



## 房地产价格评估报告书

估价报告编号：蒙国宏[兴安盟分公司]价评字（2019）第 047 号

估价项目名称：梅繁所有的位于扎鲁特旗鲁北镇十五居委三小区

所在层五层 D87-72-2052 号房地产

估价委托方：扎鲁特旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古国宏价格评估有限公司兴安盟分公司

价格评估专业人员：闫爽：（证书编号：000296）

程雪琼：（证书编号：000094）

吕晓伟：（证书编号：000095）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 20 日



## 致估价委托人函

蒙国宏[兴安盟分公司]价评字（2019）第 047 号

扎鲁特旗人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方办案，提供价格参考依据。

估价对象：位于扎鲁特旗鲁北镇十五居委三小区所在层五层 D87-72-2052 号房地产，建筑面积 92.76 平方米。实地勘查和调查得知：房屋为混合结构，总层数为 6 层，所在层为 5 层。

价值时点：2019 年 10 月 29 日

价值类型：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。

价格评估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在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为 **RMB: 339965.00 元**（RMB 大写金额：**叁拾叁万玖仟玖佰陆拾伍元整**），总建筑面积 **92.76 平方米**，房地产评估单价人民币 **¥3665.00 元/平方米**。

特发此函

法定代表人（签章）

内蒙古国宏价格评估有限公司兴安盟分公司

2019 年 11 月 20 日



# 目 录

一、价格鉴证师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一)、估价委托人.....	4
(二)、价格评估机构.....	4
(三)、估价目的.....	4
(四)、估价对象.....	4
(五)、价值时点.....	5
(六)、价值类型.....	5
(七)、估价原则.....	6
(八)、估价依据.....	6
(九)、估价方法.....	7
(十)、估价结果.....	8
(十一)、价格评估人员.....	8
(十二)、实地查勘期.....	8
(十三)、估价作业期.....	8
四、估价技术报告.....	9
(一)、实物状况描述与分析.....	9
(二)、权益状况、区位状况描述与分析.....	9
(三)、市场背景描述与分析.....	9
(四)、最高最佳利用分析.....	10
(五)、估价方法的选用.....	10
(六)、估价测算过程.....	10
(七)、估价结果确定.....	36
五、附件.....	37

## 一、价格鉴证师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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的公正的专业分析、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、我们与本次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个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提出重要专业帮助。

7、价格评估专业人员已于2019年10月29日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人对估价对象的勘察，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。

## 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，手续齐全，可在公开市场上自由转让。  
(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均等符合国家、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) 本次估价价值时点为 2019 年 10 月 29 日。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以扎鲁特旗人民法院提供的房产证为依据。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、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成的评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员于 2019 年 10 月 29 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、是否存在结构性的损坏。对遮盖、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

无未定事项假设。

### 3、背离事项假设

无背离事项假设。

### 4、不相一致假设

无不相一假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为委托方办理案件，提供参考意见，不作其他估价之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需要做相应调整。

(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) 本次估价结果是指该委估房地产在价值时点房地产市场状况、利用条件下的房地产市场价格。

### 三、估价结果报告

#### (一)、估价委托方

名称：扎鲁特旗人民法院

#### (二)、估价方

估价机构：内蒙古国宏价格评估有限公司兴安盟分公司

住 所：内蒙古自治区兴安盟乌兰浩特市兴安街北方弘博馨苑住宅小区二期 3 号综合楼 13 号商铺

估价资质等级：甲级

资格证书号：蒙 JGPG20160015

负责人：林庆

(三)、估价目的：为委托方办理案件，提供价格参考意见。

#### (四)、估价对象

(1)估价对象基本位于扎鲁特旗鲁北镇十五居委三小区所在层五层 D87-72-2052 号房屋，建筑面积 92.76 平方米。房屋所有权人：梅繁。

实地勘查和调查得知：房屋为混合结构，总层数为 6 层，所在层为 5 层，入户防盗门，用途为住宅。

外装修：一层为车库，2-6 层外墙贴砖。外楼梯白钢扶手，台阶铺地砖，单元门为密码门。

楼内公共部分：步梯（白钢扶手，台阶铺地砖）、楼梯间（地面：地砖、墙面：瓷砖、顶棚：刮大白）

室内部分：由于案件原因（当事人或案件第三人未能到达现场），实地查勘时评估人员、委托方及代理申请人未能进入室内，评估人员与委托方和代理申请人共同决定查勘同单元的三楼房屋室内结构，评估标的的室内装修按估价委托人要求设定为简装。

该估价对象位于扎鲁特旗鲁北镇，黄山街南，香山街北，地理位置较好，附近有饭店菜馆、幼儿园、五金水暖、宾馆、健身中心、体育彩票、扎鲁特旗总工会等，交通便利该区域社区成熟度较好。

(2) 权属概况：

估价对象的房屋所有权人为梅繁。

(3) 估价范围：

此次评估范围依据《扎鲁特旗人民法院评估委托书》[(2018)内 0526 执行卷]、及内蒙古自治区房地产权属登记簿所记载的关于梅繁房产信息的《说明》，对梅繁所有的位于扎鲁特旗鲁北镇十五居委三小区所在层五层 D87-72-2052 号，建筑面积 92.76 平方米的房地产进行估价。

(4) 现状利用状况

估价对象目前处于查封状态。

(五)、价值时点：

本次估价完成估价对象实地查勘之日，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定：根据房地产现场勘查日而确定房地产估价时点为 2019 年 10 月 29 日。

(六)、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的类型类型为市场价值。

2、定义及内涵

市场价值是指一项资产在交易市场上的价格，它是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。



### （七）、估价原则

1、独立、客观、公正原则：即要求房地产估价师站在中立的立场上，分析、估价和判断估价对象客观合理的价格或价值。

2、合法原则：即以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提估价；

3、价值时点原则：即要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、最高最佳使用原则：即以估价对象的最高最佳利用为前提估价；

5、替代原则：即要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

### （八）、估价依据

#### （1）法律、法规、规章、规范性文件、标准等依据

- 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、《中华人民共和国价格法》；
- 5、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》；
- 6、《内蒙古自治区价格鉴证操作规范》；
- 7、内蒙古自治区及通辽市人民政府的有关部门颁布的法规和政策性文件。

#### （2）技术标准

- 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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]。

（3）委托方提供的有关资料

- 1、《扎鲁特旗人民法院评估委托书》[(2018)内 0526 执行卷]；
- 2、内蒙古自治区房地产房产所记载的关于梅繁房产信息的《说明》。

（4）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场信息资料。

（九）、估价方法

根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，针对该区域内房地产有持续、稳定收益的实际情况；且在该区域与价值时点接近有大量的类似房地产市场交易案例，故本次评估采用比较法、收益法进行估价。

1、比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2、收益法的具体估价思路为：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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十)、估价结果

价格评估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在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 **RMB: 339965.00** 元（RMB 大写金额：**叁拾叁万玖仟玖佰陆拾伍元整**），总建筑面积 **92.76** 平方米，房地产评估单价人民币 **¥3665.00** 元/平方米。

(十一)、价格评估人员：

姓 名	执业资格名称	证书号码	签 名
闫爽	价格评估人员	000296	
程雪琼	价格评估人员	000094	
吕晓伟	价格评估人员	000095	

(十二)、实地查勘期：2019 年 10 月 29 日

(十三)、估价作业日期：2019 年 10 月 29 日至 2019 年 11 月 20 日

内蒙古国宏价格评估有限公司兴安盟分公司

2019 年 11 月 20 日

## 四、估价技术报告

### (一)、实物状况描述与分析

估价对象位于扎鲁特旗鲁北镇十五居委三小区所在层五层D87-72-2052号，建筑面积92.76平方米。房屋为混合结构，总层数为6层，所在层为5层，用途为住宅。房屋所有权人：梅繁。

### (二)、权益状况、区位状况描述与分析

估价对象的所有人梅繁，建成年代：2012年。该估价对象位于扎鲁特旗鲁北镇，黄山街南，香山街北，地理位置较好，附近有饭店菜馆、幼儿园、五金水暖、宾馆、健身中心、体育彩票、扎鲁特旗总工会等，交通便利该区域社区成熟度较好。

### (三)、市场背景描述与分析

扎鲁特，系蒙古族部落名。位于内蒙古通辽市西北部，东经 $119^{\circ} 14'$ 至 $125^{\circ} 57'$ ，北纬 $43^{\circ} 50'$ 至 $45^{\circ} 50'$ 。扎鲁特旗总人口30.3万人(2003年)，由蒙、汉、回等13个民族组成。全旗土地面积1.7万平方公里。通霍铁路纵穿南北，在境内里程71公里，省际通道横贯东西，境内里程101公里，扎鲁特旗“三纵五横”主骨架公路已基本形成。截至2009年，公路总里程2203公里，其中国道198.9公里，县道349公里，乡道992公里。现有二级客运站1处，四级客运站8处，运输公司1家。2013年，新增节水高产高效农田6万亩，压减机电井515眼，粮食产量突破20亿斤；农村牧区劳动力转移实现劳务收入6.2亿元；培育壮大龙头企业和专业合作组织，农牧业产业化发展力度加大，农牧业产值增长27.2%。2013年，扎鲁特新建肉牛肉羊养殖专业示范村30个、规模养殖场(小

区)30处,种植以紫花苜蓿为主的多年生优质牧草10.3万亩、青贮68.7万亩;家畜存栏达到449.5万头、出栏236.5万头。2013年,扎鲁特全部工业增加值完成108.8亿元,增长13.1%;其中规模以上工业增加值完成94亿元、增长17%,销售收入达270亿元、增长20.7%。4个续建项目和21个新建项目投资体量大、建设进度快,完成工业固定资产投资147.2亿元、增长28.1%。2013年旅游接待达75万人次、实现综合收入9亿元;物流业增加值完成11.7亿元、增长17%。

#### (四)、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用,是测算对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用,是法律上允许,技术上可能,财务上可行,经过充分合理的论证,并能给测算对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现,是以能使测算对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。

#### (五)、估价方法选用

根据测算对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析,针对该区域内房地产有持续、稳定收益的实际情况;且在该区域与价值时点接近有大量的类似房地产市场交易案例,故本次评估采用市场比较法、收益法作为最终评估结果。

#### (六)、估价测算过程

##### 1. 估价步骤

运用比较法求取估价对象房产比较价值

运用收益法求取估价对象房产收益价值。

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象在假定和限定条件下的市场价值单价和总价。

## 2. 计算过程及结果

### 市场法的测算过程

市场法测算的基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

#### （一）选取可比实例

根据估价人员对扎鲁特旗鲁北镇黄山街南、香山街北及其周边区域的房地产市场调查，我们从收集的交易实例中选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的 3 个可比实例。

可比实例 A：位于玉龙家园，总层数 6 层，所在层数为-1-1 层，层高 2.80 米。居住氛围良好，建筑面积 179 m<sup>2</sup>，成交价格：70 万，交易时间为 2019 年 09 月。

可比实例 B：位于玉龙家园，总层数 6 层，所在层数为 3 层，层高 2.80 米。居住氛围良好，建筑面积 93 m<sup>2</sup>，成交价格：43 万，交易时间为 2019 年 09 月。

可比实例 C：如：位于玉龙家园，总层数 6 层，所在层数为 5 层，层高 2.80 米。居住氛围良好，建筑面积 119 m<sup>2</sup>，成交价格：38 万，交易时间为 2019 年 08 月。

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，不宜超过一年，且不得超过二年；

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
		玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
位置		香山街北	香山街北	香山街北	香山街北
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	正常价格
成交日期		---	2019 年 09 月	2019 年 09 月	2019 年 08 月
成交价格		待估	3888.89	4623.66	3193.28
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。

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。

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。

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。

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。

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
		---	3888.89	4623.66
1. 成交价格	---	3888.89	4623.66	3193.28
2. 标准化处理后的价格	---	3888.89	4623.66	3193.28
统一财产范围后的价格	房地产	3888.89	4623.66	3193.28
统一付款方式后的价格	一次性付款	3888.89	4623.66	3193.28
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	3888.89	4623.66	3193.28
统一税费负担后的价格	正常税费负担	3888.89	4623.66	3193.28
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	3888.89	4623.66	3193.28

(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：

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；

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。

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。

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、公共交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、商业繁华度、临街状况、人流量及密度、楼层、平面位置(适用大型卖场中的单个商铺)；

实物状况调整因素：包括土地实物状况（土地面积、形状、地形、地势、地质条件、开发程度）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、物业管理、停车便捷度、特殊情况(如日照/采光/隔声等)）；

权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、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
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
标准化处理后的成交价格		待估	3888.89	4623.66	3193.28
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	----	2019 年 09 月	2019 年 09 月	2019 年 08 月
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	距区域中心较近	距区域中心较近	距区域中心较近
		住宅繁华度	小区级商业服务中心	小区级商业服务中心	小区级商业服务中心
		临街状况	临街	临街	临街
		人流量及密度	一般	一般	一般
		楼层	5 层	-1-1 层	3 层
		朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
	平面位置	小区出入较方便位置	小区出入较方便位置	小区出入较方便位置	
	交通状况	道路等级	临主干道	临主干道	临次干道
		公共交通便捷度	半径一公里内有多条公交车	半径一公里内有多条公交车	半径一公里内有多条公交车
		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
	外部配套设施状况	基础设施	≥90%	≥90%	≥90%
		外部配套设施	公共设施完备度较完备	公共设施完备度较完备	公共设施完备度较完备
	环境状况	周边环境和景观	好	好	好

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
实物状况	外观设计	优	优	优	优
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备设施	监控设施、设备设施完备	监控设施、设备设施完备	监控设施、设备设施完备	监控设施、设备设施完备
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	简单装修	中等装修	高等装修	毛坯
	层高	2.5 米-2.8 米	2.5 米-2.8 米	5.2 米	2.5 米-2.8 米
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建筑面积	92.76	179	93	119
	建筑规模	大于 10 栋	大于 10 栋	大于 10 栋	大于 10 栋
	临街宽度深度比	适中	适中	适中	适中
	建筑功能	防水、保温、通风、采光等较好	防水、保温、通风、采光等较好	防水、保温、通风、采光等较好	防水、保温、通风、采光等较好
	成新率	8 成	8 成	8 成	8 成
	物业管理	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好
	停车便捷度	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位
权益状况	权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让
		土地使用期限（年）	70	70	70
		规划条件	无	无	无
		共有情况	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	状况	用益物权设立情况	无	无	无

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
	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
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
标准化处理后的成交价格		待估	3888.89	4623.66	3193.28
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	-----	2019年09月	2019年09月	2019年08月
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	较近	较近	较近
		住宅繁华度	较繁华	较繁华	较繁华
		临街状况	临街	临街	临街
		人流量及密度	一般	一般	一般
		楼层	一般	优	优
		平面位置	优	优	优
	交通状况	道路等级	优	优	优
		公共交通便捷度	便捷	便捷	便捷
		交通管制情况	优	优	优
	外部配套设施状况	基础设施	优	优	优
		外部配套设施	较完备	较完备	较完备
环境状况	周边环境和景观	较好	较好	较好	

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
实物状况	外观设计	较优	较优	较优	较优
	建筑结构形式	混合	混合	混合	混合
	设备设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	较优	优	优	毛坯
	层高	较优	较优	较优	较优
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	较优	优	优	优
	建筑规模	较优	较优	较优	较优
	临街宽度深度比	适中	适中	适中	适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	成新率	8成	8成	8成	8成
	物业管理	好	好	好	好
	停车便捷度	方便	方便	方便	方便
权益状况	权益状况 (一)	土地使用权类型	出让	出让	出让
		土地使用期限 (年)	约 61	约 61	约 61
		规划条件	无	无	无
		共有情况	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (二)	用益物权设立情况	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无
		租赁或占有情况	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无
		查封情况	有	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。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 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。

### 2、区位状况调整

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 $\leq$ 一公里以内为近，（一公里-五公里）为较近，（五公里-十公里）为一般，（十公里-十五公里）为较远， $\geq$ 十五公里为远，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 1%。

1) 集聚效应，主要考虑周边住宅规模等，根据估价对象与比较案例的聚集度不同分为好、较好、一般、差四个等级，以待估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%。

2) 临街状况，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%。

3) 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 1；

4) 楼层，根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及市场实际使用状况，待估房产为多层建筑，2、3层为最优层，4层为较优层，1、5层为一般层，6层为最劣层，每差一个等级修正2%。

5) 平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中位于小区出入较方便位置为优，位于小区出入一般位置为一般，位于小区边角及特殊位置为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正5%。

6) 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%。

7) 公共交通便利度，根据估价对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，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%。

8) 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%。

9) 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 $\geq 90\%$ 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%。

10) 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1%。

11) 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，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为100，每

相差一个等级修正 1%。

### 3、实物状况调整

1) 外观设计，考虑外装修及橱窗设计对住宅的影响，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 1%。

2) 建筑结构形式，自好向差分为钢混结构、混合结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以估价对象为 100，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、可视门禁对讲系统、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 2%。

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优良，故对该因素不做修正。

5) 装饰装修，自好向差分为精装修、中等装修、普通装修、毛坯房四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 4%。

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、较劣四个级别，其中 $\geq 3.0$ 米为优，2.8-3 米为较优，2.5-2.8 米为一般， $\leq 2.5$ 米为较劣。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 0.5%。

8) 建筑面积，根据每套面积的影响，本次估价对象为住宅，根据物业的特殊性及市场实际状况，面积越小越好，本次评估对象及比较案例均为住宅，故建筑面积从优到劣分为小于 80，80-100，



100-120, 120 以上四个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 1%。

9) 建筑规模, 根据住宅规模的影响建筑规模从优到劣分为 30 栋以上, 10 栋至 30 栋, 小于 10 栋, 三个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 4%。

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、一般、劣三个级别。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, 有专业物业管理公司管理但管理较差为一般, 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%。

#### 4、权益状况调整说明

土地使用权类型、土地剩余年限、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) 土地使用权类型: 估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让, 故不进行修正, 修正系数为 100%。

2) 土地剩余年限，土地使用年限修正系数公式为：

式中：K—使用年限修正系数

r—本次评估土地还原利率取 7%

n—估价对象土地剩余使用年限

m—可比实例土地剩余使用年限

3) 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%。

对象与  $k = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$  4) 共有情况，估价  
 况，故 三个可比实例均无共有情  
 况，故 况 不进行修正，修正系数为  
 100%。

5) 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%。

6) 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。

7) 担保物权设立情况，估价对象与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。

8) 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。

9) 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。

10) 查封情况，估价对象已被查封，但允许正常使用，三个可比实例均无查封情况，但因司法拍卖不考虑查封等他项权利对评估结果的影响，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
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
标准化处理后的成交价格		待估	3888.89	4623.66	3193.28
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
		集聚效应	100	100	100
		临街状况	100	100	100
		人流量及密度	100	100	100
		楼层	100	100	100
		平面位置	100	100	100
	交通状况	道路等级	100	100	100
		公共交通便捷度	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100
	环境状况	周边环境和景观	100	100	100
	实物状况	外观设计	100	100	100
建筑结构形式		100	100	100	
设备设施		100	100	100	
工程质量		100	100	100	
装饰装修		100	100	100	
层高		100	100	100	
空间布局		100	100	100	
建筑面积		100	100	100	
建筑规模		100	100	100	
临街宽度深度比		100	100	100	
建筑功能		100	100	100	

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
	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	(一)	土地使用权类型	100	100	100
		土地使用期限(年)	100	100	100
		规划条件	100	100	100
		共有情况	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100
	(二)	用益物权设立情况	—	0	0
		担保物权设立情况	—	0	0
		租赁或占有情况	—	0	0
		拖欠税费情况	—	0	0
		查封情况	有	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
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
标准化处理后的成交价格		待估	3888.89	4623.66	3193.28
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
		集聚效应	100	100/100	100/100
		临街状况	100	100/100	100/100
		人流量及密度	100	100/100	100/100
		楼层	100	100/100	100/104
		平面位置	100	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100
公共交通便利度		100	100/100	100/100	

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
外部 配套 设施 状况  环境 状况	交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	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	100/104	100/104	100/96
	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	100/102	100/100	100/101
	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	100/102	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 (一)	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限(年)	100	100/100	100/100	100/100
	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
修正系数		—	0.92	0.92	1.03
可比实例比较价值		—	3578	4254	3289
状况	用益物权设立情况	—	±0	±0	±0
	担保物权设立情况	—	±0	±0	±0

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
	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		---	3578	4254	3289
比较价值		(3578×30%)+4254×30%)+(3289×40%)≈3665			

### (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相差较小，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，本次估价确定对三个可比实例比准价格赋予权重。即：可比实例 1 赋予 30%权重，可比实例 2 赋予 30%权重，可比实例 3 赋予 40%权重。

房地产单价 = (3578×30%)+(4254×30%)+(3289×40%)≈3665 元/平方米（取整）。

### 收益法的测算过程

#### 1. 公式介绍

选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

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。

运用收益法求取估价对象住宅房地产价值。

#### 1) 第1年客观租金确定（采用比较法）

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：玉龙家园

位于黄山街南，香山街北，用途为住宅，混合结构，交通便捷，总层数为6层，所在楼层为3层，建筑面积为86平方米，年毛租金为173.26元/平方米·年

##### 实例B：玉龙家园

位于黄山街南，香山街北，用途为住宅，混合结构，交通便捷，总层数为6层，所在楼层为6层，建筑面积为85平方米，年毛租金为151.16元/平方米·年

##### 实例C：玉龙家园

位于黄山街南，香山街北，用途为住宅，混合结构，交通便捷，总层数为6层，所在楼层为6层，建筑面积为84.9平方米，年毛租金为176.68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
小区名称	玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园	玉龙家园
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
年毛租金	待估	173.26	151.16	176.68
所临道路类型	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
距主干道距离	临路	临路	临路	临路
临路状况	临街	临街	临街	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	较好	较好	较好	较好
公共设施完善度	完备	完备	完备	完备
环境状况	无污染	无污染	无污染	无污染
建筑物结构	混合	混合	混合	混合
建筑物内部格局	合理	合理	合理	合理
装修档次	简单装修	精装修	简单装修	精装修
楼层	5层	3层	6层	6层

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，以估价对象为 100，分为临路、100 米、200 米、300 米、300 米以上五个等级，每增加或减少一个等级，相应修正 1%；

C、临路状况分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街 5 个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 1%；



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、不通畅，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

F、集聚效应分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，年毛租金相应往上修正 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、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%。

I、建筑物结构分为框架、混合、砖混、砖木等 4 个等级，以估价对象为 100，比较案例应该为同一建筑物结构的房屋建筑。

J、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%。

K、装修档次分为毛坯、简单装修，中等装修、精装修等 3 个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，租金相应修正 2%。

L、楼层，根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及市场实际使用状况，待估房产为待估房产为多层建筑，2、3 层为最优层，4 层为较优层，1、5 层为一般层，6 层为最劣层，每差一个等级修正 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

实例因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金（元/平方米·年）	待估	173.26	151.16	176.68
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
环境状况	100	100	100	100
建筑物结构	100	100	100	100
建筑布局	100	100	100	100
装修档次	100	100	100	100
楼层	100	100	102	102

表 9 比较因素修正系数表

实例因素	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金（元/平方米·年）	173.26	151.16	176.68
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
环境状况	100/100	100/100	100/100

建筑物结构	100/100	100/100	100/100
建筑布局	100/100	100/100	100/100
装修档次	100/102	100/100	100/102
楼层	100/102	100/98	100/98
比较因素修正系数	0.96	1.02	1
比准年毛租金（元/平方米·年）	166.33	154.18	176.68
简单算术平均值（元/平方米·年）	$(166.33+154.18+176.68) \div 3=165.73$		

通过市场比较，估价对象与 3 个比较实例的比准租金为 166.33 元/平方米·年、154.18 元/平方米·年、176.68 元/平方米·年，由于 3 个结果接近，所以采取 3 个结果的综合算术平均值作为估价对象的年毛租金为 165.73 元/平方米·年。

## 2) 租约限制说明

根据估价人员的实地查勘，委托方未提供估价对象现状是否已出租的相关材料。故本次估价不考虑其租约对估价结果的影响。

## 3) 潜在毛收入

### ① 未来第 1 年潜在毛租金收入（每年按 365 天计）

未来第 1 年潜在毛租金收入 = 165.73 元/年·平方米

### ② 未来第 1 年潜在毛押金利息收入

根据市场调查及结合估价人员的工作经验，住宅用房出租押金一般为 3 个月，同时，估价对象于价值时点 2019 年 08 月 09 日的 1 年期存款利率为 0.3%，则

未来第 1 年潜在毛押金利息收入 = 未来第 1 年潜在毛租金收入

÷ 12 × 3 × 1 年期存款利率

$$= 165.73 \div 12 \times 3 \times 0.30\%$$

$$= 0.12 \text{ 元/年} \cdot \text{平方米}$$

③ 未来第 1 年其他收入确定

估价对象位于 5 层，现作为住宅用房，除上述房地产出租收入和租赁押金收入外，无其他收入。

④ 未来第 1 年潜在毛收入

未来第 1 年潜在毛收入 = 未来第 1 年潜在毛租金收入 + 未来第 1 年潜在毛押金利息收入 + 未来第 1 年其他收入 = 165.73 + 0.12 + 0 = 165.85 元/年 · 平方米

确定此类住宅物业毛租金收入 165.85 元/平方米 · 年，评估人员走访周边住宅小区，确定估计对象空置率为 0%，有效出租面积为 100%，则有效毛租金收入：

$$165.85 \times (1 - 0\%) \times 100\% = 165.85 \text{ 元/平方米}$$

维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般参考委托方的实际维修费，按建筑物重置价的 2% 计算。重置价根据《扎鲁特旗建设工程造价信息》公共建筑现市场建筑费用确定为 1560 元/平方米

$$\text{年维修费} = 1560 \times 2\% = 31.2 \text{ 元/平方米}$$

管理费：

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按年租赁收入的 3% 收取。

$$\text{年管理费} = 165.85 \times 3\% = 4.9755 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年}$$

保险费：

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按重置价格的 0.2% 计算，房屋重置价格计算公式为：

年保险费 = 房屋重置价 × 0.2% = 3.12 元/平方米。

税金：

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税等。

①房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》及当地税务部门要求确定税率为房屋年总收益的 4%，房地年总收益 × 房产税税率；

②根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件 2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》应纳税款 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 1.5%，月租金小于 30000 元，则免征增值税，估价对象月租金为 165.85 ÷ 12 × 161 = 2225.1542 元，故免征增值税。

③城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）的规定，城市维护建设税按增值税税额的 7% 计；

④教育费附加：教育费附加，按增值税税额的 3% 计；

⑤地方教育费附加：按增值税税额的 1% 计；

年税费 = 165.85 × 4% = 6.634 元/平方米。

4) 净收益的确定

年出租净收入 = 年租赁收入 - 年维修费 - 年管理费 - 年保险费 - 年税金

≈ 120 元/平方米。

#### (4) 确定报酬率

房地产报酬率实质上是房地产投资资产的收益率，根据《房地产估价规范》，报酬率可以按安全利率加风险调整值法确定，以安全利率加上风险调整值作为报酬率。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整存整取存款年利率；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。根据安全利率加风险调整值的原则，我们选取当前中国人民银行公布的一年定期整存整取存款利率为 1.50% 作为安全利率，考虑到投资房地产存在一定风险，经综合分析，确定风险调整值为 3.5-7.5%，由此推算房地产报酬率为 9%。

#### 5) 净收益逐年递增率的确定

经估价人员对当地同类型房地产进行了调查分析后，预测未来合理净收益逐年递增率为 1%-3%，综合分析，确定本估价对象净收益逐年递增率为 2%。

#### 6) 收益期确定

委估对象建成于 2012 年，混合结构，房屋耐用年期为 70 年，已使用 6 年，剩余耐用年限 64 为年，土地使用性质为住宅用地，使用年限为 70 年，故收益期限剩余 61 年。

#### 7) 确定年限修正系数

$$P=1-\left[\frac{(1+g)}{(1+r)}\right]^n$$
$$=1-\left[\frac{(1+2\%)}{(1+9\%)}\right]^{61}=0.995$$

式中：P——剩余耐用年限修正系数

g——收益递增比率[本次评估确定为每年递增 2%]

r——资本化率

n——房产剩余耐用年限

#### 8) 运用公式确定收益价格

本次估算选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

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

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= 120 \div (9\% - 2\%) \times \{1 - [(1+2\%) \div (1+9\%)]^{61}\} \\ &\approx 1706 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

### (七) 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，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，因两种方法的结果差异较大，且收益法评估价格未能客观反映出标的物当地真实市场价值，为能更准确、客观的反映待估对象 1-2 层的房地产市场价格，依据标的物自身特点及估价师经验故最终选取比较法得出的价格为最终价格：3665.00 元/平方米。估价对象 1-2 层在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 29 日的评估结果如下：（币种：人民币）

估价对象房地产市场价值为：

建筑面积：92.76 平方米

评估单价：3665.00 元/平方米

房地产市场价格总价为人民币：339965.00 元（取整）

（人民币大写金额：叁拾叁万玖仟玖佰陆拾伍元整）。

## 五、附件

- （一）、价格评估明细表；
- （二）、标的物所在位置；
- （三）、现场勘查照片；
- （四）、《扎鲁特旗人民法院评估委托书》复印件；
- （五）、房产《说明》复印件；
- （六）、价格评估人员资质证书复印件；
- （七）、价格评估机构资质证书复印件；
- （八）、价格评估机构营业执照复印件。

内蒙古国宏价格评估有限公司兴安盟分公司

2019 年 11 月 20 日