

房地产估价报告

估价项目名称：刘利霞乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街
路北（新蒙小区）7-1-401 住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：卓资县人民法院

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马清泉（注册号 1520130019）

刘丽萍（注册号 1520180062）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月七日

估价报告编号：内新广房估字【2020】第0183号

房地产估价报告

估价项目名称：刘利霞乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街
路北（新蒙小区）7-1-401 住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：卓资县人民法院

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马清泉（注册号 1520130019）

刘丽萍（注册号 1520180062）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月七日

估价报告编号：内新广房估字【2020】第 0183 号

致估价委托人函

卓资县人民法院：

受贵院的委托，我公司对刘利霞所有的位于乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）7-1-401 住宅房地产（乌兰察布市房权证卓资县字第 139021600244 号）的市场价值进行了评估，评估目的是为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。评估时，我们根据房地产估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用比较法和收益法两种估价方法，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断。综合确定该房地产（建筑面积 92.86 平方米）在价值时点二〇二〇年七月十三日的市场价值为人民币大写贰拾陆万陆仟柒佰捌拾柒元整（¥266,787 元），评估单价：¥2,873 元/平方米。

特别提示：本次估价结果是估价对象于价值时点的房地产状况及价值时点的房地产市场状况下的市场价值，因时间变化，估价对象的状况及房地产市场状况都可能发生改变，从而对估价对象的价值会产生相应的影响。

特发此函



内蒙古新广厦房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二〇年八月七日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	8
（一）估价委托人.....	8
（二）房地产估价机构.....	8
（三）估价目的.....	8
（四）估价对象.....	8
（五）价值时点.....	9
（六）价值类型.....	9
（七）估价原则.....	9
（八）估价依据.....	10
（九）估价方法.....	12
（十）估价结果.....	12
（十一）注册房地产估价师.....	13
（十二）实地查勘期.....	13
（十三）估价作业日期.....	13
（十四）估价报告应用的有效期.....	13
四、房地产估价技术报告.....	15
（一）估价对象描述与分析.....	15
（二）市场背景描述与分析.....	16

(三) 估价对象最高最佳利用分析.....	16
(四) 估价方法适用性分析.....	18
(五) 估价测算过程.....	19
(六) 估价结果确定.....	28
五、附 件.....	31
(一) 估价委托人提供的《卓资县人民法院评估委托书》（2020）内 0921 执 59 号	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 估价委托人提供的《房屋所有权证》	
(五) 估价机构备案证书	
(六) 估价机构营业执照	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书	
(以上均为复印件)	

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估价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，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、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）和《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、我们已对本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，除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构、面积、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。

6、实地查勘人员：刘丽萍、咎越明

查勘日期：2020年07月13日

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告是在报告已说明的估价假设和限制条件下对估价对象价格做出的合理估测，报告中任何有关权属情况的披露均不作为对其权属确认的依据，有关权属界定以有关部门认定为准。

9、委托人应对其提供资料的真实性、可靠性负责，因委托人提供资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、参加本次估价的所有注册房地产估价师。

姓名	注册号		签名日期
马清泉	1520130019		2020.8.7
刘丽萍	1520180062		2020.8.7

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

- 1、委托人取得合法的所有权和使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象能得到最有效利用，并产生相应的效益。
- 3、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、估价对象在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法进行转让。
- 6、市场供需关系、市场结构保持稳定，在报告有效期内未发生重大变化或实质性改变。
- 7、国家宏观经济政策及行业政策在报告有效期内未发生重大调整。
- 8、估价对象在价值时点尚未设定抵押权或原设定的抵押权已注销。
- 9、估价对象能够按照价值时点的规划用途持续使用，且保持权属清晰、完整。
- 10、本次评估未对估价对象的基础、结构进行质量鉴定，假定其基础、结构等方面无重大质量问题。
- 11、委托人提供的资料属实。

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告的估价结果是严格按照房地产估价的原则和程序确定的价值

时点的市场价值，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，需作相应调整或重估。

2、本报告的结果仅为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据，不得用于其它目的，也不作其它证明。

3、在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象评估价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

4、本报告的估价结果中包含了国有土地使用权出让金等应缴纳的有关税费。若在价值时点，产权人尚存在任何有关估价对象的应缴未缴税费，则应按照规定缴纳或从估价结果中扣减。

5、本报告的结果没有扣除预计处分该房地产时需交纳的有关税费。

6、本报告未经估价机构同意，不得向确认机关以外的单位或个人提供。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：卓资县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：任吉斯

住 所：乌兰察布市如意开发区如意大厦 309 室

统一社会信用代码：91150192701374742Y

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0040 号

（三）估价目的

为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）7-1-401 住宅房地产。

(2)估价对象所在的卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）7 号楼建于 2013 年，混合结构，坐北朝南，总层数为六层，估价对象所在层为四层。用途为住宅，建筑面积 92.86 平方米，两室两厅一卫，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；

②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，石膏板异型吊顶；

③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；

④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，吊顶；

⑤卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，吊顶；

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模较大，小区院内道路硬化，有绿化，有停车位，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《房屋所有权证》中登记的房屋所有权人是刘利霞，当前状况为居住。

3、区位状况

估价对象位于卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区），东邻规划路，南邻大庆东街，西邻龙胜路，北邻滨河街，周围有大庆街小学、大庆街社区、三合新村小区、小康家园等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（五）价值时点

本次评估的价值时点为二〇二〇年七月十三日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产市场价格是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，所形成的客观合理价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则：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；

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号，1998年1月1日）；

4、《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，自1995年10月01日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月01日施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，自2007年10月28日起施行）；

7、《城市房地产开发经营管理条例》（1998年07月20日国务院令第248号，1998年07月20日施行）；

8、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月01日起施行）；

9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（法办发【2007】5号）》（自2007年9月1日起施行）；

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定（法释【2004】16号）》（自2005年1月1日起施行）；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释【2009】16号）》（自2009年11月20日起施行）；

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（自2012年1月1日起施行）；

13、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释【2016】18号）》（自2017年1月1日起施行）；

14、《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）。

15、《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》（国令第691号，自2017年11月19日施行）。

16、城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】第678号）；

17、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月01日实施）；

18、《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》（2014年02月01日实施）；

19、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及乌兰察布市两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

20、估价委托人提供的《卓资县人民法院评估委托书》（2020）内 0921 执 59 号；

21、估价委托人提供的《房屋所有权证》乌兰察布市房权证卓资县字第 139021600244 号；

22、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。

23、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的规定，结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，最终确定选用比较法和收益法进行估价。

比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年有效毛收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（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，采用科学合

理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验和对影响房地产市场价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点二〇二〇年七月十三日的市场价值为人民币大写贰拾陆万陆仟柒佰捌拾柒元整（¥266,787元）。


估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价（元）	270,130
单价（元/m ² ）		2,909	2,837
评估价值	总价（元）	266,787	
	单价（元/m ² ）	2,873	

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马清泉	1520130019		2020.8.7
刘丽萍	1520180062		2020.8.7

(十二) 实地查勘期

实地查勘期：2020年07月13日

(十三) 估价作业日期

2020年07月13日至2020年08月07日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自本估价报告出具之日起为一年，即从2020年08

月 07 日至 2021 年 08 月 06 日，若在该有效期内房地产市场波动明显，则应重新根据市场状况进行评估。

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇二〇年八月七日

房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、实物状况描述与分析

(1)本次评估范围是位于卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）7-1-401 住宅房地产。

(2)估价对象所在的卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）7号楼建于 2013 年，混合结构，坐北朝南，总层数为六层，估价对象所在层为四层。用途为住宅，建筑面积 92.86 平方米，两室两厅一卫，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

- ①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；
- ②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，石膏板异型吊顶；
- ③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；
- ④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，吊顶；
- ⑤卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，吊顶；

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模较大，小区院内道路硬化，有绿化，有停车位，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况描述与分析

估价对象《房屋所有权证》中登记的房屋所有权人是刘利霞，当前状

况为居住。

3、区位状况描述与分析

估价对象位于卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区），东邻规划路，南邻大庆东街，西邻龙胜路，北邻滨河街，周围有大庆街小学、大庆街社区、三合新村小区、小康家园等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（二）市场背景描述与分析

卓资县位于内蒙古自治区乌兰察布市中南部，东经 $110^{\circ} 51' - 112^{\circ} 56'$ ，北纬 $40^{\circ} 38' - 41^{\circ} 16'$ ，西倚呼和浩特市，北靠察右中旗，东连察右前旗，南邻凉城县，东南、西北、东北分别与丰镇市、四子王旗、察右后旗接壤。卓资县总辖地面积 3119 平方公里，东西长 92.6 km，南北宽 67.7 km。县政府所在地卓资山镇西至自治区首府呼和浩特市 73 公里，东距乌兰察布市集宁区 52 公里，距首都北京 430 公里，京包铁路和 110 国道新旧线以及京呼高速公路东西穿越境内九个乡镇，科（科布尔）左（左云）、集（集宁）凉（凉城）公路纵贯南北。

卓资县地处中温带气候区，具有明显的大陆性气候特点，四季温差较大，北部淖尔梁、辉腾梁、十八台制高点地带，海拔较高，天寒霜早，三春少花，四季少暖，昼夜温差大，有“早穿皮袄午穿纱”之谚。西部靠近土默川平原的旗下营镇大部，梨花镇一部分，以及南部与岱海滩毗连的羊圈湾，海拔较低，气候较暖，光照日长，惠风平和，雨水较多，春来较早。

截止至 2013 年，卓资县总人口 21.82 万人，占乌兰察布市总人口的 7.61%，居全市第 8 位；常住人口 13.72 万人，占卓资县总人口的 62.86%；农村户籍人口 18.3 万人，占卓资县总人口的 80.8%；蒙古族人口 0.29 万人，占总人口的 1.3%；流入人口 932 人，流出人口 88362 人，流入人口占流动人口的 1.1%，流出人口占流动人口的 98.9%；男女性别比 106.67:100。

截至 2019 年底，全县地区生产总值完成 50.6 亿元，规模以上工业总产值完成 38.2 亿元，一般公共预算收入完成 1.44 亿元，固定资产投资完成 12.33 亿元，社会消费品零售总额完成 22.01 亿元，城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别达到 32309 元和 12101 元，增长 6.5%和 11.2%。

随着卓资县经济的快速发展，生活环境的不断改善，居民生活水平有了较大提高，对住房需求旺盛，改善性购房需求成为居民消费的增长热点；另一方面，城市化进程的加速和人口的增长，也是拉动卓资县住房销售增长的因素之一。目前卓资县房地产市场颇具潜力，商品房价格呈稳步增长趋势。

（三）估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其使用的房地产上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。因此评估时要在合法的前提下，以得到最佳、最有效的利用。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值的使用。经分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

估价对象为建成小区中的一套住宅，设计、登记、实际用途均为住宅，从法律、技术、经济等角度分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

（四）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的规定，结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，最终确定选用比较法和收益法进行估价。

1、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。由于该类房地产市场近期有可比案例交易，市场交易较活跃，可以获得较多且客观的成交案例进行比较修正，故可以采用比较法。则计算公式为：

委估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法：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。由于该类房地产近期租赁较多，容易获取客观租金，故可以采用收益法。计算公式为：

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V 为待估房地产的收益价值；

A 为待估房地产的年净收益；

r 为资本化率或报酬率；

s 为净收益逐年递增比率

n 为收益期；

3、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象所在区域为成熟市中心区，结合本次估价对象特点与估价目的，成本法测算结果与市场价值严重背离，故不选用成本法。

4、假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为已开发完成房地产，故不选用假设开发法。

（五）估价测算过程

1、比较法

选取近期同类型房地产交易实例，并与估价对象比较，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面进行修正，得出估价对象房地产的价值。

(1)选取交易实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- ①可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- ②可比实例的交易方式应适合估价目的；
- ③可比实例房地产应与估价对象房地产相似；与估价对象的类似房地产；
- ④可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年；
- ⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。
- ⑥在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

综上所述，经评估人员现场勘察和对房地产市场的调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相近的原则，通过筛选，我们挑选以下三个案例进行比较测算，其基本情况如下：

实例 A：通过市场调查获得，位于三和小区，用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积 90 m²，所在层四层（共六层），装修状况为普通装修，单位建筑面积成交价格 2,600 元 / m²，交易情况正常。

实例 B：通过市场调查获得，位于嘉兴花园，用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积 80 m²，所在层四层（共六层），装修状况为普通装修，单位建筑面积成交价格 2,840 元 / m²，交易情况正常。

实例 C：通过市场调查获得，位于新蒙小区，用途为住宅，建筑结构

为砖混结构，建筑面积 100 m²，所在层四层（共六层），装修状况为中档装修，单位建筑面积成交价格 3,000 元 / m²，交易情况正常。

(2)编制因素条件表

因素条件表

估价对象 及比较 实例 容		估价对象	A 三和小区	B 嘉兴花园	C 新蒙小区
		大庆东街	龙胜路	龙胜路	大庆东街
比较因素	交易价格（元/m ² ）	待估	2,600	2,840	3,000
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2020年07月	2020年06月	2020年06月	2020年06月
	位置优劣度	较优	较优	较优	较优
区位状况	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境质量	较优	较优	较优	较优
	所在楼层	四层/共六层	四层/共六层	四层/共六层	四层/共六层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	外部配套设施	齐备	齐备	齐备	齐备
	实物状况	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
建筑规模		一般	一般	一般	一般
采光通风		较好	较好	较好	较好
空间布局		合理	合理	合理	合理
装饰装修		中档装修	普通装修	普通装修	中档装修
外观		较好	较好	较好	较好
设施设备		齐备	齐备	齐备	齐备
新旧程度		较好	较好	较好	较好
权益状况	权益完整性	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
	租约限制条件	无	无	无	无
	规划限制条件	无	无	无	无

(3) 确定比较因素条件指数

① 区位状况

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、差四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正

5%。

交通条件：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%。

环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

所在楼层：分为低层、中层、高层三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

朝向：朝向修正系数说明如下：

朝向：朝向修正系数说明

东南、南北	南	东	东北、西南	西	西北
106	105	104	103	101	100

以估价对象为 100，得出各比较实例的朝向修正指数为：

影响因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
朝向	南北	南北	南北	南北
修正系数	100	100	100	100

外部配套设施：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

②实物状况

建筑结构：分为钢、钢筋混凝土、砖混、砖木结构四个等级，以估价

对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

建筑规模：根据建筑规模其价值的影响，将建筑规模分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

采光通风：分为好、较好、一般、差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

空间布局：根据物业空间布局是否合理对其价值的影响，讲空间布局合理程度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

装饰装修：分为高档装修、中档装修、普通装修、毛坯四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

外观：根据外观对其价值的影响，讲空间布局合理程度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

设施设备：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

新旧程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

③ 权益状况

权益完整性：分为完全产权、较完全产权、不完整产权三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%。

(4) 编制房地产价格计算表，对交易实例进行比较修正。

房地产价格计算表

实例项目	A 三和小区	B 嘉兴花园	C 新蒙小区
实例成交价格（元/m ² ）	2,600	2,840	3,000
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/95	100/95	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
修正后比准价格（元/m ² ）	2,737	2,989	3,000

(5) 确定估价对象的价值：

根据《房地产估价规范》第 4.2.15 款规定“经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2”，故经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果较符合客观情况，故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格。

$$\text{单价} = (2,737 + 2,989 + 3,000) \div 3 = 2,909 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{总价值} = 2,909 \text{ 元/m}^2 \times 92.86 \text{ m}^2 = 270,130 \text{ 元}$$

2、收益法

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。则计算公式：

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V 为待估房地产的收益价值；

A 为待估房地产的年净收益；

r 为资本化率；

s 为净收益逐年递增比率

n 为收益期；

(1) 确定年有效毛收入

我们对该地区与估价对象在同一供求圈内的，类似物业类型的房地产单位建筑面积租金水平进行了调查，选取了一定的可比实例，按建筑物实物、权属、区位的不同以及交易日期、交易情况等因素的影响，进行修正，具体过程如下：

实例项目	A 三和小区	B 嘉兴花园	C 新蒙小区
实例年租金(元/m ²)	167	174	165
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/95	100/95	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
修正后比准租金(元/m ²)	176.25	183.36	165.00

根据《房地产估价规范》第 4.2.15 款规定“经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2”，故经过比较分析以三者的简单算术平均数确定最终比准租金，得到收益法的年租金。

$$\text{年租金} = (176.25 + 183.36 + 165.00) \div 3 = 174.87 \text{ 元/m}^2$$

①潜在毛收入

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有效出租面积比率为 100%。

$$\text{潜在毛收入} = \text{年租金} \times 100\%$$

②空置和租金损失

根据市场调查，估价对象周围公共服务设施齐全，生活便利度好，地理位置优越，租赁情况好，空置率低，这里取 5%。

空置和租金损失=潜在毛收入×5%

③租约限制说明

估价对象权属清晰，价值时点无租约限制。

④其他收入

经调查，目前估价对象房地产市场租赁上，所产生的其他收入主要是租金保证金或押金的利息收入。根据政府颁布的房屋租赁相关条例及办法规定，结合区域内类似房地产租赁对租金保证金的一般要求，本次估价以 1 个月的租金水平作为房地产租赁时的租金保证金，其产生的利息收入按中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5% 计算。

其它收入=潜在毛收入÷12×1.5%

年有效毛收入=潜在毛收入-空置和租金损失+其它收入

（2）确定年总运营费用

根据评估人员对该类物业租赁市场调查：租赁期间的水、电、暖、物业等费用由承租方于租金外另行承担，出租方承担维修费、管理费、税费、保险费。

估价对象为混合结构，按目前建造类似建筑物的重置成本约为 1500 元/m²。建筑物建成于 2013 年，已使用年限 7 年，经济耐用年限为 50 年，住

宅用途土地使用权年期为 70 年，由于土地权限长于建筑物经济耐用年限，故建筑物的折旧年限取 50 年，残值率为 2%。

建筑物现值=建筑物重置成本×[1-（建筑物已使用年限×（1-残值率）/建筑物经济耐用年限）]

①管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年有效毛收入的 1%收取，则：管理费=年有效毛收入×1%。

②税金及附加：自 2016 年 5 月 1 日实施营改增后，房地产所有人按有关规定向税务机关缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加费等，按年有效毛收入的 1.7%收取。则：税金及附加=年有效毛收入×1.7%。

③房产税：根据房产税现行规定，个人出租住房的租金收入计征，其按年有效毛收入的 4%收取。则：房产税=年有效毛收入×4%。

④维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按建筑物现值的 1%计算。则：维修费=建筑物现值×1%。

⑤保险费：指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按建筑物现值的 1‰-3‰计算，本次取 1.5‰。则：保险费=建筑物现值×1.5‰。

(3)资本化率 r 的确定

本次评估根据资本化率=安全利率+风险调整值确定资本化率，安全利率取一年期银行定期存款利率 1.5%；综合考虑住宅用途房地产收益、风险状况，风险调整值取 4.5%，则资本化率为 6%。

(4)净收益逐年递增比率 s 的确定

根据周边相类似市场租赁情况调查了解，结合估价对象实际租金水平、出租情况及未来租金上涨趋势分析，确定 s 为 2%。

(5)收益期 n 的确定

待估房地产建于 2013 年，混合结构，耐用年限为 50 年，已使用 7 年，住宅用途土地使用权年期为 70 年，由于土地使用权限长于建筑物经济耐用年限，故收益期 n 取 43 年。

(5) 房地产收益价值的确定

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V 为待估房地产的收益价值；

A 为待估房地产的年净收益；

r 为资本化率或报酬率；

s 为净收益逐年递增比率

n 为收益期；

具体计算过程如下表：

房地产收益价值测算汇总表

基础内容	建筑面积 (m ²)	92.86
	建筑物重置成本 (元/m ²)	1,500
	建筑物现值 (元/m ²)	1,294
	资本化率或报酬率(r)	6%
	收益期(n) (年)	43

		净收益逐年递增比率(s)（根据市场调查确定）	2%
		空置和租金损失率（根据市场调查确定）	5%
		一年期存款利率（根据中国人民银行公布确定）	1.50%
		年租金（元/m ² ）（根据市场调查确定）	174.87
		有效出租面积比率	100%
序号	名称	计算过程	计算结果
(一)	年有效毛收入（元/m ² ）	年有效毛收入=（1）-（2）+（3）	166.35
(1)	潜在毛收入（元/m ² ）	（1）=年租金×有效出租面积比率	174.87
(2)	空置和收租损失（元/m ² ）	（2）=潜在毛收入×空置和租金损失率	8.74
(3)	其他收入（元/m ² ）	（3）=潜在毛收入÷12×一年期存款利率	0.22
(二)	年运营费用（元/m ² ）	年运营费用=（1）+（2）+（3）+（4）+（5）	26.02
(1)	管理费（元/m ² ）	（1）=年有效毛收入×1%	1.66
(2)	税金及附加（元/m ² ）	（2）=年有效毛收入×1.7%	2.83
(3)	房产税（元/m ² ）	（3）=年有效毛收入×4%	6.65
(4)	维修费（元/m ² ）	（4）=建筑物现值×1%	12.94
(5)	保险费（元/m ² ）	（5）=建筑物现值×1.5‰	1.94
(三)	年净收益(A)（元/m ² ）	A=（一）—（二）	140.33
(四)	收益价值(V)（元/m ² ）	$V=A/(r-s)[1-(1+s)^n/(1+r)^n]$	2,837
(五)	收益价值总价（元）	收益价值总价=收益价值×建筑面积	263,444

（六）估价结果确定

1、确定估价对象市场价值

根据以上评估过程，两种评估方法得到的评估结果相差较大，考虑到这两种评估方法中相关参数取得途径及其可靠性，结合当前住宅类房地产市场实际情况，确定以上述两种评估方法测算结果的加权算术平均值为估价对象市场价值（确定比较法的权重为 0.5，收益法的权重为 0.5）。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价（元）	270,130
单价（元/m ² ）		2,909	2,837
评估价值	总价（元）	266,787	
	单价（元/m ² ）	2,873	

2、估价结果确定

综合分析该区域房地产市场状况，以及估价采用方法的计算特点、有关参数选取的合理性，最后确定估价对象房地产在二〇二〇年七月十三日的市场价值为 266,787 元。

附 件

（一）估价委托人提供的《卓资县人民法院评估委托书》（2020）内 0921 执 59 号

（二）估价对象位置示意图

（三）估价对象实地查勘情况和相关照片

（四）估价委托人提供的《房屋所有权证》

（五）估价机构备案证书

（六）估价机构营业执照

（七）注册房地产估价师估价资格证书

（以上均为复印件）

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇二〇年八月七日



卓资县人民法院 委托书

(2020)内 0921 执 59 号

内蒙古新广厦房地产评估有限公司：

我院在执行石建慧与李元春,刘利霞 借款合同纠纷一案中，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：

住宅。



2020年07月06日







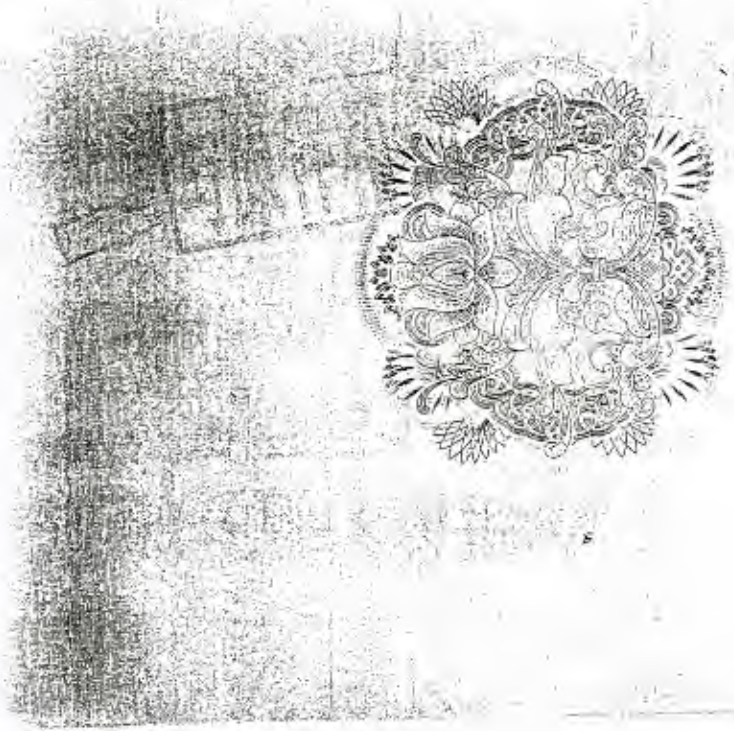


中华人民共和国
住房和城乡建设部
房屋所有权证书

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 15067

卓资县不动产登记 180021800244号

房屋所有权人	刘利霞		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	卓资县卓资镇文成街路北(新苑小区) 7-1-401		
登记时间	2016-04-27		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	92.86	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

记

转移登记 产权来源:新建商品房买卖



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：内蒙古新广厦房地产评估有限公司
法定代表人：任吉斯
(执行事务合伙人)
住所：呼和浩特市如意开发区如意大厦309室
统一社会信用代码：91150192701374742Y
备案等级：一级
证书编号：内建房估备字[2018]第0040号
有效期：2018年9月12日 至 2021年9月11日



发证机关(公章)

二〇一八年九月十二日

1304883



营业执照

(副本) (副本号: 3-1)

统一社会信用代码 91150192701374742Y

名称	内蒙古新厦房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区如意大厦309室
法定代表人	任青斯
注册资本	贰佰万(人民币元)
成立日期	2001年05月08日
营业期限	自2001年05月08日至2030年05月07日
经营范围	许可经营项目: 土地评估业务(凭资质证书经营), 房地产评估(凭资质证书经营), 一般经营项目: 房地产经纪、咨询, 项目可行性论证、价格鉴证、土地登记代理、房地产评估代理、土地评估代理(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018年7月05日

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. 00180501

姓名 / Full name

马清泉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150102196902221530

注册号 / Registration No.

1520130019

执业机构 / Employer

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00164189

姓名 / Full name

刘丽萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150430198711013625

注册号 / Registration No.

1520180062

执业机构 / Employer

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature

