所有

他项权利设立情况：未设立抵押权

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：巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司所有

他项权利设立情况：未设立抵押权

自用或占用情况：现房产空置

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未设立抵押权，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

房屋所有权为巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司所有，现房产未交工，空置。

估价对象权益状况分析：估价对象无租赁权存在。

## （三）区位状况描述与分析

1.估价对象区位状况描述

估价对象位于内蒙古自治区临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西盛世豪城小区，巴彦淖尔市京海润房地产开发有限公司住宅用房东邻乌兰布和路、南邻巴彦淖尔市民族艺术学校、西邻丰河路、北邻河套大街。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等优。附近医疗、教育、卫生等公共设施优，周边有维多利广场、汇丰小学、金沙丽苑幼儿园、巴彦淖尔市中学、、巴彦淖尔市医院、中国银行、中国建设银行、中国移动、足球公园、双拥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一般。

2、区域状况分析

根据估价对象的座落、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，公共配套设施一般，对价值影响较小。

3、估价对象区位状况分析：

估价对象位于内蒙古自治区临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西盛世豪城小区，周边配有巴彦淖尔市中学、汇丰小学、金沙丽苑幼儿园、足球公园、双拥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、巴彦淖尔市临河区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临河区房地产市场状况进行分析。

（1）巴彦淖尔市临河区楼盘售价

估价师对巴彦淖尔市临河区2019-2020年的楼盘售价进行了调查，并做相应比较，见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2019-2020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** |
| **2019年** | **2020年** |
| **住宅** | **住宅** |
| 1 | 金秋华城 | 西苑路以东 | 砖混 | 4963 | 5082 |  |
| 2 | 西苑二区 | 乌兰布和路以东 | 钢混 | 4926 | 5063 |  |
| 3 | 高新世家 | 帅丰街以北 | 钢混 | 4989 | 5133 |  |
| 4 | 金沙丽苑 | 金沙路以东 | 钢混 | 5041 | 5281 |  |
| 5 | 香缇溪谷 | 金沙路以西 | 钢混 | 5073 | 5208 |  |
| 6 | 阳光巴黎城 | 金沙路以西 | 钢混 | 5065 | 5143 |  |
| 均价 |  |  |  | 5010 | 5152 |  |
| **2019-2020年楼盘售价比较表**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **序号** | **用途** | **楼盘均价（元/平方米）** | | **备注** | | **2019年** | **2020年** | | 1 | 住宅 | 5010 | 5152 |  | | | | | | | | | |
| 从住宅均价比较表中可以看出巴彦淖尔市临河区的住宅较往年有所上涨，通过估价师2019-2020年对巴彦淖尔市临河区各个楼盘的调查和走访了解，巴彦淖尔市临河区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、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；估价对象房地产出租市场较为活跃，租金的收益能较好确定，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。

## （七）估价测算过程

【**技术路线：由于估价对象已完工但尚未竣工验收。本次采用期房价格进行测算。期房价格是指目前尚未建造完成而在将来建造完成后的建筑物及其占用范围内的土地为交易标的的房地产价格。先用比较法测算出市场价格，再用收益法测算租约损失，最终把市场价格结果和租约损失带入期房公式计算出期房价格。**】

**※比较法的测算过程**

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的房地产进行比较，对这些已知的房地产价格进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**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，不宜超过三个月，且不得超过一年；

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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| **位置** | | 临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西 | 临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西 | 临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西 | 临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西 |
| **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** | | -- | 2020年3月 | 2020年3月 | 2020年3月 |
| **成交价格** | | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 |
| **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** |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| 1.成交价格 | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 |
| 2.标准化处理后的价格 | —— | 4326 | 4113 | 4321 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产 | 4326 | 4113 | 4321 |
| 统一付款方式后的价格 | 一次性付款 | 4326 | 4113 | 4321 |
| 统一融资条件后的价格 | 常规融资条件下 | 4326 | 4113 | 4321 |
| 统一税费负担后的价格 | 正常税费负担 | 4326 | 4113 | 4321 |
| 统一计价单位后的价格 | 元/建筑平方米 | 4326 | 4113 | 4321 |

**（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、集聚效应、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：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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| **标准化处理后的成交价格** | | | | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 |
| **交易情况** | | | | - | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场**  **状况** | | | **成交日期** | -- | 2020年3月 | 2020年3月 | 2020年3月 |
| **区位状况** | **位置状况** | | **距区域中心的距离** | 距维多利广场2000-3000米 | 距维多利广场2000-3000米 | 距维多利广场2000-3000米 | 距维多利广场2000-3000米 |
| **集聚效应** | 位于政务中心附近，有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，集聚效应较优 | 位于政务中心附近，有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，集聚效应较优 | 位于政务中心附近，有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，集聚效应较优 | 位于政务中心附近，有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，集聚效应较优 |
| **临街状况** | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| **人流量及密度** | 周边有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，人流量较大 | 周边有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，人流量较大 | 周边有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，人流量较大 | 周边有经纬公寓、金沙丽苑等住宅小区，人流量较大 |
| **楼层** | 14层 | 11层 | 12层 | 11层 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **平面位置** | 位于小区内出入方便位置 | 位于小区内出入方便位置 | 位于小区内出入方便位置 | 位于小区内出入方便位置 |
| **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2-3条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2-3条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2-3条以上公交线路 | 距离公交站300米处有2-3条以上公交线路 |
| **对外交通便利度** | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 |
| **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公里内有巴彦淖尔市中学、汇丰小学、、巴彦淖尔市医院、中国银行、中国建设银行、中国移动、足球公园、双拥公园等 | 1公里内有巴彦淖尔市中学、汇丰小学、、巴彦淖尔市医院、中国银行、中国建设银行、中国移动、足球公园、双拥公园等 | 1公里内有巴彦淖尔市中学、汇丰小学、、巴彦淖尔市医院、中国银行、中国建设银行、中国移动、足球公园、双拥公园等 | 1公里内有巴彦淖尔市中学、汇丰小学、、巴彦淖尔市医院、中国银行、中国建设银行、中国移动、足球公园、双拥公园等 |
| **环境状况** | | **周边环境和景观** | 1公里内有双拥公园等绿地 | 1公里内有双拥公园等绿地 | 1公里内有双拥公园等绿地 | 1公里内有双拥公园等绿地 |
| **实物状况** | | | **外观设计** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **建筑结构** | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| **设备设施** | 无消防设施 | 无消防设施 | 无消防设施 | 无消防设施 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **装饰装修** | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| **层高** | （2.8，3.0] | （2.8，3.0] | （2.8，3.0] | （2.8，3.0] |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **建筑面积** | 90-140㎡ | 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** | 十成 | 十成 | 十成 | 十成 |
| **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 | 有专业物业公司管理但管理一般 | 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| **标准化处理后的**  **成交价格** | | | | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 |
| **交易情况** | | | | -- | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场**  **状况** | | | **成交**  **日期** | -- | 2020年3月 | 2020年3月 | 2020年3月 |
| **区位状况** | **位置状况** | | **距区域中心的距离** | 较远 | 较远 | 较远 | 较远 |
| **集聚效应** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **临街状况** | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| **人流量及密度** | 较大 | 较大 | 较大 | 较大 |
| **楼层** | 最优层 | 最优层 | 最优层 | 最优层 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **平面位置** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **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** | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| **对外交通便利度** | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 | 距临河火车站约6.8千米 |
| **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** | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| **设备设施** | 不完备 | 不完备 | 不完备 | 不完备 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **装饰装修** | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| **层高** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **建筑面积** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **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** | 十成 | 十成 | 十成 | 十成 |
| **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，以估价对象为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、一面临街、一面临街、不临街五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正1%。
  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3%；
  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，本次估价对象总层数为15层，1层和15层为最次层，2-5层为一般层，6-9层为次优层，10-14层为最优层；比较案例1和比较案例3房屋总层数均为12层，1层和12层为最次层，2-4层为一般层，5-7层为次优层，8-11层为最优层;比较案例2房屋总层数为16层，1层和16层为最次层，2-5层为一般层，6-9层为次优层，10-15层为最优层以此类推计算楼层的优越性，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。
  6. 朝向，将朝向分为南北、东西、南、东、西、北六个等级，以估价对象的等级为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1%。
  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：以估价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3%。

* + 1. 实物状况调整

1. 外观设计，考虑外装修及橱窗设计对住宅经营的影响，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，自好向差分为框架结构、钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构五个等级，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、普通门禁对讲系统、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3%。
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1%。

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, 估价对象和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，估价对象不存在抵押权，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：“房地产司法处置估价时，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** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 | |
| **标准化处理后的成交价格** | | | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 | |
| **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 | 100 | 100 | 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 | 100 | 100 | 100 | |
| **层高** | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| **空间布局** | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| **建筑面积** | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| **标准化处理后的成交价格** | | | 待估 | 4326 | 4113 | 4321 |
| **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 |
| **集聚效应** | 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 | 100/100 | 100/100 | 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **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** | | | —— | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| **可比实例比较价值** | | | —— | **4326** | **4113** | **4321** |
| **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** | | | —— | **4326** | **4113** | **4321** |
| **比较价值** | | | **4253** | | | |

**（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＝（4326+4113+4321）÷3≈4253元/平方米。

**※租约损失测算过程**

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似物业情况，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：盛世豪城

位于巴彦淖尔市临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西，用途为住宅，总楼层数为16层，所在楼层为14层，建筑面积为114.83平方米，租金为24000元/年，钢混结构，交通便捷，简单装修，年毛租金为209元/平方米·年。

实例B：盛世豪城

位于巴彦淖尔市临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西，用途为住宅，总楼层数为12层，所在楼层为11层，建筑面积为114.58平方米，租金为22000元/年，钢混结构，交通便捷，简单装修，年毛租金为190元/平方米·年。

实例C：盛世豪城

位于巴彦淖尔市临河区河套大街南、丰河路东、乌兰布和路西，用途为住宅，总楼层数为16层，所在楼层为12层，建筑面积为115平方米，租金为23000元/年，钢混结构，交通便捷，简单装修，年毛租金为200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 | 估价对象 | 盛世豪城 | 盛世豪城 | 盛世豪城 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 年毛租金（元/㎡） | 待估 | 209 | 190 | 200 |
| 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 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| 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 |
| 集聚效应 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 公共设施完善度 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 设备设施 | 不完备 | 不完备 | 不完备 | 不完备 |
| 环境状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| 建筑物结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑物内部格局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| 装修情况 | 毛坯 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| 楼层 | 14层 | 14层 | 11层 | 12层 |
| 建筑面积 | 90-140 | 90-140 | 90-140 | 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，以估价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:自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正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，以估价对象为100，每相差一个等级修正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、普通门禁对讲系统、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、建筑物结构分为框架、钢、钢混、混合（包含砖混）、砖木等5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、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2%。

M、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，本次估价对象总层数为15层，1层和15层为最次层，2-5层为一般层，6-9层为次优层，10-14层为最优层；比较案例1和比较案例3房屋总层数均为12层，1层和12层为最次层，2-4层为一般层，5-7层为次优层，8-11层为最优层;比较案例2房屋总层数为16层，1层和16层为最次层，2-5层为一般层，6-9层为次优层，10-15层为最优层以此类推计算楼层的优越性，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

N、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2%。

根据比较因素条件指数表8，编制比较因素修正系数表9。

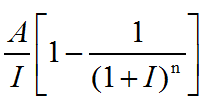
**表8 比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 209 | 190 | 200 |
| 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 |
| 道路通畅度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 集聚效应 | 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 |
| 装修情况 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |

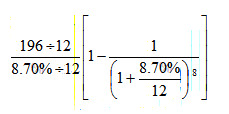
**表9 比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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） | 209 | 190 | 200 |
| 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 |
| 道路通畅度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 集聚效应 | 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 |
| 装修情况 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 楼层 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比较因素修正系数 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| 比准年毛租金（元/平方米·年） | 204.90 | 186.28 | 196.08 |
| 简单算术平均值（元/平方米·年） | 195.75 | | |

通过市场比较，估价对象与3个比较实例的比准租金为204.90元/平方米·年、186.28元/平方米·年、196.08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196元/平方米·年（取整）。

租约损失=预计从期房达到现房期间现房出租的净收 益的折现值

=



=

=127元/平方米（取整）

式中： 1、租金收益：通过比较法测算的租金收益A为196元/平方米·年。

2、折现率：根据《巴彦淖尔市临河城区土地定级与基准地价更新技术报告》确定年折现率I为8.70%。

3、折现期：假设在资金充足的情况下估价对象的交工日期为2020年12月12日，估价期日为2020年4月13日，故本次期房计算折现期n设定为8个月。

**※期房测算过程**

期房价格=现房价格-租约损失-风险补偿

=4253-127-4253×5%

=3913元/平方米（取整）

式中：1、风险补偿率：因期房到现房存在风险，比如：逾期交工，甚至烂尾现象发生，故本次确定风险补偿率为5%。

## （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结合测算出估价对象的房地产市场价值。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。本次评估选取的均是与估价对象类似且时间较近的房地产，故此测算结果能更准确的体现估价对象估价时点的市场价格。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得出租约损失的方法。由于估价对象为可出租型房地产，其主要收入为租金收入，故用其租金收入测算其租约损失较为准确。故本次评估采用比较法、收益法结合测算的价格为最终结果，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年4月13日的单价为3913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2020年4月13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 | 1#S1-2#-3-1402 | 136.74 | 3913 | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |
| 合计 |  | 136.74 |  | 53.5064 | 伍拾叁万伍仟零陆拾肆元整 |

# 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.《司法查询表》复印件

6.《建设工程规划许可证》复印件

7.《建设用地规划许可证》复印件

8.《建筑工程施工许可证》复印件

9.《国有土地使用证》复印件

10.《商品房预销售许可证》复印件

11. 房地产估价机构营业执照复印件

12. 房地产估价机构资质证书复印件

13. 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





