

房地产估价报告书

估价项目名称：临河区沃野街河套书苑 B2-3-902 住宅房地产
市场价值评估

委托人：阿拉善左旗人民法院

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3月23日

注册房地产估价师：刘志红（1520190005）

陈佳思（1520190010）

估价报告编号：内金诚估字[2020]第 062 号

致委托方函

阿拉善左旗人民法院：

受贵院的委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对侯润福、拥有的位于临河区金川办事处五街坊曙光街北河套书苑 B2 号楼 3 单元 902 号的房地产，结合估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、利用业态等因素照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的资料等进行了价格评估，估价时点为 2020 年 1 月 2 日，估价目的是为司法拍卖房地产市场价值参考依据。

本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，采用市场比较法和收益法的估价法，在估价人员进行现场查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的评估，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值。评估结果确定如下：

房地产单价：6558 元/平方米

建筑面积：132.44 平方米

评估总价值：868,542 元

（人民币大写：捌拾陆万捌仟伍佰肆拾贰元整）。

估价的详细过程详见后附的《估价结果报告》和《估价技术报告》。

特此函告

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

2020年3月23日

法定代表人（签章）：



目 录

☞	注册房地产估价师声明·····	4
☞	估价的假设和限制条件·····	5
☞	估价结果报告·····	7
☞	估价技术报告·····	12
☞	附件·····	24

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 50291-2003）《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。
- 5、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 6、本估价报告由内蒙古金诚房地产评估有限责任公司负责解释。

注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册号	签字
刘志红	1520190005	
陈伟田	1520190010	

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1. 一般假设，我们对估价报告所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途资料进行了检查，我们假定其是合法、真实、准确和完整的。估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象的外观、室内和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

2. 未定事项假设，无

3. 背离事实假设，估价对象存在抵押权以及被法院查封，由于上述两种限制会随着拍卖的完成，其限制权会得以解决，故本次估价假设估价对象无任何限制条件，是完整的产权。

4. 不相一致假设，无

5. 依据不足假设，房地产占有人拒绝估价师进入估价对象内部进行实地查看，所以房屋内部情况估价师只能依据委托方提供的图片进行合理假设。

（二）估价限制条件

1. 本报告使用者在应用本估价报告时，应明确本次评估的价格定义及本报告中的“估价假设和限制条件”，本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于估价时点在现状利用条件下的房产公开市场价格，若价值时点房屋利用状况等影响房地产价格的因素发生变化，则估价结果应作相应调整；

2. 本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，若改变估价目的或使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价；

3. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理产权登记、权利转移相关费用对估价对象房产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房产价

4. 本估价报告的结果为评估范围内房产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告书附件为报告的组成部分，与报告具有同等效力，不可分割对待；

5. 本报告以委托方提供的《阿拉善左旗人民法院委托书（2019）内 2921 字第 132 号》、不动产登记信息（复印件）、房屋内部照片全面、真实、合法有效为估价前提，若提供的资料有误致使评估结果有误的，根据建设部文件规定应由委托方承担法律责任，评估机构和评估人员不承担相应责任；

6. 本次评估在市场没有较大波动情况下的有效期限为壹年（2020 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 22 日），如在一年中房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本报告，估价结果应作相应调整，有效期也应相应调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：阿拉善左旗人民法院

地址：阿拉善左旗巴彦浩特镇西城区乌兰布和路

二、估价方

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、估价目的

受阿拉善左旗人民法院委托，对位于临河区金川办事处五街坊曙光街北书苑B2号楼3单元902号，设计用途住宅，建筑面积132.44平方米（含移动装修及设备设施价值）的侯润福、王美所有的房地产市场价格进行评价为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）项目概况

估价对象坐落：东至银河路、南至曙光街、西至乌兰布和路、北至沃野街

不动产权证号：蒙（2018）巴市不动产权第0000102号

建筑面积：132.44平方米 建筑结构：钢混结构

建成年代：2011年 权利人：侯润福、王美

设计用途：住宅 实际用途：住宅

估价对象整体格局三室一厅二卫，水、电、暖、卫、浴齐全；外墙刷涂乳胶漆；电梯一部；室内塑钢窗，防盗入户门，套装内门；木地板、异型吊顶、壁纸；挂暖气。估价对象中档装修，至价值时点，估价对象维修保养状况较好。适

途下使用。

（二）估价对象权属状况

至价值时点，估价对象所有权人为侯润福、王美，估价对象现作为住宅使用。本次评估假设估价对象未设定抵押权等其他他项权利登记。

（三）估价对象周围环境情况

本次评估的估价对象位于临河区河套书苑，该区域有2路、7路等多路公交车通过，北邻金川学校，南邻丽水新城，西邻巴彦淖尔市医院，东邻熙城国际交通便利，地理位置优越，车流量及人流量较大，区域优势明显。且周边1公里范围内有学校、银行、超市、医院等配套设施。

（四）估价范围

纳入本次估价范围的估价对象是位于临河区金川办事处五街坊曙光街北河套书苑B2号楼3单元902号住宅房地产（总建筑面积132.44平方米）含不可移动的装修及设备设施价值。

五、估价时点

2020年1月2日，现场查勘之日。

六、价值类型

本次评估价格是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续经营，在2020年1月2日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的公开市场价值的估计值。

七、估价依据

（一）国家法律、法规

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》（国标 GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 估价委托书；
2. 房地产权属登记簿；
3. 估价对象内部照片。

（四）评估人员调查收集的资料

1. 估价对象房地产实地勘察记录；
2. 估价人员调查收集的类似房地产市场租售情况等相关资料；

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：我们进行估价的最高行为准则。
- 2、合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

4、价值时点原则：由于房地产价值是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产自身情况的

定，我们的估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

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、估价技术标准进行估价方法。

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情况资料很好收集，适合采用市场比较法进行评估；

(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收益的房地产，所以可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，本次评估选择市场比较法、收益法为评估方法。

(三) 估价方法定义

各种方法定义如下：

1. 收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2. 市场比较法，将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行对比，适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

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，采用收益法和市场比较法的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合个人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市场价值评估结果如下：

房地产单价：6558 元/平方米

(人民币大写：捌拾陆万捌仟伍佰肆拾贰元整)。

十一、估价人员

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

十二、估价作业日期

2020年1月2日至2020年3月23日。

十三、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，但市场状况很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

2020年3月23日



(2) 人文环境：估价对象所在地区发展良好，居民主要为办公服务或各公司办公室文员，人文环境较好。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：附近有沃野街、曙光街、乌兰布和路等多条道路，供通信、供水、排水（雨水、污水）、供气、供暖、燃气等设施非常完备。

(2) 外部公共服务设施：周边有学校、公园、银行、娱乐、餐饮医院等该公共服务设施较优。

5. 区位状况

估价对象处于临河区新区，估价对象周边约1公里范围内分布有多个公点；距临河区火车站约4.5公里，人流量较大，且周边1公里范围内有学校、公超市、医院等配套设施，估价对象是一个整体住宅楼，在该区域内住宅竞争性较公共配套设施和城市基础设施完备。

三、估价对象市场背景分析

(1) 城市概况

临河区位于美丽富饶的河套平原腹地，是内蒙古巴彦淖尔市市府所在地，由黄河哺育出的塞外明珠。地理坐标为东径 $107^{\circ} 6' - 107^{\circ} 44'$ ，北纬 $40^{\circ} - 44^{\circ} 17'$ ，总面积2354平方公里（城区面积30平方公里）。现辖7个镇、1办事处，总人口52万，其中城市人口14万，有蒙、汉、回、壮等14个民族。

(2) 房地产市场分析

党的十九大确立了习近平新时代中国特色社会主义思想的历史地位，提出时代坚持和发展中国特色社会主义的基本方略，描绘了决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利的宏伟蓝图，为我们推动各项事业发展指明前进方向。国家深入推进“一带一路”“中蒙俄经济走廊”建设，实施西部大开发、京津冀协同发展战略，支持民族地区、边疆地区和贫困地区改善生产生活条件，为我们提供了难得的发展机遇。全市经济实力显著增强，生态环境更加优美，深

尔市棚户区分区改造计划开工 5000 套、基本建成 3069 套。截至 10 月底，已签订分区改造协议 4122 户，开工建设 5000 套、开工率 100%；基本建成 7779 套、基本建成率 253.5%。

(3) 商品房销售分析

2020 年 1 月份全市商品房（住宅、非住宅）成交面积 19.53 万 m²，环比（上月）下降 35.1 月份全市住宅成交 1309 套，成交面积 14.56 万平方米，与去年同期相比上升 32.50%。成交金额 5.68 亿元，与去年同期相比下降 35.07%。成交均价 3901.55 元/平方米，与去年同期相比上升 2.74%。其中临河地区 1 月份住宅成交 734 套，成交面积 8.04 万平方米，与去年同期相比上升 52.73%，成交金额 5.68 亿元，与去年同期相比下降 30.48%，均价 4779.01 元/平方米，与去年同期相比上升 1.24%。其中住宅成交面积 14.56 万 m²，环比（上月）上升 35.96%。

四、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体体现，是以使估价对象获得最佳的用途和强度来衡量，也就是说，评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中获得最大收益的使用方式的估价结果。根据巴彦淖尔市临河区城市总体规划，估价对象的区位条件，估价对象所处地理位置繁华，交通便利，集聚效应良好。认为估价对象的证载用途为其最佳用途，作为住宅房地产使用，并保持其实际用途持续使用为前提，符合最高最佳使用原则。

五、估价方法适用性分析

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、估价技术标准选择估价方法。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情况资料很好收集，适合采

(3) 由于估价对象客观上是有收益的房地产，所以可以采用收益法进行评

(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，本次评估选择市场比较法和收益法为评估方法。

(三) 估价方法定义

各种方法定义如下：

1. 收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2. 市场比较法，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。

六、估价测算过程

(一) 市场比较法测算过程市场法公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实际状况价格}}$$

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、地段相近的原则，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	河套书苑	河套书苑	河套书苑
坐落位置	沃野街南侧	沃野街南侧	沃野街南
规划用途	住宅	住宅	住宅
总楼层	15 层	15 层	15 层
所在楼层	1 层	1 层	5 层

成交价格	6066 元/m ²	6243 元/m ²	6196 元
交易情况	正常交易	正常交易	正常交
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
付款方式	过户时结清	过户时结清	过户时
成交时间	2019. 12	2019. 12	2019.

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
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
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 通
	居住氛围	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚	附近有多 区，居住
	公共及基础设施	附近有中学、小学、多家银行	附近有中学、小学、多家银行	附近有中 多家
	环境景观	附近有多处居住小区景观较优	附近有多处居住小区景观较优	附近有多 区景观
	城市规划限制	无	无	无

	层	于9层	位于1层	位于1层	位于
	朝向 景观	南朝向, 景观较好	南朝向, 景观较好	南朝向, 景观较好	南朝向,
实 物 状 况	通风 采光	通风好, 采光好	通风好, 采光好	通风好, 采光好	通风好,
	层高	3.0m 标准高度	3.0m 标准高度	3.0m 标准高度	3.0m 标
	平面 布局	3室2厅2卫1阳台 适合使用	3室2厅2卫一阳 台, 适合使用	2室2厅1卫, 1阳 台, 适合使用	3室2厅 台, 适
	外部内 部装修	外墙为涂料, 室内中 档装修	外墙为涂料, 室内 普通装修	外墙为涂料, 室内 中档装修	外墙为涂 普通
	物业管 理、维 护保养	有物业管理, 维护保 养好, 外观较新	有物业管理, 维护 保养好, 外观较新	有物业管理, 维护 保养好, 外观较新	有物业管 保养好,
	面积	132.44 m ² , 适合使用	141.38 m ² , 适合使 用	132 m ² , 适合使用	110.85 m ² 用
	占用情 况	自用, 使用情况正常	自用, 使用情况正 常	自用, 使用情况正 常	自用, 使 常
	他项权	没有限制性因素	没有限制性因素	没有限制性因素	没有限制
	地役权	没有地役权	没有地役权	没有地役权	没有地
	其他特 殊因素	没有特殊因素	没有特殊因素	没有特殊因素	没有特

3. 修正指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素, 在编制房地产状况指时, 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

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 12 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 2 日期间，估价对象所在区域同类型房地产价格基本平稳，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、城市规划限制：以估价对象目前规划限制基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

⑥、楼层差异修正指标：以估价对象所在楼层为基准（100%）进行调整。

⑦、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%）进行调整。

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%。

④、外部和内部装修：分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修和毛坯房五个档次，以估价对象装修为基准（100%）进行调整。

⑤、物业管理、维修保养程度：以估价对象物业管理、维修保养为基准（100%）可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

⑥、面积大小：以估价对象面积为基准（100%），可比实例与估价对象一个等级，故修正系数为 100%。

E、权益状况：

①、剩余使用年限：以估价对象剩余使用年限为基准（100%）进行调整。

②、占用情况：本次评估所选的三个可比实例与估价对象均为自用、使用正常，故不作修正。

③、他项权：本次评估选取的三个可比实例与估价对象均未见他项权利记录，故不作修正。

④、地役权：本次评估选取的三个可比实例与估价对象均已办理《房地产权证》，不存在地役权，故不作修正。

⑤、其他特殊因素：本次评估选取的三个可比实例与估价对象均未见其他特殊因素，故不作修正。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表

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	河套书苑 9 层	河套书苑 1 层	河套书苑 1 层	河套书苑 5 层
2	交易价格	—	6066 元/m ²	6243 元/m ²	6196 元/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	97	97	98

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	城市规划限制	100	100	100	100
5.6	所在楼层	100	97	97	98
5.7	朝向、景观	100	100	100	100
6	实物状况	100	95	100	95
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	外部和内部装修	100	95	100	95
6.5	物业管理、维护保养	100	100	100	100
6.6	面积	100	100	100	100
7	权益状况	100	100	100	100
7.1	土地使用年限	100	100	100	100
7.2	占用情况	100	100	100	100
7.3	他项权	100	100	100	100
7.4	地役权	100	100	100	100
7.5	其他特殊因素	100	100	100	100

5. 比准价格计算

估价对象的比准价格计算见下表：

估价对象比准价格计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
----	------	------	------

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	100/97	100/97	100/98
实物状况修正	100/95	100/100	100/95
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	6583	6436	6655
权重	1/3	1/3	1/3
取算术平均数 (元/m ²)	6558		

(二) 收益法测算过程

1、收益还原法测算定义:

收益还原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价值时点时的累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

假设估价对象在未来使用年限内, 每年可获得稳定的年净收益, 且每年的率保持不变, 计算公式: $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$

上式中: V——房地产单位价格; a——年净收益;
 r——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 220 元/平方米。

2) 空置和收租损失率

空置的面积没有收入, 房屋的收租损失主要是因租出的面积因拖欠租金 (

入损失率为 2%。

3) 年有效毛收入的确定

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年潜在毛租金} \times (1 - \text{收入损失率}) \\ &= 220 \times (1 - 2\%) = 215.6 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(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 2% 计取。

$$\text{管理费} = 215.6 \times 2\% = 4.31 \text{ 元/平方米}$$

2) 维修费：按建筑物重置价的 1.5%，建筑物重置单价按 2340 元/平方米计

$$\text{维修费} = 2340 \times 1.5\% = 35.1 \text{ 元/平方米}$$

3) 税金：税金包括“两税一费”和房产税，税金按有效毛收入的 17.5% 计

$$\text{税金} = 215.6 \times 17.5\% = 37.73 \text{ 元/平方米}$$

4) 保险费：按建筑物重置价的 3‰ 计。

$$\text{保险费} = 2340 \times 3\text{‰} = 7.02 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{年运营总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{税金} + \text{保险费}$$

$$= 84.16 \text{ 元/平方米}$$

(3) 确定年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营总费用}$$

$$= 215.6 - 84.16 = 131.44 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 报酬率 r 的确定

采用安全利率加综合调整值法确定，即安全利率取国家现行一年定期存款 1.5%，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，结合估价对象所处位置及物业类型的特点，确定综合调整值为 5.02%。

收益年限是估价对象自价值时点起至预期未来可以获取收益的时间。估价房屋为钢混结构，经济耐用年限 60 年，由于维修养护较好，有效使用年数判定为 52 年（实际使用年数为 8 年），尚可有效使用年限为 52 年；考虑可假定在房屋建取得出让土地使用权，在价值时点的土地使用权剩余年限应为 62 年，其住宅用地使用权年限约定可续期。根据《房地产估价规范》和孰短原则，故确定估价对象收益年限为 52 年。

(6) 估价对象的收益价值

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= 131.44 \div 6.52\% \times [1 - 1 / (1 + 6.52\%)^{52}] \\ &= 1940 \text{ (元 / 平方米) (取整)} \end{aligned}$$

七、估价结果确定

根据当地房地产市场行情，采用市场比较法和收益法从不同市场角度进行估价，测算后，这两种方法差异较大，市场比较法测出价格体现了市场价格，收益法测出价格偏低，是由于当地房地产市场租售不成比例造成这种现象，为估价结果更加客观合理，本次评估选用市场比较法测算结果为最终估价结果。

即：评估单价=6558 元/平方米（取整）

评估结果确定如下：

房地产单价：6558 元/平方米

建筑面积：132.44 平方米

评估总价值：868,542 元

（人民币大写：捌拾陆万捌仟伍佰肆拾贰元整）。

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

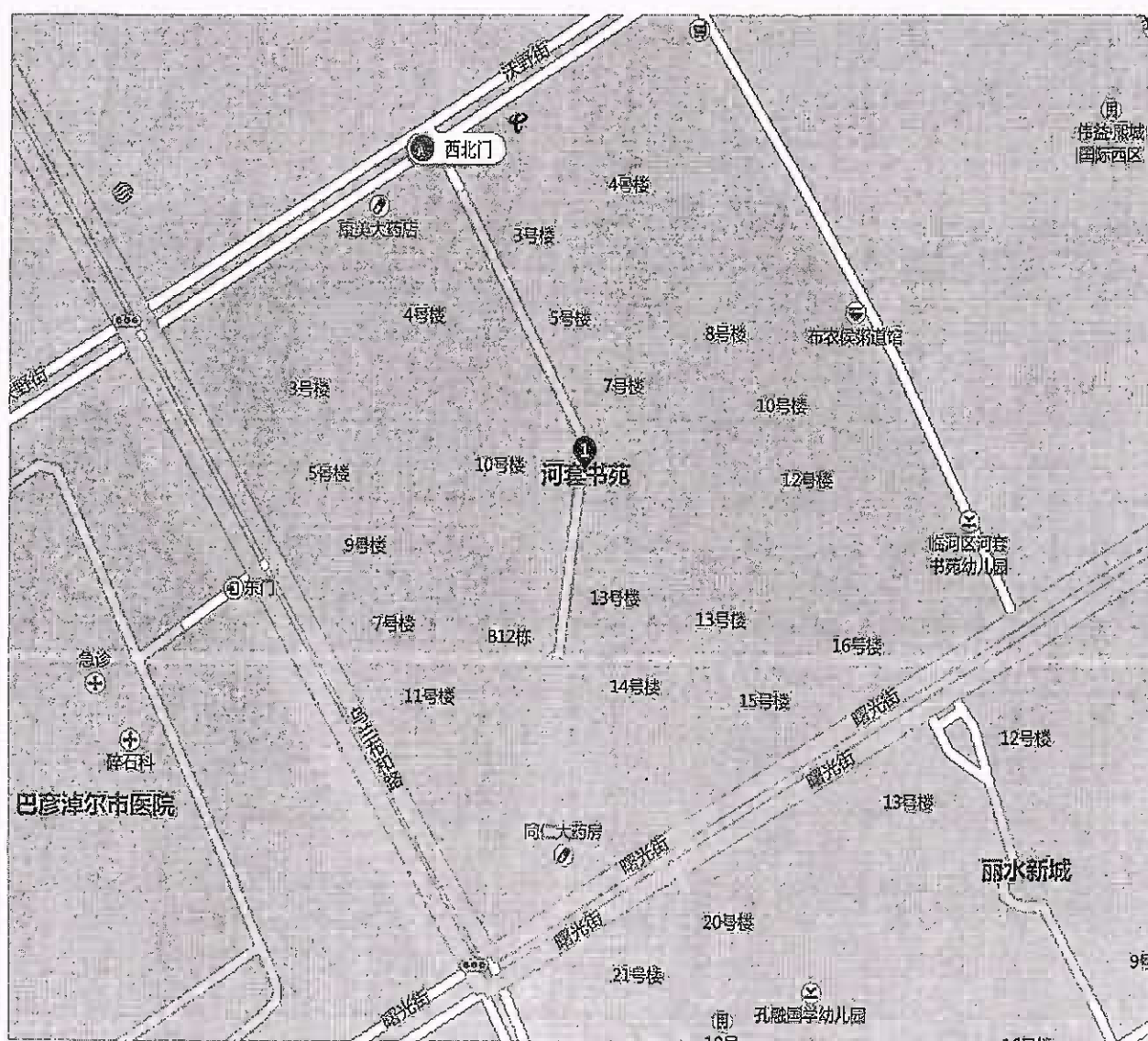
2020年3月23日

评估专用章

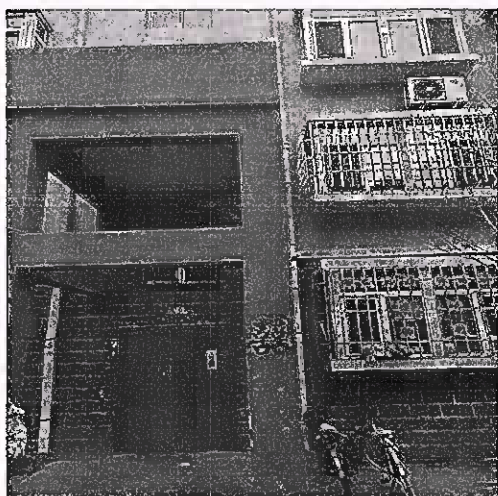
附件

- 1、《阿拉善左旗人民法院执行评估委托书》（（2019）内 2921 执恢号）复印件；
- 2、不动产登记信息复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、估价机构资质证书和营业执照复印件；
- 6、估价师注册证书复印件。

估价对象位置图



估价对象现场照片



阿拉善左旗人民法院

委托书

(2019)内 2921 执恢 132 号

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司：

我院在执行张治国与王海军、侯润福公证债权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区金川办事处曙光街北河套书苑 B2 号楼 3 单元 902 室。



阿拉善左旗人民法院

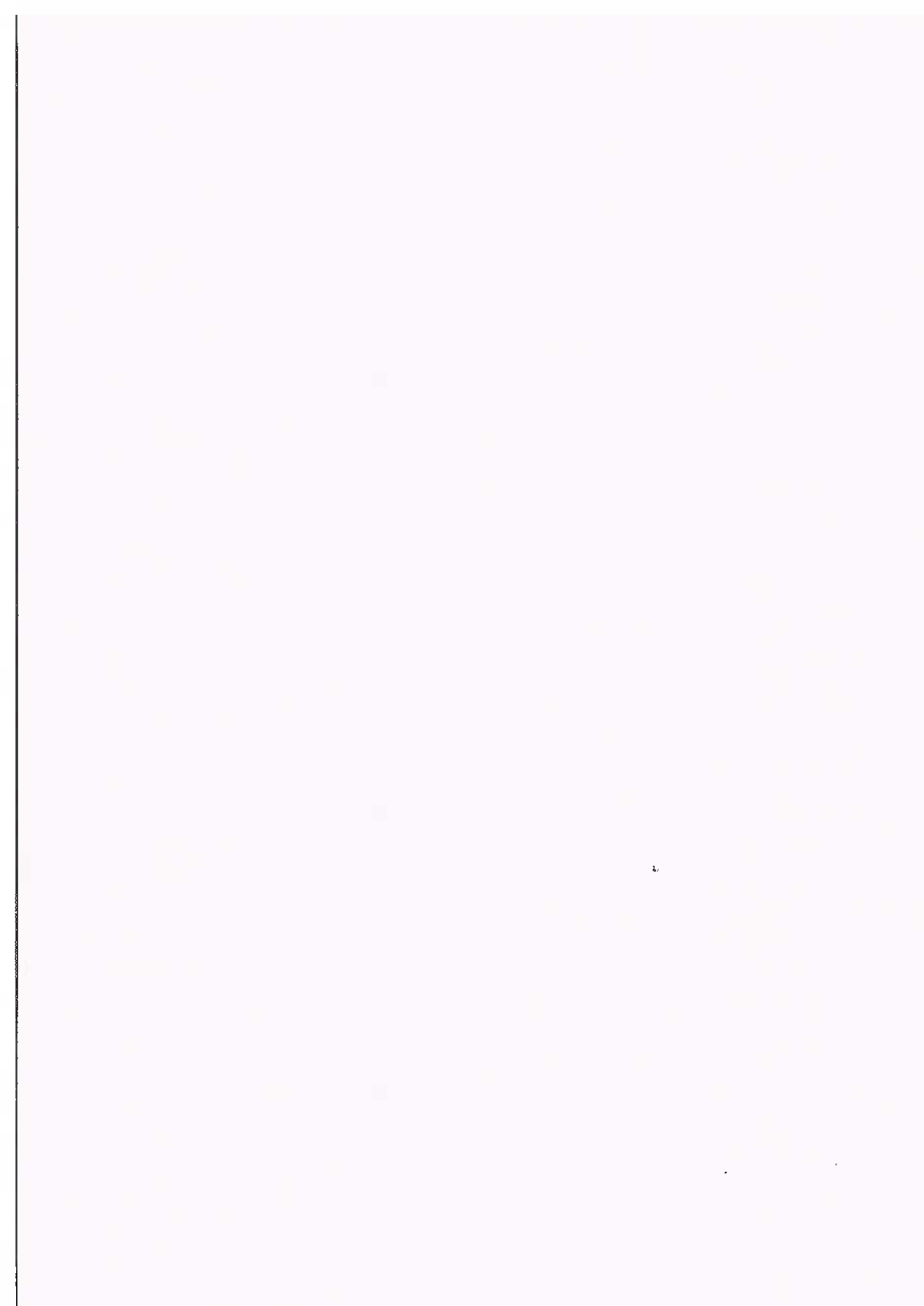
案号：(2019)内 2921 执恢 132 号

承办法官：金鹰

联系电话：13327130729、15248810111

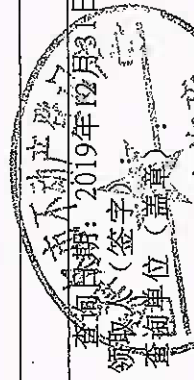
评估报告、评估费报价单等邮寄地址：

内蒙古自治区阿拉善左旗巴彦浩特镇西城区乌兰布和
路阿拉善左旗人民法院 执行局 杨睿容收，联系电话：
13384833646，邮编：750300

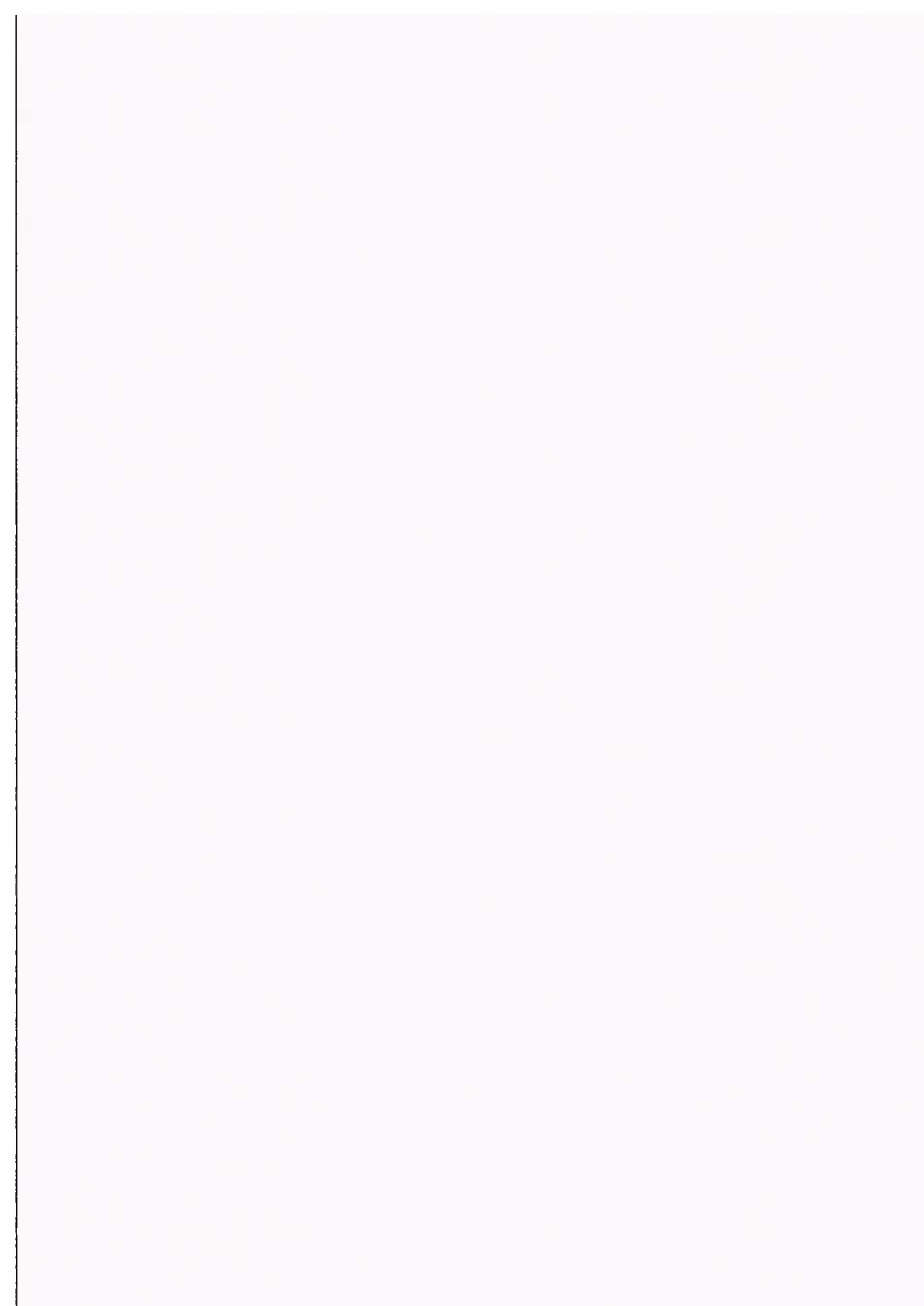


不动产登记信息

201801030109	权利人	侯润福、王美
152825198203213316、 152827198108026320	义务人	高呼群,那仁其木格
蒙(2018)巴市不动产权第0000102号	不动产单元号	150802013005GB00005F00180062
存量房买卖	坐落	临河区金川办事处五街坊曙光街北河套书苑B2号楼3单元902号
成套住宅	面积(平方米)	132.44
钢筋混凝土结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	
已抵押	是否查封	已查封
无预告	是否异议	无异议
未预抵	办理状态	结束(现势)
国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	总层数	15
9	竣工时间	2011-12-30
	权利性质	
2018-01-04 08:57:21	房屋性质	市场化商品房
oracle.sql.CLOB@1de8f21	查封期限起	oracle.sql.CLOB@13f27a9
一般抵押	查封登记时间	(2018)阿左执字第716号
2019年07月04日	查封机关	2022年07月03日
2019年07月04日 10:29:30		

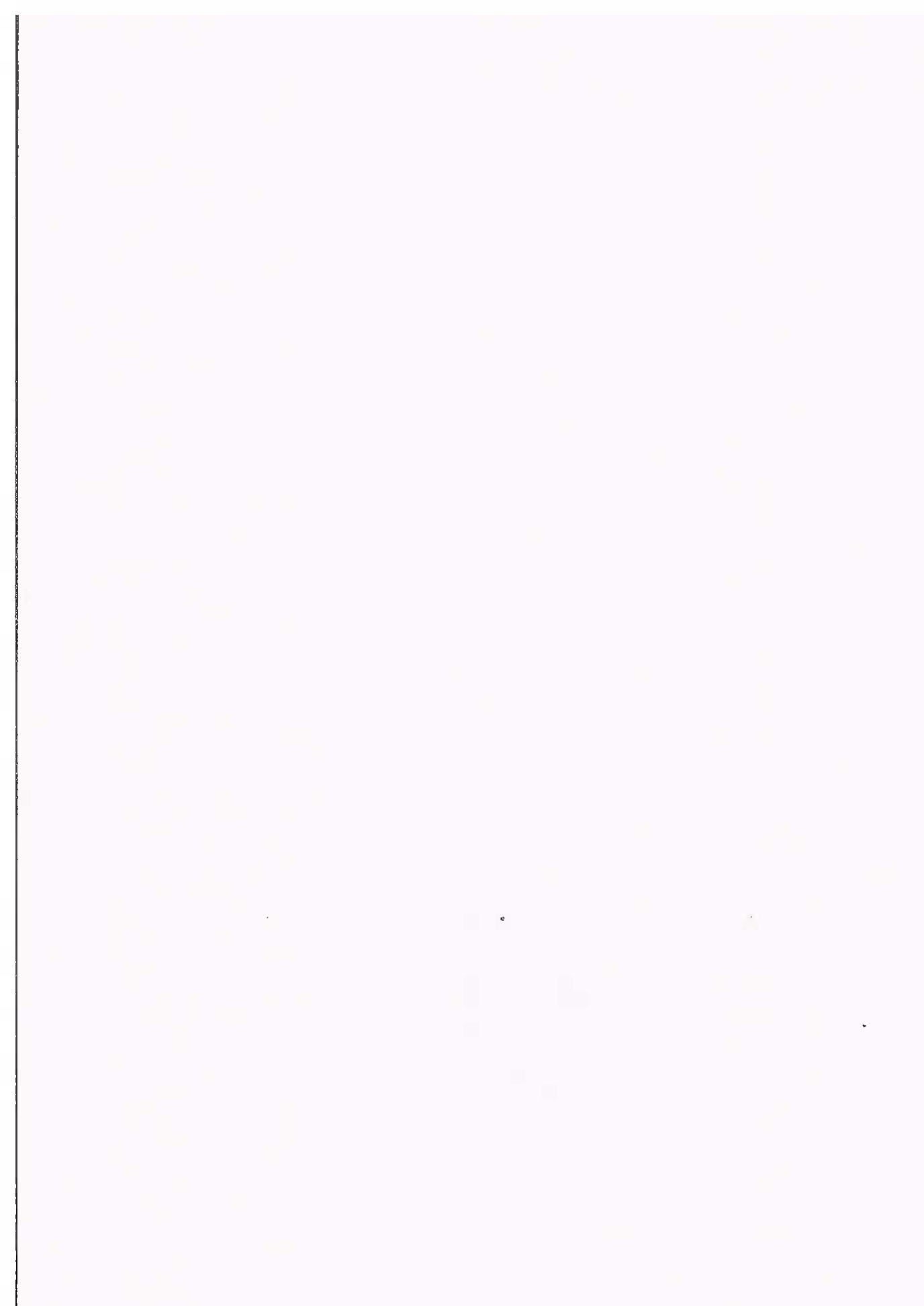


录指依法已登记的不动产登记信息,本次查询范围仅限本单位所辖范围,本次查询范围仅限本单位现用不动产登记信息平台登记
 不动产登记暂行条例》第二十八条规定,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产



房地产评估现场查勘表 (住宅)

委托方	阿拉善左旗人民法院			所有权人	侯润福		共有产权人	王	
项目名称	河套书苑B2-3号房屋 ^{值评估}			座落位置	临河区河套书苑B2-3-92号				
用途	住宅	结构	钢混	建筑面积	132.44 m ²	建成年代	2011年		
产权证号	蒙(2018)四公不动产证第0000102号		总楼层	15	所在层	9	是否有电梯	有	
朝向	北朝南	户型	1梯2户		平面布置	3室2厅1厨2			
四至	东至 银河路 南至 曙光街 西至 乌兰布和路 北至 沃野街								
公共配套设施	学校, 银行, 医院								
当前使用状况	自用			交通状况	便利				
基础设施	七通一平								
小区环境	较优, 水泥硬化路, 树木绿化, 单元门刷工字砖								
房屋装修	外装修		外墙涂料, 断块						
	内装修	客厅	木地板						
		餐厅	吊顶						
		卧室	内墙壁纸, 木地板 外挂暖气						
		厨房	内墙瓷砖, 吊顶						
		卫生间	座便, 吊顶						
室内设施									
勘察人员	申请人		被执行人		领勘人	金鹰		评估师	王
备注									



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称
法定代表人
(执行事务合伙人)
住所
统一社会信用代码
备案等级
证书编号
有效期限

内蒙古金诚房地产评估有限责任公司

王文忠

内蒙古自治区包头市青山区正温泉水所二楼20

室

911505025706190911

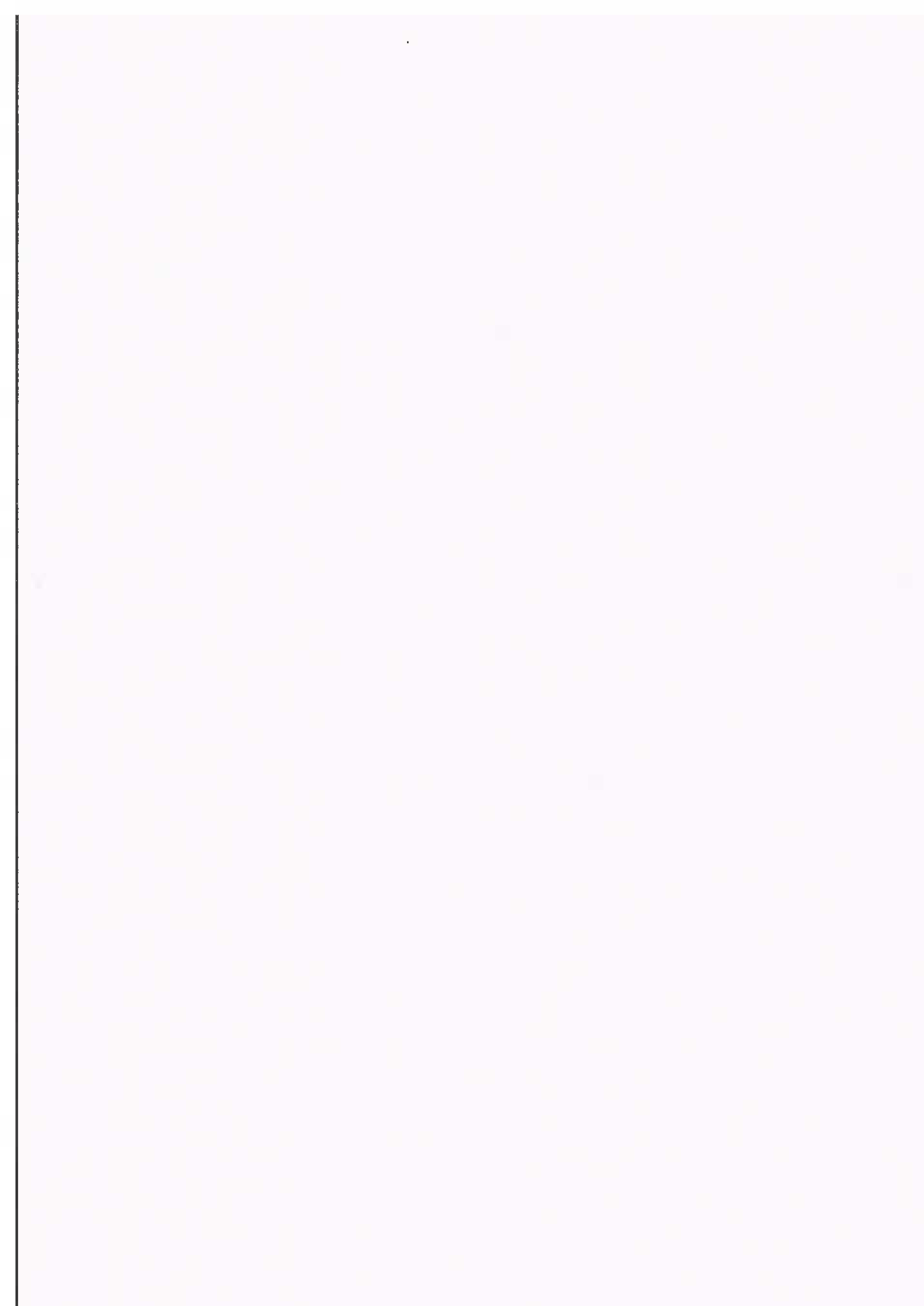
二级

内建房估备字[2018]第0086

2019年11月28日至2021年8月8日

发证机关(公章)

内蒙古自治区



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177684

姓名 / Full name

刘志红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152801197811152128

注册号 / Registration No.

1520190005

执业机构 / Employer

内蒙古金城房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178638

姓名 / Full name

陈佳思

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

15280119680909098X

注册号 / Registration No.

1520190010

执业机构 / Employer

内蒙古金城房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



