

房地产估价报告

估价项目名称：段接东位于包头市东河区工业路东侧
北工小区2号楼11号住宅房地产司法
鉴定估价项目

估价委托人：呼和浩特市新城区人民法院

房地产估价机构：内蒙古中昱房地产评估事务所
有限责任公司

注册房地产估价师：李 力（1520000001）
师志燕（1520060002）

估价报告出具日期：2019年9月5日

估价报告编号：内中昱估字[2019]第0210号

致估价委托人函

呼和浩特市新城区人民法院：

本公司接受贵院的委托,为贵院确定房地产处置参考价提供参考依据对委估房地产的市场价值进行评估。根据贵院提供的有关资料,依据我国有关法律、法规、制度的规定,在实地查勘和了解分析估价对象实际情况的基础上遵循《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及公认的估价原则,按照严谨的估价程序,运用比较法和收益法对委估对象进行了专业分析、测算和判断。本次估价对象和范围为段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区2号楼11号,建筑面积为92.17平方米,产权证号为包房权证东字第8000633号的住宅房地产。对此本公司根据贵院安排,指派房地产估价师同贵院法官及案件相关人员对委估对象进行了实地查勘并进行记录,经实地查勘和分析估算后,确定估价对象房地产在价值时点2019年8月22日评估的市场价值总价为人民币叁拾玖万捌仟叁佰伍拾玖元整(RMB398,359.00元),评估单价为4,322.00元/平方米。

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2020年9月4日止。另请特别关注本估价报告中的估价师声明、价值内涵和估价假设和限制条件的内容。

房地产估价机构法定代表人：

房地产估价机构：内蒙古中显房地产评估事务所有限责任公司

2019年9月5日

段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区

2号楼11号住宅房地产司法鉴定估价项目

内中显估字[2019]第0210号

目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 3 |
| 房地产估价结果报告..... | 5 |
| 一、估价委托人..... | 5 |
| 二、房地产估价机构..... | 5 |
| 三、估价目的..... | 5 |
| 四、估价对象..... | 5 |
| 五、价值时点..... | 7 |
| 六、价值类型..... | 7 |
| 七、估价原则..... | 7 |
| 八、估价依据..... | 8 |
| 九、估价方法..... | 8 |
| 十、估价结果..... | 9 |
| 十一、估价人员..... | 9 |
| 十二、实地查勘期..... | 9 |
| 十三、估价作业期..... | 9 |
| 房地产估价技术报告..... | 10 |
| 一、实物状况描述与分析..... | 10 |
| 二、权益状况描述与分析..... | 11 |
| 三、区位状况描述与分析..... | 11 |

| | |
|------------------|----|
| 四、市场背景描述与分析..... | 12 |
| 五、最高最佳利用分析..... | 13 |
| 六、估价方法适用性分析..... | 13 |
| 七、估价测算过程..... | 15 |
| 八、估价结果..... | 27 |
| 附件： | 28 |

附件：

- 1、呼和浩特市新城区人民法院评估委托评估书；
- 2、委估对象房屋不动产权情况表；
- 3、委估对象和可比实例位置图及可比实例外观照片；
- 4、委估对象房屋外观及室内照片；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质备案证书复印件；
- 7、房地产估价人员资格证书复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

- 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，但受到本估价报告中已说明的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，与估价委托人及估价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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、注册房地产估价师李力和师志燕已于价值时点 2019 年 8 月 22 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。
 - 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助；
 - 7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得作为其他用途使用。
- 未经本估价机构人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，且本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评

估机构所有。

注册房地产估价师：

注册号： 1520000001

注册房地产估价师：

注册号： 1520060002

2019年9月5日

估价假设和限制条件

（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房屋不动产产权情况表，我们对其的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整、合理、必要、有依据；
- 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、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价；
- 5、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。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的不动产产权情况表未记载建筑物的建成年代，经估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本次报告中使用，不作其他任何用途使用。

（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

本估价报告专为委托人使用，是为委托方确定房地产处置参考价提供参考依据，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具日期起计算，超过一年，需重新进行估价。

内蒙古中显房地产评估事务有限责任公司

2019年9月5日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：呼和浩特市新城区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：内蒙古中显房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人：李力

公司注册地址：呼和浩特市新城区东库街鼎盛华世纪广场综合楼 20 层 20011

估价资质备案等级：二级

估价资质备案证书编号：内建房估证字[2018]第 0013 号

营业执照统一社会信用代码：911501027525528522

三、估价目的

为委托方确定房地产处置参考价提供参考依据对委估房地产的市场价值进行评估。

四、估价对象

(一) 范围

本次估价的范围为段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区 2 号楼 11 号，建筑面积 92.17 平方米的住宅房地产。

(二) 实物状况

1、名称：段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区 2 号楼 11 号的住宅房地产。

1.2、四至：东至盛世小区，

西至食品小区，

南至居民住宅楼，

北至居民住宅楼；

土地形状规则，地势平坦开阔，该土地上建有住宅小区，地面做硬化，周边有商铺等，道路状况良好，交通便捷。

3、规模：建筑面积 92.17 平方米；

4、用途：住宅用途；

5、建筑结构：混合结构；

6、设施设备：室内水、电、暖、天然气齐全。

7、装饰装修：入户门为钢制防盗门，窗户为铝合金推拉窗，室内客厅地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；卧室地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；卫生间地面铺防滑地砖，内墙贴瓷砖，PVC 吊顶，卫生间卫生洁具齐全；阳台的厨房地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙贴瓷砖，PVC 吊顶，厨房有木制橱柜；餐厅地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；室内木门、木窗套、木包暖气罩、瓷砖踢脚线、大理石窗台板；室内照明为普通灯照明；铸铁暖气取暖。

8、建成年代：1999 年；

9、空间结构：二室二厅一卫一厨（阳台做厨房）；

（三）区位状况

1、位置

（1）坐落方位：委估对象坐落于东河区北工小区；

（2）临街状况：委估对象临近巴彦塔拉大街道路；

（3）楼层：所在层为地上 6 层；

（4）距离：距离包头东站 1.5 公里。

2、交通状况

（1）道路状况：委估对象附近有巴彦塔拉大街、工业路路段；

（2）出入可利用的交通工具：委估对象附近有公共汽车经过；

（3）交通管制情况：无限制车辆管制情况；

3、周围环境和景观

- (1) 自然环境：良好
- (2) 景观：委估对象所在区域景观良好。

4、外部配套设施

- (1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；
- (2) 外部公共服务设施：周边有东河区东一路小学、东河广场公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

5、区位状况优劣分析

委估对象交通便利，周边环境及景观良好。区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全，市政基础设施完善。

(四) 权益状况

根据估价委托人提供的委估对象不动产产权情况表确定，委估房屋所有权人为段接东，产权证号为包房权证东字第 8000633 号。

五、价值时点

2019 年 8 月 22 日

估价人员于 2019 年 8 月 22 日对估价对象进行现场查勘并进行记录，并确定其价值时点为 2019 年 8 月 22 日。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值类型，即理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易可能的价格。

本次委估对象的房地产价值内涵为房屋的房地产价值。

七、估价原则

本次房地产估价中遵循下列原则：

- 1、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、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、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、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、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。

6、谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

本公司在本次估价工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

- 1、呼和浩特市新城区人民法院委托书；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015（国家质量技术监督局、国家建设部）；
- 4、估价委托方提供的委估对象不动产权情况表；
- 5、估价人员现场查勘资料及市场调查资料；
- 6、房地产市场及与估价相关的其他资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

委估房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价格，故不宜采用成本法作为估价方法；估价对象已建成，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为估价方法。

估价人员深入细致地分析了委估对象的特点和实际状况，在实地勘察和调研的基础上认为与估价对象类似的房地产可比实例较多，并且委估对象属于收益性房地产，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，本次评估采用比较法和收益法两种方法对委估对象进行评估。

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

估价人员对上述两种方法分别计算得出的评估值给予相应的权重比例计算得出最终

的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，在假设和限制条件成立的前提下，结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象（段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区 2 号楼 11 号的住宅房地产）在价值时点（2019 年 8 月 22 日）评估的市场价值为人民币叁拾玖万捌仟叁佰伍拾玖元整（RMB 398,359.00 元），评估单价为 4,322.00 元/平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师：

注册号：1520000001

注册房地产估价师：

注册号：1520060002

十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 8 月 22 日对委估对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2019 年 8 月 22 日至 2019 年 9 月 5 日。

段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区

2 号楼 11 号住宅房地产司法鉴定估价项目

房地产估价技术报告

内中显估字[2019]第 0210 号

一、实物状况描述与分析

1、名称：段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区 2 号楼 11 号的住宅房地产司法鉴定估价项目；

2、坐落：估价对象坐落于东河区北工小区；

3、四至：东至盛世小区；

西至食品小区；

南至居民住宅楼；

北至居民住宅楼；

土地形状规则，地势平坦开阔，该土地上建有住宅小区，地面做硬化，周边有商铺等，道路状况良好，交通便捷。

4、规模：建筑面积 92.17 平方米

5、建筑结构：混合结构；

6、设施设备：室内水、电、暖、天然气齐全。

7、装饰装修：入户门为钢制防盗门，窗户为铝合金推拉窗，室内客厅地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；卧室地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；卫生间地面铺防滑地砖，内墙贴瓷砖，PVC 吊顶，卫生间卫生洁具齐全；阳台的厨房地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙贴瓷砖，PVC 吊顶，厨房有木制橱柜；餐厅地面铺 60cm×60cm 地砖，内墙刮腻子，顶棚刮腻子；室内木门、木窗套、木包暖气罩、瓷砖踢脚线、大理石窗台板；室内照明为普通灯照明；铸铁暖气取暖。

8、建成年代：1999 年

9、空间布局：二室二厅一卫一厨（阳台做厨房）

二、权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的委估对象不动产产权情况表确定，委估房屋所有权人为段接东，产权号为包房权证东字第 8000633 号。

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1、位置

- （1）坐落方位：委估对象坐落于东河区北工小区
- （2）楼层：所在层为地上 6 层
- （3）距离：距离包头东站 1.5 公里；
- （4）临街状况：委估对象临近巴彦塔拉大街道路；

2、交通状况

- （1）道路状况：委估对象附近有巴彦塔拉大街、工业路路段；
- （2）出入可利用的交通工具：委估对象附近有公共汽车经过；
- （3）交通管制情况：无限制车辆管制情况；

3、周围环境和景观

- （1）自然环境：良好；
- （2）景观：委估对象所在区域景观良好。

4、外部配套设施

- （1）基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；
- （2）外部公共服务设施：周边有东河区东一路小学、东河广场公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

5、区位状况优劣分析

委估对象交通便利，周边环境及景观良好。区域内各类基本生活设施完备，公共配套

设施齐全，市政基础设施完善。

四、市场背景描述与分析

包头是内蒙古自治区下辖地级市、拥有地方立法权的较大的市，是内蒙古自治区的经济中心之一，是中国境内以冶金、稀土、机械工业为主的综合性工业城市，呼包银经济带、呼包鄂城市群的中心城市。是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉为“草原钢城”、“稀土之都”。

包头地处环渤海经济圈和沿黄经济带的腹地，位于蒙古高原的南端，华北地区北部、内蒙古中部，南濒黄河，阴山山脉横贯该市中部，形成北部高原、中部山地、南部平原三个地形区域。包头是连接华北和西北的重要枢纽，是中国、内蒙古对外开放的重点发展地区，中国大陆铁路交通枢纽城市之一。

2018年包头市地区生产总值增长6.8%；社会消费品零售总额增长6.4%；一般公共预算收入增长6.2%；城乡居民收入分别达到47407元和17435元，分别增长7.2%和9.7%。棚改安置房开工11036户，完成年度任务的101%，城镇住房保障家庭租赁补贴完成全年任务的133.5%，深入实施物业管理提档升级三年行动计划，新增物业达标住宅小区146个，达标率从45%提高到60%，全市301个老旧小区实现准物业管理全覆盖。

2019年包头市计划确定了全市国有土地上房屋征收项目19个，征收面积46.88万平方米，征收户数2665户。项目涵盖了全市重点重大项目，包括：保障性安居工程项目15个，征收面积为430322.91平方米，征收户数2538户；基础设施项目2个，征收面积为16722.48平方米，征收户数68户；旧城区改建项目2个，征收面积为21764.68平方米，征收户数59户，同时大力推进住建行业改革，保持房地产市场平稳发展，促进建筑业转型升级，提升住建行业发展质量和效益。进一步优化住建领域营商环境，突出抓好工程建设项目审批制度改革，统筹推进住建系统行政审批制度改革。强化房地产市场和建筑业市场专项治理，整顿市场秩序，不断净化住建行业高质量发展的环境。

五、最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其所占用的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据，所以房地产价格是以其效用作最有效发挥为前提的。

根据估价人员对委估对象的个别因素和区位条件的分析，委估对象所在区域属于住宅区域，交通便捷，周边公共设施齐全，依据委托方提供的房屋不动产权情况表，其房地产作为住宅是使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的，由此进行评估，可得到一个合法、公正、公平、科学的房地产价格。

六、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

委估房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价格，故不宜采用成本法作为估价方法；估价对象已建成，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为估价方法。

估价人员深入细致地分析了委估对象的特点和实际状况，在实地勘察和调研的基础上认为与估价对象类似的房地产可比实例较多，并且委估对象属于收益性房地产，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，本次评估采用比较法和收益法两种方法对委估对象进行评估。

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

估价人员对上述两种方法分别计算得出的评估值给予相应的权重比例计算得出最终的估价结果。

方法一：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。

计算公式为：

$$P=Pa \times A \times B \times C$$

式中：P—待估房地产评估价格：

Pa—可比实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—市场状况修正系数；

C—房地产状况修正系数。

经过上述的交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正后，就可得到在价值时点的待估房地产的几个价格，采用上述几个价格的算数平均数法确定待估房地产的评估单价，评估单价乘以建筑面积确定房地产的评估价值，计算公式如下：

1、确定评估单价

$$P = \frac{P_1 + P_2 + \dots + P_n}{n}$$

式中：

P—委估房地产评估单价；

P₁—第 1 个可比实例修正后的评估值；

P₂—第 2 个可比实例修正后的评估值；

.....

P_n—第 n 个可比实例修正后的评估值；

n—可比实例个数。

2、确定评估总价

评估价值=评估单价×建筑面积

方法二：收益法

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

一般计算公式为：

$$P = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

式中 P —房地产在价值时点的收益价格，通常称为现值。

n —房地产的收益年限，是从价值时点开始未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限。

A_1, A_2, \dots, A_n —分别为房地产相对于价值时点而言的未来第 1 期,第 2 期, ...,第 n 期末的净运营收益,通常简称净收益。

Y_1, Y_2, \dots, Y_n —分别为房地产相对于价值时点而言的未来第 1 期,第 2 期, ...,第 n 期末的报酬率(折现率)。

根据估价对象收益特点及对包头市近几年租金的调查与了解,包头市房屋租金保持逐年增长态势,本次估价按照委估对象租金收益在未来 5 年内逐年递增;5 年后保持租金不变,即第 5 年(2023 年)以后保持租金不变进行收益测算,估价计算采用净收益在前若干年后有变化,若干年后保持不变、收益期限为有限年的计算公式,公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

此公式的使用前提是:①净收益在 t 年前(含第 t 年)以前有变化;②净收益在 t 年(不含第 t 年)以后保持不变;③收益年限有限为 n ;④ r 大于零。

七、估价测算过程

估价人员在实地查勘和调研的基础上深入细致地分析了委估对象的特点和实际状况,为使估价结果具有科学性、准确性、客观性,本次采用比较法和收益法两种方法对其进行

估价。

估价人员将上述两种估价方法得出的结果采用加权平均法确定委估房地产最终评估价值。

方法一：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。

（一）可比实例选择

按照比较法估价原则和要求，在符合正常交易的前提下，选择与估价对象用途基本相似或相近、交易类型相同、区域及个别因素条件相近的三个可比实例，以它们的价格作比较，结合影响房地产的因素，进行因素修正，求取估价对象的价格。由于估价对象周边出售的与之类似的房产较多，选取实例时以同一区位优先考虑作为参照。

具体实例如下：

实例 A：

区位状况

1、位置

- （1）坐落方位：坐落于东河区北工小区；
- （2）临街状况：临近巴彦塔拉大街道路；
- （3）距离：距离包头东站 1.5 公里；
- （4）楼层：所在层为地上 3 层；

2、交通状况

- （1）道路状况：附近有巴彦塔拉大街路段；
- （2）出入可利用的交通工具：附近有公共汽车经过。

3、周围环境

- （1）自然环境：周围环境优美、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染；

(2) 景观：所在小区景观良好。

4、外部配套设施

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

(2) 外部公共服务设施：周边有东河区东一路小学、东河广场等公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

5、权益状况：有产权。

6、实物状况

(1) 建筑面积：95.09 平方米。

(2) 装修情况：普通装修。

实例 B：

区位状况

1、位置

(1) 坐落方位：坐落于东河区北工小区；

(2) 临街状况：临近巴彦塔拉大街道路；

(3) 距离：距离包头东站 1.5 公里；

(4) 楼层：所在层为地上 3 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：附近有巴彦塔拉大街路段；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有公共汽车经过。

3、周围环境

(1) 自然环境：周围环境优美、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染；

(2) 景观：所在区域景观良好。

4、外部配套设施

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

(2) 外部公共服务设施：周边有东河区东一路小学、东河广场等公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

5、权益状况：有产权。

6、实物状况

(1) 建筑面积：93 平方米。

(2) 装修情况：普通装修。

实例 C：

区位状况

1、位置

(1) 坐落方位：坐落于东河区北工小区旁边的食品小区；

(2) 临街状况：临近巴彦塔拉大街道路；

(3) 距离：距离包头东站 1.6 公里；

(4) 楼层：所在层为地上 3 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：附近有巴彦塔拉大街路段；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有公共汽车经过。

3、周围环境

(1) 自然环境：周围环境优美、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染；

(2) 景观：所在区域景观良好。

4、外部配套设施

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

(2) 外部公共服务设施：周边有东河区东一路小学、东河广场等公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

5、权益状况：有产权。

6、实物状况

(1) 建筑面积：81 平方米。

(2) 装修情况：精装修。

估价对象与可比实例的比较因素条件详述见下表：

委估对象与可比实例状况比较表

| 东河区北工小区委估对象与可比实例状况比较表 | | | | | |
|-----------------------|---------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 对比因素 | | 委估对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
| 估价期日或交易日期 | | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 |
| 区位因素 | 坐落方位 | 东河区北工小区 | 东河区北工小区 | 东河区北工小区 | 东河区食品小区 |
| | 距离 | 距离包头东站 1.5 公里 | 距离包头东站 1.5 公里 | 距离包头东站 1.5 公里 | 距离包头东站 1.6 公里 |
| | 所处楼层 | 6/6 | 3/6 | 3/6 | 3/6 |
| | 建筑朝向 | 坐北朝南 | 坐北朝南 | 坐北朝南 | 坐北朝南 |
| | 交通便捷度 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 街道状况 | 临主街道 | 临主街道 | 临主街道 | 临主街道 |
| | 自然景观 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 人文环境 | 周围有公私立中小学 | 周围有公私立中小学 | 周围有公私立中小学 | 周围有公私立中小学 |
| | 建成年代 | 1999 | 1999 | 1999 | 2000 |
| | 基础设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 公共服务设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 | |
| 实物状况因素 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 建筑面积 | 92.17 m ² | 95.09 m ² | 93 m ² | 81 m ² |
| | 外观 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 建筑结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| | 装饰装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 精装修 |
| | 维护及完损程度 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 产权状况 | 有产权 | 有产权 | 有产权 | 有产权 |
| | 物业管理情况 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| 交易情况 | | | 正常 | 正常 | 正常 |
| 成交价格 | (元/平方米) | | 4650 | 4630 | 5480 |

(二) 交易情况修正

被选可比实例均为正常情况下的可比实例，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为 1。

(三) 市场状况调整

被选可比实例交易日期均与估价期日较近，据估价人员对该区域房地产市场的调查，在此期间市场价格波动较小，价格指数稳定，故市场状况调整系数为 1。

(四) 房地产状况调整

| 项目 | | 估价对象 | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|--------------|---------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|
| | | 东河区北工小区 | 东河区北工小区 | 东河区北工小区 | 东河区北工小区 | 东河区食品小区 | 东河区食品小区 | |
| 区位因素 | 坐落方位 | 东河区北工小区 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 距离 | 距离包头东站 1.5 公里 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 所处楼层 | 6/6 | 100 | 105 | 100 | 105 | 100 | 105 |
| | 建筑朝向 | 坐北朝南 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 街道状况 | 临主街道 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 自然景观 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 人文环境 | 周围有公私立中小学 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建成年代 | 1999 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施 | 完备 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共服务设施 | 完备 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 实物状况因素 | 用途 | 住宅 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 | 92.17 m ² | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 外观 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑结构 | 混合结构 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装饰装修 | 普通装修 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 110 |
| | 维护及完损程度 | 正常 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 产权状况 | 有产权 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理情况 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成交价格 (元/平方米) | | | 4650 | | 4630 | | 5480 | |
| 比准价格 (元/平方米) | | | 4429.00 | | 4410.00 | | 4745.00 | |

(五) 公式运用与计算

采用上述几个价格的算数平均数法确定待估房地产的评估单价，评估单价乘以建筑面积确定房地产的评估价值，计算公式如下：

$$P = \frac{P_1 + P_2 + \dots + P_n}{n}$$

式中：

P—委估房地产评估单价；

P₁—第 1 个可比实例修正后的评估值；

P₂—第 2 个可比实例修正后的评估值；

.....

P_n—第 n 个可比实例修正后的评估值；

n—可比实例个数。

取 3 个修正结果的算数平均值作为估价对象的价值，即：

委估对象比较法单价=（4,429.00+4,410.00+4,745.00）/ 3 =4,528.00 元/平方米（取整）。

方法二：收益法

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

1、有效毛收入

(1) 租金水平

经估价人员市场调查，委估对象周边类似房屋整体出租的实例较多，就目前市场行情，根据交易时间接近，用途相似，地段相似，选取了三个可比租赁实例，具体实例如下：

| 对比因素 | | 委估对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|-------|------------|------------|------------|------------|
| 估价期日或交易日期 | | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 8 月 |
| 区位因素 | 坐落方位 | 东河区北工小区 | 东河区食品小区 | 东河区食品小区 | 东河区食品小区 |
| | 楼层 | 6/6 | 3/6 | 5/6 | 5/6 |
| | 交通便捷度 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 街道状况 | 临主街道 | 临主街道 | 临主街道 | 临主街道 |
| | 基础设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |

| | | | | | |
|--------|---------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| | 公共服务设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 实物状况因素 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 房屋室内格局 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 外观 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 室内配套设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 装饰装修 | 普通装修 | 普通装修 | 中档装修 | 普通装修 |
| | 维护及完损程度 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | 房屋出租状况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | 物业管理情况 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| 成交价格 | 元/m ² /天 | | 0.34 | 0.32 | 0.31 |

(2) 租金修正

| 项目 | | 估价对象 | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|----------------------------|---------|---------|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| | | 东河区北工小区 | 东河区食品小区 | | 东河区食品小区 | | 东河区食品小区 | |
| 区位因素 | 坐落方位 | 东河区北工小区 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 6/6 | 100 | 103 | 100 | 101 | 100 | 101 |
| | 交通便捷度 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 街道状况 | 临主街道 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施 | 完备 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共服务设施 | 完备 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况因素 | 用途 | 住宅 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 房屋室内格局 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 外观 | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 室内配套设施 | 较齐全 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装饰装修 | 普通装修 | 100 | 100 | 100 | 105 | 100 | 100 |
| | 维护及完损程度 | 正常 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋出租状况 | | 正常 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理情况 | | 良好 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成交价格 (元/m ² /天) | | | 0.34 | | 0.32 | | 0.31 | |
| 比准价格 (元/m ² /天) | | | 0.33 | | 0.30 | | 0.31 | |

采用上述三个可比实例修正结果后的算数平均数法确定待估房地产的年租金为：

租金收益单价= (0.33+0.30+0.31) /3=0.31 元/平方米·天。

2019 年租金=0.31×365 天×92.17 m²=10,429.00 元/年。

因本次价值时点为 2019 年 8 月 22 日，故委估对象 2019 年租金预测收益期为 131 天，
即：2019 年剩余 131 天租金=0.31×131 天×92.17 m²= 3,743.00 元

根据对包头市东河区近几年住宅租金的调查与了解，估价人员确定本次估价对象 2020 年至 2021 年房屋租金每年在 2019 年年租金基础上以 10%比例递增上涨，2022 年至 2023 年每年以 15%比例递增上涨，5 年后租金保持不变，即视为 2023 年以后租金保持不变，所以：

2020 年租金= 10,429.00 × (1+ 10%) = 11,472.00 元/年

2021 年租金= 11,472.00 × (1+ 10%) = 12,619.00 元/年

2022 年租金= 12,619.00 × (1+15%) = 14,512.00 元/年

2023 年租金= 14,512.00 × (1+15%) = 16,689.00 元/年

(2) 租约限制

委估对象无阻约限制。

(3) 有效出租面积或者可出租面积比率

根据委估对象的用途和特点，结合估价人员对同类型房地产可出租面积的市场调查分析，一般情况下可出租面积为 100%，由此确定本次委估对象可出租面积比率为 1。

(4) 空置率

估价人员通过对委估对象所在区域内同类型房地产出租市场的调查了解到，目前区域内出租型住宅供给大于需求，存在一定的空置和租金损失，同时根据我公司房地产评估数据库的有关调查汇总资料综合确定，委估房地产空置率为 2%。

2、其他收入及有效毛收入

(1) 其他收入：根据委估房地产的特点和实际情况，并经估价人员的现场调查，委估对象除出租收入外没有其他收入。

(2) 有效毛收入：委估对象的潜在毛收入扣除空置损失。

2019 年剩余 131 天有效毛收入=潜在毛收入 (1-2%) = 3,668.00 元

2020 年有效毛收入=年潜在毛收入 (1-2%) = 11,243.00 元/年

2021 年有效毛收入=年潜在毛收入 (1-2%) = 12,367.00 元/年

2022 年有效毛收入=年潜在毛收入 (1-2%) = 14,222.00 元/年

2023 年有效毛收入=年潜在毛收入 (1-2%) = 16,355.00 元/年

3、运营费用

运营费用包括水费、电费、燃气费、有线电视费、房地产税、房屋保险费及建筑物专有部分维修费等。经估价人员的市场调查，上述费用中的水费、电费、燃气费、有线电视费、供暖费、物业费按实际使用量计算缴纳，由承租人承担，不包括在有效毛收入中。其他各项费用详述如下：

(1) 房地产税

根据税法相关规定，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4% 的税率征收房产税。

2019 年剩余 131 天房产税=有效毛收入×4%= 147.00 元

2020 年房产税=年有效毛收入×4%= 450.00 元/年

2021 年房产税=年有效毛收入×4%= 495.00 元/年

2022 年房产税=年有效毛收入×4%= 569.00 元/年

2023 年房产税=年有效毛收入×4%= 654.00 元/年

(2) 房屋保险费及维修费

根据有关规定，委估对象的房屋保险费及维修费按有效毛收入的 1% 确定。

2019 年剩余 131 天房屋保险费及维修费=有效毛收入×1%= 37.00 元

2020 年房屋保险费及维修费=年有效毛收入×1%= 112.00 元/年

2021 年房屋保险费及维修费=年有效毛收入×1%= 124.00 元/年

2022 年房屋保险费及维修费=年有效毛收入×1%= 142.00 元/年

2023 年房屋保险费及维修费=年有效毛收入×1%= 164.00 元/年

2019 年剩余 131 天运营费用合计房地产税+房屋保险费及维修费=184.00 (元)

2020 年运营费用合计= 562.00 (元/年)

2021 年运营费用合计= 619.00 (元/年)

2022 年运营费用合计= 711.00 (元/年)

2023 年运营费用合计= 818.00 (元/年)

4、净收益

2019 年剩余 131 天净收益=年潜在毛收入 (1-2%) +年其他收入-年运营费用

$$= 3,743.00 \times (1 - 2\%) + 0.00 - 184.00$$

$$= 3,484.00 \text{ (元)}$$

2020 年净收益= 10,681.00 (元/年)

2021 年净收益= 11,748.00 (元/年)

2022 年净收益= 13,511.00 (元/年)

2023 年净收益= 15,537.00 (元/年)

根据以上计算方法得出委估房地产净收益如下表：

| | 单位 | 2019 年数额 | 2020 年数额 | 2021 年数额 | 2022 年数额 | 2023 年数额 |
|------------|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、潜在毛收入 | 元/年 | 3,743.00 | 11,472.00 | 12,619.00 | 14,512.00 | 16,689.00 |
| 其中：潜在毛租金收入 | 元/年 | 3,743.00 | 11,472.00 | 12,619.00 | 14,512.00 | 16,689.00 |
| 减：空置和收租损失 | 元/年 | 75.00 | 229.00 | 252.00 | 290.00 | 334.00 |
| 空置率 | % | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| 二、有效毛收入 | 元/年 | 3,668.00 | 11,243.00 | 12,367.00 | 14,222.00 | 16,355.00 |
| 三、运营费用 | 元/年 | 184.00 | 562.00 | 619.00 | 711.00 | 818.00 |
| 房地产税 | 元/年 | 147.00 | 450.00 | 495.00 | 569.00 | 654.00 |
| 房屋保险及维修费 | 元/年 | 37.00 | 112.00 | 124.00 | 142.00 | 164.00 |
| 四、净收益 | 元/年 | 3,484.00 | 10,681.00 | 11,748.00 | 13,511.00 | 15,537.00 |

5、资本化率

资本化率的求取采用安全利率加风险调整值的方法。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。本次估价基准利率取央行一年定期存款利率 1.50%。目前包头市房地产投资风险较以往有所增加而投资收益率

有所下降，但相对于其他行业仍然具有较高的投资收益率。由于房地产本身的固有特性以及房地产存在的地域性，使不同区位、不同类型、不同时期的房地产投资收益率会存在一定的差异。经调查分析，认为估价对象所在区域为包头市市区内，房价回落的可能性小，房地产风险相对不大，其调整值取 3.0%-4.0%，最终确定资本化率为 5.0%。从投资的角度看，要投资就必须承担一定的风险，也需要有相应的风险补偿，风险补偿额相对于风险投资额的比率即为风险报酬率。风险报酬率含有行业风险、经营风险和财务风险等成分，本项房地产租赁经营收益受制于以上风险。

6、收益期限

估价对象为混合结构住宅，其使用年限为 50 年，在价值时点估价对象已使用 20 年，剩余收益年限为 50-20=30 年。本次取房屋剩余收益年限为其收益年限，即 30 年。

7、公式应用与计算

根据估价对象收益特点，估价对象房地产，根据对包头市近几年租金的调查与了解，包头市房屋租金保持逐年增长态势，假定委估对象租金收益在未来 5 年内逐年递增；5 年后保持租金不变，即第 5 年（2023 年）以后保持租金不变，故本次宜采用净收益在前若干年后有变化若干年后保持不变、收益期限为有限年的计算公式，公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中：P—房地产在价值时点的收益价格，通常称为现值。

i—收益变化的收益年期。

n—房地产的收益年限，是从价值时点开始未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限。

A_i—未来第 i 年得预期收益。

A—为房地产相对于价值时点而言的未来净运营收益，通常简称净收益。

Y—分别为房地产相对于价值时点而言的未来报酬率(折现率)。

t—收益年期，收益开始无变化的年期。

$$P = \frac{3,484.00}{(1+5\%)^{0.36}} + \frac{10,681.00}{(1+5\%)^{1.36}} + \frac{11,748.00}{(1+5\%)^{2.36}} + \frac{13,511.00}{(1+5\%)^{3.36}} + \frac{15,537.00}{5\%(1+5\%)^{3.36}} \left[1 - \frac{1}{(1+5\%)^{30-3.36}} \right]$$

= 227,214.00 元（取整）

收益法估价测算汇总表

| | 单位 | 2019年数 额 | 2020年数 额 | 2021年数 额 | 2022年数 额 | 2023年数 额 |
|------------|-----|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 一、潜在毛收入 | 元/年 | 3,743.00 | 11,472.00 | 12,619.00 | 14,512.00 | 16,689.00 |
| 其中：潜在毛租金收入 | 元/年 | 3,743.00 | 11,472.00 | 12,619.00 | 14,512.00 | 16,689.00 |
| 减：空置和收租损失 | 元/年 | 75.00 | 229.00 | 252.00 | 290.00 | 334.00 |
| 空置率 | % | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| 二、有效毛收入 | 元/年 | 3,668.00 | 11,243.00 | 12,367.00 | 14,222.00 | 16,355.00 |
| 三、运营费用 | 元/年 | 184.00 | 562.00 | 619.00 | 711.00 | 818.00 |
| 运营费用率 | % | 5.02 | 5.00 | 5.01 | 5.00 | 5.00 |
| 房地产税 | 元/年 | 147.00 | 450.00 | 495.00 | 569.00 | 654.00 |
| 房屋保险及维修费 | 元/年 | 37.00 | 112.00 | 124.00 | 142.00 | 164.00 |
| 四、净收益 | 元/年 | 3,484.00 | 10,681.00 | 11,748.00 | 13,511.00 | 15,537.00 |
| 净收益率 | % | 94.98 | 95.00 | 94.99 | 95.00 | 95.00 |
| 五、收益期间 | 年 | 0.36 | 1.36 | 2.36 | 3.36 | 26.64 |
| 六、报酬率或资本化率 | % | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 七、测算结果 | 总价 | 元 | 227,214.00 | | | |
| | 单价 | 元/m ² | 2,465.00 | | | |

8、估价结果确定：

根据《房地产估价规范》的要求，对同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度等情况，选用加权算数平均等方法得出最终的综合估价结果。本次委估对象为住宅房地产，估价目的是为委托方确定财产处置参考价评估其房地产的市场价值，采用的比较法和收益法为住宅房地产估价的主要方法，估价数据的取得均为价值时点期间市场正常的成交价格 and 租赁价格。其市场法的评估结果更接近于房地产的市场成交价格，估价人员将上述两种估价方法得出的结果进行加权算数平均计算，比较法权重为 0.9，收益法权重为 0.1，确定委估对象房地产最终的综合估价结果，即

委估房屋房地产评估单价=4,528.00×0.9+2,465.00×0.1= 4,322.00 元/平方米（取整）。

委估房屋房地产评估总价= 4,322.00×92.17=398,359.00 元（取整）。

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，运用科学的估价方法，

仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，在假设和限制条件成立的前提下，结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象（段接东位于包头市东河区工业路东侧北工小区 2 号楼 11 号的住宅房地产）在价值时点（2019 年 8 月 22 日）评估的市场价值总价为人民币叁拾玖万捌仟叁佰伍拾玖元整（RMB 398,359.00 元），评估单价为 4,322.00 元/平方米。

附件：

- 1、呼和浩特市新城区人民法院委托评估书；
- 2、委估对象房屋不动产产权情况表；
- 3、委估对象和可比实例位置图及可比实例外观照片；
- 4、委估对象房屋外观及室内照片；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质备案证书复印件；
- 7、房地产估价人员资格证书复印件。