**中 信 评 估**

ZHONGXIN EVALUATION

房地产估价报告书

五中信估字[2020]-JZ-011

估价报告名称：王敏位于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252房地产价值评估

估价委托人：五原县人民法院

房地产估价机构：五原县中信房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：王 欢（注册证号：1520050041）

李春敏（注册证号：1520120008）

估价报告出具日期：2020年7月9日

电 话： （0478）5228663 邮编015100

# 

# 致估价委托人函

五原县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252王敏的房地产在二○二○年六月二十四日的市场价值进行评估，估价对象房屋所有权证号为4731号，该宗房地产建筑面积为83.43㎡，经我公司的估价人员进行市场调查和现场查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法、收益法，评估测算出估价对象在二○二○年六月二十四日的市场价值为人民币(大写)贰拾捌万陆仟零捌拾壹元整(￥286081元)。

特发此函

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

二○二○年七月九日

目录

[致估价委托人函 - 1 -](#_Toc31201)

[估 价 师 声 明 - 3 -](#_Toc21808)

[估价假设和限制条件 - 4 -](#_Toc14542)

[一、估价的假设 - 4 -](#_Toc20546)

[二、估价的限制条件 - 4 -](#_Toc6704)

[估价结果报告 - 6 -](#_Toc17906)

[一、估价委托人 - 6 -](#_Toc14008)

[二、房地产估价机构 - 6 -](#_Toc5686)

[三、估价目的： - 6 -](#_Toc29129)

[四、 估价对象 - 6 -](#_Toc20281)

[（一）实物状况 - 6 -](#_Toc19646)

[（二） 权益状况 - 7 -](#_Toc6113)

[（三） 区位状况 - 7 -](#_Toc30537)

[五、价值时点 - 8 -](#_Toc6201)

[六、价值类型 - 8 -](#_Toc3156)

[七、估价原则 - 8 -](#_Toc5296)

[八、估价依据 - 8 -](#_Toc20804)

[九、估价方法 - 9 -](#_Toc20349)

[十、估价结果 - 9 -](#_Toc23071)

[十一、注册房地产估价师 - 10 -](#_Toc1732)

[十三、估价作业期 - 10 -](#_Toc17892)

[十四、估价报告使用期限 - 10 -](#_Toc31047)

[十五、附件 - 10 -](#_Toc3336)

[估价技术报告 - 12 -](#_Toc30900)

[一、实物状况分析 - 12 -](#_Toc15936)

[二、权益状况分析 - 12 -](#_Toc8302)

[三、区域因素分析 - 12 -](#_Toc17429)

[四、最高最佳利用分析 - 13 -](#_Toc22364)

[五、估价方法选用 - 14 -](#_Toc6260)

[六、估价结果 - 22 -](#_Toc25945)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、本报告的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、我们与本估价报告对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价未考虑因当事人房屋出售、出租、拖欠工程款项、抵顶债务等经济纠纷带来的法律后果，该房地产如有经济纠纷或法律后果，本公司及相关估价人员概不负责。

6、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但实地查勘只限于评估物的外观和使用情况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的进行检视的责任。

7、本报告是本公司独立完成的,没有人对本估价报告提供专业帮助。

中国注册房地产估价师

二○二○年七月九日

估价假设和限制条件

一、估价的假设

1、自愿销售的卖主。

2、有一段合理的洽谈交易的时间，可以通盘考虑房地产性质和市场行情，进行议价。

3、在此期间房地产价值将保持稳定。

4、该房地产可以在公开市场上自由转让。

5、不考虑特殊买家的额外出价。

6、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性勘察。

二、估价的限制条件

1、本次估价房屋用途、建筑面积及其他相关资料参照委托方提供的资料及数据为基本评估依据，如因该房地产权属、面积的真实性和合法性引起的一切法律责任均由委托方承担。

2、本次评估项目内容是由委托方确定，估价结果只为委托人委估房地产市场价值提供参考，如使用者未经本公司及相关估价人员允许擅自改变估价用途及估价目的，本公司及相关估价人员不承担任何经济及法律责任。

3、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委托方、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。

4、本次评估报告在市场价格无较大波动情况下自出具估价报告之日起有效期为壹年（但在市场状况变化很大时评估报告有效期超过半年（含）的，即需要重新评估）。

5、本报告估价结果为估价对象估价范围内包括房屋、房屋室内外固定装修及统一配备的水、电、暖等设施、土地使用权及地上附着物，不包含可移动的设施设备等其他财产，提醒报告使用者注意。

6、本次估价未考虑因当事人房屋出售、出租、拖欠工程款项、抵顶债务等经济纠纷带来的法律后果，该房地产如有经济纠纷或法律后果，本公司及相关估价人员概不负责。

7、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的使用期限内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

8、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

二○二○年七月九日

估价结果报告

一、估价委托人

五原县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：五原县中信房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：王欢

地址：内蒙古巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇葵花综合交易市场19-06号

房地产估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：内建房估备字【2018】0029号

统一社会信用代码：911508217438885814

房地产估价机构电话：0478-5228663

三、估价目的：

为估价委托人提供委估房地产的市场价值参考。

1. 估价对象

（一）实物状况

（1）本次估价范围位于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252王敏所有的房地产，包括房产、土地、附属设施、房屋内外装修及配套的水、电、暖、通讯、天然气等设施。

（2）估价对象建筑物用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为83.43㎡，估价对象小区内道路为柏油路、楼前有绿化带。估价对象外墙断块涂料，楼道油漆墙裙、楼梯不锈钢扶手、大理石楼梯踏步，入户门为防盗门。估价对象有大暖、上下水、供电、通讯、天然气等基础设施，使用和维护状况较好，估价对象实物状况见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 面积（㎡） |
| 1 | 住宅 | 砖混 | 六 | 五 | 83.43 |

估价对象建筑物装饰装修状况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 外装饰 | 内装修 |
| 1 | 住宅 | 外墙水泥断块涂料、塑钢窗，楼道油漆墙裙、楼梯不锈钢扶手、大理石楼梯踏步 | 入户门为防盗门，室内内墙乳胶漆、厨房及卫生间内墙贴瓷砖，卧室整体衣柜，地面铺80地板砖，卫生间铺防滑地。 |

（3）土地状况

1、四至：宗地坐落于原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，所在小区东临居民区，南临建设路，西临今日富苑，北临广原小区。

2、土地形状：土地形状为长方形地势平坦。

3、土地使用权类型：出让。

4、开发程度：宗地内外均达七通一平（供水、排水、通路、通电、通讯、供热、通天然气及场地平整）。

（二）权益状况

估价对象的《房屋所有权证》证号为4731号，房屋所有权人为王敏，房屋坐落于五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，结构为砖混结构，总层数为六层，所在层数为第五层，建筑面积为83.43㎡，估价对象房屋当前状况为自用状态。

（三）区位状况

1、区域位置及周边公共配套情况

估价对象所处位置坐落于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，该估价对象所在小区东临居民区，南临建设路，西临今日富苑，北临广原小区，同时区域内有五原县第四小学、五原县第一中学、蒙商银行、五原县农商银行、葵花广场等公共配套设施，估价对象区域位置较好。

2、交通便捷程度

估价对象所在区域周围道路主要以建设路为主，其道路通达性和便捷度及繁华程度较好。

3、环境和景观

估价对象所在区域随着政府改造工程的实施，区域内绿地、植被布局和建筑格局进一步合理，环境及景观较好。

4、基础设施设施完备程度

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施开发程度已达到七通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气、场地平整），基础设施总体状况较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点为2020年6月24日，即确定实地查勘之日为价值时点。

六、价值类型

本报告所确定的房地产价值为公开市场价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，对于其他估价目的并不适用，如估价目的变更，须另行估价。

七、估价原则

独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

八、估价依据

1、《中华人民共和国物权法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《房地产估价师注册管理办法》

6、《中华人民共和国资产评估法》

7、《房地产估价基本术语标准》

8、委托方提供的《五原县人民法院委托书》；

9、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件；

10、委托方提供的《房屋所有权证》复印件；

11、评估人员现场查勘获取的有关资料。

九、估价方法

估价人员根据估价对象的特点和实际状况，因此采用了如下方法进行评估：

估价人员在现场查勘的基础上，根据房地产估价规范有关规定，“有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为主要估价方法”，“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”。根据《房地产估价规范》以及估价人员掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象采用比较法、收益法进行估价。

比较法就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。

收益法就是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，确定估价对象在二○二○年六月二十四日的市场价值为人民币(大写)： 贰拾捌万陆仟零捌拾壹元整(￥286081元)。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 王 欢 | 1520050041 |  | 2020年7月9日 |
| 李春敏 | 1520120008 |  | 2020年7月9日 |

1. 实地查勘期

实地查勘期为2020年6月24日

十三、估价作业期

估价作业期为2020年6月24日至2020年7月9日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日起壹年内有效。

十五、附件

1、委托方提供的《五原县人民法院委托书》复印件

2、委托方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》《协助执行呈办表》复印件

3、委托方提供的《房屋所有权证》复印件

4、估价对象位置图及现状照片复印件

5、估价对象现场查勘表

6、房地产估价机构备案证书复印件

7、评估机构企业营业执照复印件

8、房地产估价师注册证复印件

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

二○二○年七月九日

房 地 产 价 格 评 估 结 果

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价委托人 | 王敏 | | | | | | | 房屋所有权证号 | | | 4731 | | | |
| 房屋坐落位置 | 五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252 | | | | | | | | | | | | | |
| 估价目的 | 为估价委托人提供委估房地产的市场价值参考 | | | | | | 价值时点 | | | | | 2020.6.24 | | |
| 土 地 状 况 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地使用权证号 | 使用权面积(㎡) | | 地号 | | | 用途 | | | 使用权类型 | | | | | 终止日期 |
|  |  | |  | | |  | | |  | | | | |  |
| 房 屋 状 况 | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 建筑面积（㎡） | 房屋总层数 | | | 所在层数 | | | | | 建筑结构 | | | 备注 | |
| 住宅 | 83.43 | 六 | | | 五 | | | | | 砖混 | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
|  |  |  | | |  | | | | |  | | |  | |
| 估价方法 | 比较法、收益法 | | | | | | | | | | | | | |
| 估价结果 | 大写：贰拾捌万陆仟零捌拾壹元整 | | | 小 写 | | | | | | ￥：286081元 | | | | |
| 备注 | 评估价值=3429元/㎡×83.43㎡=286081元  估价相关说明：  本次评估只为委托人提供委估房地产市场价值参考，如估价目的变更，需重新出具报告。否则本公司对此次评估价格不作任何解释，并且不承担任何责任。 | | | | | | | | | | | | | |
|
|
| 五原县中信房地产价格评估有限责任公司 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二○二○年七月九日 | | | | | | | | | | | | | | |

**估价技术报告**

一、实物状况分析

（一）实物状况

（1）本次估价范围位于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252王敏所有的房地产，包括房产、土地、附属设施、房屋内外装修及配套的水、电、暖、通讯、天然气等设施。

（2）估价对象建筑物用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为83.43㎡，估价对象小区内道路为柏油路、楼前有绿化带，估价对象外墙断块涂料，楼道油漆墙裙、楼梯不锈钢扶手、大理石楼梯踏步，入户门为防盗门。估价对象有大暖、上下水、供电、通讯、天然气等基础设施，使用和维护状况较好，估价对象实物状况见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 面积（㎡） |
| 1 | 住宅 | 砖混 | 六 | 五 | 83.43 |

估价对象建筑物装饰装修状况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 外装饰 | 内装修 |
| 1 | 住宅 | 外墙水泥断块涂料、塑钢窗，楼道油漆墙裙、楼梯不锈钢扶手、大理石楼梯踏步 | 入户门为防盗门，室内内墙乳胶漆、厨房及卫生间内墙贴瓷砖，卧室整体衣柜，地面铺80地板砖，卫生间铺防滑地。 |

（3）土地状况

1、四至：宗地坐落于原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，所在小区东临居民区，南临建设路，西临今日富苑，北临广原小区。

2、土地形状：土地形状为长方形地势平坦。

3、土地使用权类型：出让。

4、开发程度：宗地内外均达七通一平（供水、排水、通路、通电、通讯、供热、通天然气及场地平整）。

二、权益状况分析

估价对象的《房屋所有权证》证号为4731号，房屋所有权人为王

敏，房屋坐落于五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，结构为砖混结构，总层数为六层，所在层数为第五层，建筑面积为83.43㎡，估价对象房屋当前状况为自用状态。

三、区域因素分析

1、区域位置及周边公共配套情况

估价对象所处位置坐落于巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇胜利办事处福中园小区2-2-252，该估价对象所在小区东临居民区，南临建设路，西临今日富苑，北临广原小区，同时区域内有五原县第四小学、五原县第一中学、蒙商银行、五原县农商银行、葵花广场等公共配套设施，估价对象区域位置较好。

2、交通便捷程度

估价对象所在区域周围道路主要以建设路为主，其道路通达性和便捷度及繁华程度较好。

3、环境和景观

估价对象所在区域随着政府改造工程的实施，区域内绿地、植被布局和建筑格局进一步合理，环境及景观较好。

4、基础设施设施完备程度

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施开发程度已达到七通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气、场地平整），基础设施总体状况较好。

四、最高最佳利用分析

最高最佳利用是估价对象房地产的一种最可能的利用。这种最可能的利用指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体体现，是以使估价对象获得最佳的用途和开发强度来衡量，也就是说，评估价格应是合法利用方式下，各种可能的利用方法中，能获得最大收益的利用方式的估价结果，根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价人员认为该估价对象的预计利用功能合理、交通状况良好、基础及生活服务设施齐全，从其土地用途及周边环境来看，目前作为住宅用房利用符合最高最佳利用原则。

五、估价方法适用性分析

1、估价方法的选用

估价人员根据估价对象的特点和实际状况，因此采用了如下方法进行评估：

估价人员在现场查勘的基础上，根据房地产估价规范有关规定，“有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为主要估价方法”，“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”。根据《房地产估价规范》以及估价人员掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象采用比较法、收益法进行估价。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

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。本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。选用净收益按一定比率递增的公式的房地产价格计算公式：



其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率

3.估价技术路线

（1）运用比较法求取估价对象市场价值。

（2）运用收益法求取估价对象市场价值。

（3）确定估价对象市场价值。

六、估价测算过程

（一）采用比较法测算估价对象市场价值

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下: 比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

即：比较价值=可比实例价格×××××

1、搜集可比实例：从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产，选取以下三个可比实例。

⑴可比实例1：交易信息来源于估价人员市场调查，位于五原县隆兴昌镇福中园B4号楼，建筑面积97㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层数4F/6F，建筑结构为砖混，建成年份为2010年，朝向为南北朝向，空间布局为2室2厅1厨2卫，装修程度为精装修，成交日期为2020年3月，成交单价为3882元/㎡，该成交价格为为常规、付款方式为一次性付款，正常税费负担情况下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似区域的住宅，用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

（2）可比实例2：交易信息来源于估价人员市场调查，位于五原县隆兴昌镇福中园3号楼，建筑面积95.82㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层数4F/6F，建筑结构为砖混，建成年份为2010年，朝向为南北朝向，空间布局合理为2室2厅1厨2卫，装修程度为中档装修，成交日期为2020年3月，成交单价为3736元/㎡，该成交价格偏常规、付款方式为一次性付款，正常税费负担情况下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似区域的住宅，用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

（3）可比实例3：交易信息来源于估价人员市场调查，位于五原县隆兴昌镇温馨家园C4号楼，建筑面积108.46㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层数4F/6F，建筑结构为砖混，建成年份为2011年，朝向为南北朝向，空间布局较合理为3室2厅1厨2卫，装修程度为一般装修，成交日期为2020年3月，成交单价为3734元/㎡，该成交价格为常规、付款方式为一次性付款，正常税费负担情况下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似区域的住宅，用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

2、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可比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：

⑴、可比实例房地产与估价对象房地产相似；

⑵、可比实例的交易类型适用于估价目的；

⑶、可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

⑷、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，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了1、2、3三个可比实例，估价对象与可比实例的基本状况见表一。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象与可比  实例比较因素 | | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
|
| 位置 | | 福中园2-2-252 | 福中园  B4号楼 | 福中园  3号楼 | 温馨家园  C4号楼 |
| 用 途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交 易 情 况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 市 场 状 况 | | 2020年7月 | 2020年3月 | 2020年3月 | 2020年3月 |
| 价格（元/㎡） | | 待求 | 3882 | 3736 | 3734 |
| 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 |
| 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/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ |
|  | 位 置 | 较优 | 较优 | 较优 | 优 |
| 交通条件 | 较便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 生活服务设施 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| 教育配套设施 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 环境质量 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 所处楼幢 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 楼 层 | 5F/6F | 4F/6F | 4F/6F | 4F/6F |
| 朝 向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 实 物 状 况 | 建筑结构类型 | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| 空间布局 | 较合理 | 合理 | 合理 | 较合理 |
| 设施与设备 | 完备 | 完备 | 完备 | 较完备 |
| 建筑功能 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 建筑面积(㎡) | 83.43 | 97 | 95.82 | 108.46 |
| 装饰装修 | 中档装修 | 精装修 | 中档装修 | 一般装修 |
| 物业管理水平 | 普通物业公司 | 普通物业公司 | 普通物业公司 | 普通物业公司 |
| 建成年分 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 |
| 权  益  状  况 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 规划条件 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| 租赁或占有情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 其他权利限制情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |

**表一 估价对象与可比实例基本状况表**

3、建立因素比较修正系数表

根据目前房地产市场情况，按照用途一致、交易正常、价格接近、区域特征和个别条件相近等比较实例选择原则，选取和估价对象处于同一区域内的交易实例进行比较，建立“因素比较修正系数表”见表二

**表二 因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 实  例  基  本  情  况 | 地理位置 | 福中园 | 福中园 | 温馨家园 |
| 楼层 | 四层 | 四层 | 四层 |
| 面积（㎡) | 97 | 95.82 | 108.46 |
| 交易时间 | 2020.3 | 2020.3 | 2020.3 |
| 交易单价 | 3882 | 3736 | 3734 |
| 因  素  调  整 | 交易情况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 100/108 | 100/108 | 100/113 |
| 实物状况调整 | 100/103 | 100/101 | 100/97 |
| 比准价格 | | 3490 | 3417 | 3407 |
| 委估房地产单价 | | 3441 | | |

说明：（1）交易情况调整主要考虑市场环境和成交方式对估价所产生不同的影响。

（2）市场状况调整主要考虑成交时间的差异对估价所产生的不同影响。

（3）区位状况调整主要考虑该地区交通便捷度、周围环境等。

（4）实物状况调整主要考虑房屋新旧程度、基础设施完备程度、朝向等差异。

（5）综合上述因素和估价对象的实际状况、以及结合估价人员实际经验，确定上述参数。

2、综合分析确定估价对象评估价。

比准价格（1）=3882×100/100×100/100×100/108×100/103

=3490元

（2）=3736×100/100×100/100×100/108×100/101

=3417元

（3）=3734×100/100×100/100×100/113×100/97

=3407元

比准单价 =（比准价格（1）+比准价格（2）+比准价格（3））÷3

=（3490+3417+3407）÷3

= 3441元/ ㎡

（二）采用收益法测算估价对象市场价值

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。本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。选用净收益按一定比率递增的公式的房地产价格计算公式：

V=A/(Y-g)\*{1-[(1+g)/（1+Y）]n}

V：房地产抵押价值

A：年净收益

Y: 报酬率

g: 净收益逐年递增的比率

n: 未来可取的收益的年限

（1）估算有效毛收入：经对估价对象所在区域类似房地产租金情况的调查得知其平均年租金为120元/㎡。

（2）估算运营费用：经市场调查，目前该类房地产出租的情况下，由出租人主要承担的费用为物业费用、取暖费用由此确定运营费用为25.3元/㎡。

（3）估算年净收益

年净收益=有效毛收入-运营费用

=120元/㎡-25.3元/㎡

=94.7元/㎡

（4）报酬率的选取

取一年期定期存款年利率1.5%加2.1%的风险调整值，确定本次的报酬率为3.6%。

（5）净收益逐年递增比率的确定：

根据估价对象周边同类型房地产今年内出租水平调查，综合确定净收益逐年递增的比率为3%。

（6）收益年期的确定：估价对象建成于2010年，结合估价对象的土地用途、使用年期、建筑物的耐用年限以及估价对象建成年代，综合确定估价对象未来可获剩余收益的年限42年；

（7）收益单价的确定：

V=A/(Y-g)\*{1-[(1+g)/（1+Y）]n}

收益单价=94.7元/㎡/（3.6%-3%）×{1-[（1+3%）/(1+3.6%)]42}

=3417元/㎡

（三）估价结果的确定

以上两种方法的测算结果差距较小，比较法是从估价对象的类似交易情况案例中修正得到估价对象的价值；收益法是从估价对象未来收益折现到价值时点的价值，两种方法从不同的角度反应了估价对象的价值，经综合分析当地市场和社会经济状况后，两种方法就估价对象而言均有一定的适宜性，均具有较高的可信度，并最终考虑到本次估价目的及实际情况，取二者的算术平均值数为最终的估价结果，即

房地产单价=（3441元/㎡+3417元/㎡）÷2=3429元/㎡

该房地产总价=3429元/㎡×83.43㎡=286081元

七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，确定估价对象在二○二○年六月二十四日的市场价值为人民币：贰拾捌万陆仟零捌拾壹元整（286081元）。

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

二○二○年七月九日

估价对象位置图



估价对象现状照片

