**涉执房地产司法处置评估报告**

**估价项目名称**：

**赵润锁、王桂萍位于巴彦淖尔市临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408住宅房地产司法处置价值评估（巴彦淖尔市）**

**估价委托人**：**巴彦淖尔市临河区人民法院**

**房地产估价机构**：**内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司**

**注册房地产估价师**：**赵 红 1520200036**

**赵晓烨 1520190023**

**估价报告出具日期**：**二○二○年八月七日**

**估价报告编号**：**（巴彦淖尔市）内科瑞估字[2020]第0037号**

# 致估价委托人函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408的住宅房地产（买受人为赵润锁、王桂萍，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为168.78平方米）的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

**估价对象状况表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | 赵润锁、王桂萍 | | | |
| **产权证件（名称及证号）** | 《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294） | | | |
| **房屋坐落** | 长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408 | | | |
| **幢号** | **单元** | **所在层次** | **房号** | **总层数** |
| 16#楼 | 0单元 | 14层 | 1408号 | 34层（地上32层、地下2层） |
| **建筑结构** | **建成年份** | **房屋用途** | **建筑面积（㎡）** | **共有情况** |
| 框架 | 2010年 | 住宅 | 168.78 | 共同共有 |
| **土地面积（㎡）** | **规划用途** | **土地性质** | **土地使用年限** | |
| 34373.92 | 商住 | 出让 | 2005年11月17日-2075年11月17日 | |
| **特殊说明** | 1. 委托方提供的资料中未显示估价对象建成年代，根据估价人员现场实地走访调查，估价对象建成于2010年，本次估价设定估价对象建成于2010年。如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。 2. 根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）可知估价对象买受人为赵润锁、王桂萍，根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]可知估价对象为被申请人丁海锁、王丽萍共有的登记在赵润锁、王桂萍名下的房产，本次估价以权属无争议为前提，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估报告按照《商品房买卖合同》中的权属信息进行评估与描述，提醒报告使用者关注此点。 3. 根据估价人员现场勘查及委托方提供材料可知，估价对象房屋尚未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》，办理过户程序及办理上述证书需缴纳的相关费用详询当地不动产登记中心。提醒报告使用者关注此点。 4. 委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）中未载明估价对象的所在层数。根据估价人员现场勘查，估价对象所在层数为14层。故本次评估所在层数以现场实地查勘为准。提醒报告使用者在使用报告时关注此点。 5. 估价对象存在查封情况，提醒报告使用者关注此点。 | | | |

**估价目的：**委托方欲核实赵润锁、王桂萍名下位于巴彦淖尔市临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408的住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2020年7月30日（现场勘查之日）

**价值类型：**估价对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**本次评估选用比较法、收益法进行评估。

**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，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年7月30日的估价结果如下：（币种：人民币）

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 16#楼-0-1408 | 168.78 | 6340 | 107.0065 | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |
| 合计 |  | 168.78 |  |  | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |

**特别提示：**

**1、本次评估委托方提供了《巴彦淖尔市临河区人民法院委托书》[（2020）内0802执恢1214号]、《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]、《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）、《说明》复印件，评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。**

**2、估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。**

**3、根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]可知，对被执行人丁海锁、王丽萍共有的登记在赵润锁、王桂萍名下的位于巴彦淖尔市临河区峻峰华庭16#楼-0-1408房屋一套（合同编号：2010-0010294）予以查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。**

**4、委托方提供的资料中未显示估价对象建成年代，根据估价人员现场实地走访调查，估价对象建成于2010年，本次估价设定估价对象建成于2010年。如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。**

**5、根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）可知估价对象买受人为赵润锁、王桂萍，根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]可知估价对象为被申请人丁海锁、王丽萍共有的登记在赵润锁、王桂萍名下的房产，本次估价以权属无争议为前提，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估报告按照《商品房买卖合同》中的权属信息进行评估与描述，提醒报告使用者关注此点。**

**6、根据估价人员现场勘查及委托方提供材料可知，估价对象房屋尚未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》，办理过户程序及办理上述证书需缴纳的相关费用详询当地不动产登记中心。提醒报告使用者关注此点。**

**7、委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）中未载明估价对象的所在层数。根据估价人员现场勘查，估价对象所在层数为14层。故本次评估所在层数以现场实地查勘为准。提醒报告使用者在使用报告时关注此点。**

**8、根据估价人员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二○二○年八月七日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。**

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二○二○年八月七日

**目 录**

[一、估价师声明 6](#_Toc5721399)

[二、估价假设和限制条件 8](#_Toc5721400)

[三、估价结果报告 12](#_Toc5721401)

[（一）估价委托人 12](#_Toc5721402)

[（二）房地产估价机构 12](#_Toc5721403)

[（三）估价目的 12](#_Toc5721404)

[（四）估价对象 12](#_Toc5721405)

[（五）价值时点 14](#_Toc5721406)

[（六）价值类型 14](#_Toc5721407)

[（七）估价原则 14](#_Toc5721408)

[（八）估价依据 15](#_Toc5721409)

[（九）估价方法 17](#_Toc5721410)

[（十）估价结](#_Toc5721411)[果 17](#_Toc5721411)

[（十一）注册房地产估价师 18](#_Toc5721412)

[（十二）实地查勘期 18](#_Toc5721413)

[（十三）估价作业期 18](#_Toc5721414)

[四、估价技术报告 19](#_Toc5721415)

[（一）实物状况描述与分析 19](#_Toc5721416)

[（二）权益状况描述与分析 2](#_Toc5721417)0

[（三）区位状况描述与分析 21](#_Toc5721418)

[（四）市场背景描述与分析 22](#_Toc5721419)

[（五）最高最佳利用分析 26](#_Toc5721420)

[（六）估价方法选用 27](#_Toc5721421)

[（七）估价测算过程 27](#_Toc5721422)

[（八）估价结果 5](#_Toc5721423)0

[五、附件 52](#_Toc5721424)

# 一、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、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《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。

6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、注册房地产估价师赵红、赵晓烨已于2020年7月30日对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。估价人员不承担对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。

8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 赵 红 | 1520200036 |  |  |
| 赵晓烨 | 1520190023 |  |  |

# 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抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（8）本次估价价值时点为2020年7月30日，实地查勘日期为2020年7月30日，本次估价设定估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（9）本次估价对象的房屋权属情况均以《巴彦淖尔市临河区人民法院委托书》[（2020）内0802执恢1214号]、《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]、《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）、《说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（10）估价人员未能查看估价对象产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（11）估价人员曾于2020年7月30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、装修及设备情况，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、是否存在结构性损坏。对被遮盖、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.背离事实假设**

根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]可知，对被执行人丁海锁、王丽萍共有的登记在赵润锁、王桂萍名下的位于巴彦淖尔市临河区峻峰华庭16#楼-0-1408房屋一套（合同编号：2010-0010294）予以查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。

**4.不相一致假设**

无不相一致假设。

**5. 依据不足假设**

（1）委托方提供的资料中未显示估价对象建成年代，根据估价人员现场实地走访调查，估价对象建成于2010年，本次估价设定估价对象建成于2010年。如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

（2）委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）中未载明估价对象的所在层数。根据估价人员现场勘查，估价对象所在层数为14层。故本次评估所在层数以现场实地查勘为准。提醒报告使用者在使用报告时关注此点。

（3）估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

**6. 估价报告使用限制**

（1）本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告做相应调整。

（2）报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

（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。

（4）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。

（5）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二○二○年八月七日起为壹年。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。

（6）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

# 三、估价结果报告

## （一）估价委托人

估价委托方：巴彦淖尔市临河区人民法院

联 系 人：贾法官

联系电话：19904789827

## （二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估备字〔2019〕第0025号

联系人：马暨樑

联系电话：0478-8901165

## （三）估价目的

委托方欲委托方欲核实赵润锁、王桂萍名下位于临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408的住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 估价对象

**1.估价对象权利登记状况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | 赵润锁、王桂萍 | | | |
| **产权证件（名称及证号）** | 商品房买卖合同（合同编号：2010-0010294） | | | |
| **房屋坐落** | 临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408 | | | |
| **四至** | 北至河套大街、东至光辉路、南至长春东街、西至巴运国际旅行社 | | | |
| **幢号** | **单元** | **所在层次** | **房号** | **总层数** |
| 16#楼 | 0单元 | 14层 | 1408号 | 34层（地上32层、地下2层） |
| **建筑结构** | **建成年份** | **房屋用途** | **建筑面积（㎡）** | **共有情况** |
| 框架 | 2010年 | 住宅 | 168.78 | 共同共有 |
| **土地面积（㎡）** | **规划用途** | **土地性质** | **土地使用年限** | |
| 34373.92 | 商住 | 出让 | 2005年11月17日-2075年11月17日 | |
| **他项权利状况** | □抵押 □租赁 □其它 | | | |
| **备 注** | 1. 委托方提供的资料中未显示估价对象建成年代，根据估价人员现场实地走访调查，估价对象建成于2010年，本次估价设定估价对象建成于2010年。如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。 2. 根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）可知估价对象买受人为赵润锁、王桂萍，根据委托方提供的《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号]可知估价对象为被申请人丁海锁、王丽萍共有的登记在赵润锁、王桂萍名下的房产，本次估价以权属无争议为前提，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估报告按照《商品房买卖合同》中的权属信息进行评估与描述，提醒报告使用者关注此点。 3. 根据估价人员现场勘查及委托方提供材料可知，估价对象房屋尚未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》，办理过户程序及办理上述证书需缴纳的相关费用详询当地不动产登记中心。提醒报告使用者关注此点。 4. 委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）中未载明估价对象的所在层数。根据估价人员现场勘查，估价对象所在层数为14层。故本次评估所在层数以现场实地查勘为准。提醒报告使用者在使用报告时关注此点。   3、估价对象存在查封情况，提醒报告使用者关注此点。 | | | |

**2.估价对象基本情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **物业名称** | 峻峰华庭 | **规模** | 优 | **社区成熟度** | 较成熟 |
| **集聚效应** | 优 | **人流量** | 较大 | **临街状况** | 三面临街 |
| **周边环境** | 较优 | **设施、设备** | 有消防系统、普通门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监控系统 | **停车状况** | 地下停车场 |
| **地形状况** | 平整 | **屋面形式** | 平顶 | **容积率** | - |
| **朝向** | 南北 | **用途** | 住宅 | **实际用途** | 住宅 |
| **区域内主要物业类型** | 住宅、商业 | **装修档次** | 中档装修 | **使用现状** | 空置 |
| **装修情况** | **外立面：**涂料；  **客厅：**地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶刮白；  **卧室：**地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶刮白；  **卫生间：**地面铺防滑砖，墙面贴瓷砖，顶棚集成吊顶；  **厨房：**地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚集成吊顶；  **公共部位：**地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚刮白。 | | | | |
| **备 注** |  | | | | |

**3.区位状况描述与分析**

|  |  |
| --- | --- |
| **集聚程度** | 优 |
| **基础设施配套** | 七通 |
| **公共服务设施** | 完备 |
| **交通便捷度** | 便捷 |
| **周边典型物业** | 赛亨花园、今日花园 |
| **环境景观** | 较优 |

## （五）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2020年7月30日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为2020年7月30日。

## （六）价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估估价对象价值时点为2020年7月30日，截止至价值时点止房屋剩余使用年限为50年，土地剩余使用年限为55.30年，根据孰短原则，本次评估取房屋剩余使用年限为收益期。用途为住宅条件下的房地产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为估价对象在三级房地产市场的公开市场价格。

## （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则

要求估价结果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的原则。

5.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

* + - 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；
    - 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；
    - 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，决定自2020年1月1日起施行）；
    - 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，决定自2020年1月1日起施行）；
    - 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）；
    - 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
    - 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
    - 《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》（法释[2018]15号）；
    - 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]5号）；
    - 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办 [2018]273号）；
    - 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
    - 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

2、估价委托人提供的资料

* + - 《巴彦淖尔市临河区人民法院评估委托书》[（2020）内0802执恢1214号]；
    - 《巴彦淖尔市临河区人民法院执行裁定书》[（2017）内0802执3474号] ；
    - 《商品房买卖合同》（合同编号：2010-0010294）；
    - 《说明》

3、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

* 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
* 巴彦淖尔市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
* 巴彦淖尔市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法。

比较法是指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。

## （十）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，并进行了测算，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估价结果如下：（币种：人民币）

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 16#楼-0-1408 | 168.78 | 6340 | 107.0065 | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |
| 合计 |  | 168.78 |  |  | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |

## （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 赵 红 | 1520200036 |  |  |
| 赵晓烨 | 1520190023 |  |  |

## （十二）实地查勘期

2020年7月30日至2020年7月30日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

## （十三）估价作业期

2020年7月30日至2020年8月7日

# 四、估价技术报告

## （一）实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1土地的名称：峻峰华庭

2土地用途：商住

3土地级别：住宅一级、商业二级

4土地面积：34373.92平方米

5土地四至：北至河套大街、东至光辉路、南至长春东街、西至巴运国际旅行社

6临街状况：三面临街

7土地形状：/

8土地地势：地势平坦

9地质水文状况：良好

10土地开发程度：土地开发程度达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气）

11土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合居住生活对土地面积的需求，土地形状便于利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，估价对象现为住宅用房，土地不可分割或合并，三面临街，对土地利用及价格影响较小。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

1名称：买受人为赵润锁、王桂萍

2规模：建筑面积为 168.78平方米

3用途：用途为住宅

4层数：建筑总层数为34层（地上32层，地下2层），估价对象所在楼层为14层

5建筑结构：框架结构

6设施设备：设施设备较完备（小区配有消防系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监视系统，普通门禁对讲系统等）

7装饰装修：室内装修为中等装修（外立面：涂料；客厅：地面铺地砖，墙贴壁纸，顶刮白；卧室：地面铺地砖，墙贴壁纸，顶刮白；卫生间：地面铺防滑砖，墙面贴瓷砖，顶棚集成吊顶；厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚集成吊顶；公共部位：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚刮白。）

8层高：约2.7米

9空间布局：合理

10建成时间：2010年建成

11使用及维护状况：设施使用、维护良好。

12完损状况：基础稳固，外墙、室内墙面完好

※建筑物实物状况分析

本次估价对象建筑结构、房屋设备档次与性能、交通、装饰、装修等对建筑物现有条件下利用与价值有一定的影响。建筑物维护使用良好，对本次估价价值影响较小。

## （二）权益状况描述与分析

※估价对象权益状况描述

1土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：全体业主分摊土地使用权

他项权利设立情况：无他项权利设立

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

2建筑物权益状况描述

不动产权状况：买受人为赵润锁、王桂萍

他项权利设立情况：无他项权利设立

出租或占用情况：空置

其他特殊情况：存在查封情况

※权益状况分析

“土地权益状况分析”

土地所有权为国家所有，本次评估估价对象为估价对象所分摊土地使用权，分摊土地未设立他项权利，土地使用在规划范围内，对土地用途、建筑物高度、容积率等有一定的限制。

“建筑物权益状况分析”

买受人为赵润锁、王桂萍，无他项权利设立，现房产空置。

※估价对象权益状况分析：

估价对象存在查封情况。

## （三）区位状况描述与分析

1、估价对象区位状况描述

估价对象位于临河区河套大街以南、光辉路以西，北至河套大街、东至光辉路、南至长春东街、西至巴运国际旅行社。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等方便齐全。附近医疗、教育、卫生等公共设施齐全，周边有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行、中国电信、中国移动、中国联通等公共配套设施。总体自然环境人文环境较优。附近有6条以上公交线路，配有地下停车场，无交通管制。公共设施完备。

2、区域状况分析

根据估价对象的坐落、朝向、楼层等情况分析，这些因素对价值有一定影响；基础设施达到七通一平，公共配套设施完备，对价值影响较小。

3、估价对象区位状况分析：

估价对象位于临河区河套大街以南、光辉路以西。周边有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行、中国电信、中国移动、中国联通等公共配套设施。人文环境、自然环境较优。

## （四）市场背景描述与分析

**1、不动产制度与不动产市场状况**

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)印发后，全国房地产市场整体上出现了一些积极变化。增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求，加强风险防范和市场监管。中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果。各地区、各有关部门要加强监督检查，确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同时，鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况，要及时向社会公示。

2013年2月20日，[温家宝](http://baike.baidu.com/view/1787.htm" \t "_blank)主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。自2009年12月份开始楼市调控以来，政策经历了四次升级，分别是2010年1月的“国十一条”、4月的“国十条”、9月的“9.29新政”，2011年1月的“新国八条”，2013年2月20日出台的“国五条”是第五次调控升级。“国五条”的出台宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。受政策影响，多数城市房地产成交量明显回落，但预售监管力度的骤然加大使得部分城市供求更加趋于紧张，房价上涨压力依然巨大。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。为落实“国五条”，2013年2月底，国务院办公厅下发了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），提出了六条实施细则。国五条和国办六条细则的出台，在市场上产生巨大反响，被认为是更为严厉的调控措施。

中华人民共和国总理[李克强](http://baike.baidu.com/view/34021.htm" \t "_blank)2014年11月12日签署第656《中华人民共和国国务院令》，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行。《条例》共六章三十五条，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

改革住房建设投资体制由原来国家或单位统包的投资体制转变为国家、单位、个人三者合理负担的投资体制。改革住房建设、分配、维修、管理体制。由原来单位统包职工住房建设、分配、维修、管理一体化的单位所有制，转变为住房的生产、建设专业化，维修、管理社会化的体制。改革住房分配体制。由原来的行政手段、福利性质、实物分配制度，转变为按劳分配为主的货币分配制度。职工根据自己的经济承受能力，通过向市场购买或租赁住房解决住房问题，满足住房需求。建立双轨制的住房供应体系。即以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。建立住房公积金制度。由职工个人和所在单位分别交缴占职工工资一定比例的资金，作为职工个人住房基金，以增强职工住房消费能力。建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融和住房保险。建立规范化的房地产交易市场，规范交易行为，发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

**2、宏观经济形势**

1～4月份，全市公共财政预算收入11.5亿元，同比下降32.2%，降幅较1~3月份收窄5.1个百分点。其中，税收收入9.5亿元，同比下降30.5%；非税收入2.0亿元，同比下降39.3%。

全市公共财政预算支出63.0亿元，同比下降14.0%。民生支出保持平稳。1～4月份，教育、文化体育传媒、社会保障、医疗卫生等民生支出46.2亿元，占公共财政预算支出的73.4%，同比下降2.5%。

**3、相关政策**

2015年房地产救市政策梳理

2月5日：降准0.5%

2015年2月4日，中国人民银行发布消息，自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5。

3月1日：下调存贷款基准利率

2015年2月28日，中国人民银行决定，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;个人住房公积金贷款五年以下（含五年）利率为3.5%，五年以上为4.0%。

3月30日：首付最低2成，“五改二”

2015年3月30日，中国人民银行发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

3月31日起，个人将购买不足2年的普通住房转卖，全额征收营业税；2年以上免征营业税。

4月20日：降准1%

2015年4月19日，中国人民银行决定，自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5个百分点的存款准备金率。

5月11日：下调存贷款基准利率

中国人民银行决定，自2015年5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。

**4.当地房地产市场状况**

2020年6月巴彦淖尔市全市商品房（住宅和非住宅）成交面积30万㎡，环比（上月）下降1.92% ，其中住宅成交面积24.18万㎡，环比（上月）下降1.26%。  
　　6月份全市住宅成交2127套，成交面积24.18万平方米，与去年同期相比下降22.98%。住宅成交金额8亿元 ，与去年同期相比下降43.52%。住宅成交均价3310元/平方米，与去年同期相比下降26.66%。其中临河地区6月份住宅成交1092套，成交面积12.33万平方米，与去年同期相比下降23.29%，成交金额4.82亿元，与去年同期相比下降43.80%，均价3911元/平方米，与去年同期相比下降26.73%。

## （五）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高利用原则是指法律允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，使估价对象产生最高最佳利用价值。

在合法前提下最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

## （六）估价方法选用

估价方法适用性分析根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价，根据《房地产估价规范》，我们采用比较法和收益法进行测算。

可选用的方法：

收益法：根据其客观的租金收益扣减期间所耗的各项费用等计算出房地产在收益年限内的收益价格；估价对象房地产出租市场较为活跃，租金和的收益能较好确定，故选用收益法。

比较法：依据房地产现行市场行情，经比较修正得到评估对象房地产的比准价格；因房地产的市场交易较为频繁，市场案例充足，故选用比较法。

不可选用的方法：

假设开发法：预期估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常开发成本。税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

因估价对象为已建成的房屋，再投资开发的价值不大，故不适合选用假设开发法。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。成本法的估价测算重新构建价格和折旧有一定困难，故不适宜选用成本法。

根据评估对象的自身特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

## （七）估价测算过程

**1.** **估价步骤**

运用收益法求取估价对象房地产收益价值。

运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

通过对上述两种方法求出的结果进行比较分析，确定估价对象房地产市场价值。

**2.计算过程及结果**

**※比较法的测算过程**

**①选取可比实例**

根据替代原则，本次估价选取近期类似物业的，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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **峻峰华庭16#楼-0-1408** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 位置 | | 河套大街以北，光辉路以西 | 河套大街以北，光辉路以西 | 河套大街以北，光辉路以西 | 河套大街以北，光辉路以西 |
| 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 |
| 成交日期 | | -- | 2020年7月 | 2020年7月 | 2020年7月 |
| 成交价格 | | 待估 | 6458 | 6464 | 7441 |
| 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 |

**②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。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。因三个可比实例均为已办理《房屋所有权证》的房屋，而估价对象为已网签的房屋。故可比实例1统一税费负担后的价格=6458×（1-3.05%）-70=6191（元/㎡）; 故可比实例2统一税费负担后的价格=6464×（1-3.05%）-70=6197（元/㎡）; 故可比实例3统一税费负担后的价格=7441×（1-3.05%）-70=7144（元/㎡）
5. 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** |
| **峻峰华庭16#楼-0-1408** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 1.成交价格 | —— | 6458 | 6464 | 7441 |
| 2.标准化处理后的价格 | —— | 6191 | 6197 | 7144 |
| 统一财产范围后的修正幅度 | 房地产 | 100% | 100% | 100% |
| 统一付款方式后的修正幅度 | 一次性付款 | 100% | 100% | 100% |
| 统一融资条件后的修正幅度 | 常规融资条件下 | 100% | 100% | 100% |
| 统一税费负担后的修正幅度 | 正常税费负担 | 100%-3.05%-70 | 100%-3.05%-70 | 100%-3.05%-70 |
| 统一计价单位后的修正幅度 | 元/建筑平方米 | 100% | 100% | 100% |

**③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：

* + 1. 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；
    2. 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。
    3. 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。

1. 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、集聚效应、临街状况、人流量及密度、楼层、平面位置、朝向、道路等级、公共交通便捷度、对外交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周围环境和景观；
2. 实物状况调整因素：建筑物实物状况（外观设计、房屋类型、建筑结构、设备设施、工程质量、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)；
3. 权益状况调整因素：包括规划条件、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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **峻峰华庭** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 标准化处理后的成交价格 | | | 估价对象 | 6191 | 6197 | 7144 |
| 交易情况 | | | -- | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | | 成交日期 | -- | 2020年7月 | 2020年7月 | 2020年7月 |
| 区位状况 | 位置状况 | 距区域中心的距离 | 距蓝宇商业大厦≤500米 | 距蓝宇商业大厦≤500米 | 距蓝宇商业大厦≤500米 | 距蓝宇商业大厦≤500米 |
| 集聚效应 | 周边有赛亨花园、今日花园等小区聚集效应优 | 周边有赛亨花园、今日花园等小区聚集效应优 | 周边有赛亨花园、今日花园等小区聚集效应优 | 周边有赛亨花园、今日花园等小区聚集效应优 |
| 临街状况 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| 人流量及密度 | 周边小区密集，距蓝宇商业大厦近，人流量及密度较大 | 周边小区密集，距蓝宇商业大厦近，人流量及密度较大 | 周边小区密集，距蓝宇商业大厦近，人流量及密度较大 | 周边小区密集，距蓝宇商业大厦近，人流量及密度较大 |
| 楼层 | 14层 | 21层 | 10层 | 16层 |
| 平面位置 | 距主干道位置近的位置 | 距主干道位置近的位置 | 距主干道位置近的位置 | 距主干道位置近的位置 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 交通状况 | 道路等级 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| 公共交通便捷度 | 附近500米内有6条以上公交车线路 | 附近500米内有6条以上公交车线路 | 附近500米内有6条以上公交车线路 | 附近500米内有6条以上公交车线路 |
| 对外交通便利度 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 |
| 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 | 全天无交通管制 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 七通，保障率≥90% | 七通，保障率≥90% | 七通，保障率≥90% | 七通，保障率≥90% |
| 外部配套设施 | 1公里内有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行等 | 1公里内有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行等 | 1公里内有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行等 | 1公里内有蓝宇商贸大厦、河港青年商业城、金川购物广场、临河区人民医院、临河区中医院、临河四中、巴彦淖尔市实验小学、巴彦淖尔二中、巴彦淖尔市蒙古族小学、巴彦淖尔市蒙古族中学、人民公园、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、包商银行等 |
| 环境状况 | 周边环境和景观 | 周边自然环境景观及人文环境较好 | 周边自然环境景观及人文环境较好 | 周边自然环境景观及人文环境较好 | 周边自然环境景观及人文环境较好 |
| 实物状况 | | 外观设计 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 建筑结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 设备设施 | 小区配有消防系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监视系统，普通门禁对讲系统等，设施设备完备 | 小区配有消防系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监视系统，普通门禁对讲系统等，设施设备完备 | 小区配有消防系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监视系统，普通门禁对讲系统等，设施设备完备 | 小区配有消防系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监视系统，普通门禁对讲系统等，设施设备完备 |
| 工程质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| 装饰装修 | 中档装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| 层高 | （2.5，2.8] 米 | （2.5，2.8] 米 | （2.5，2.8] 米 | （2.5，2.8] 米 |
| 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 建筑面积 | ≥140㎡ | ≥140㎡ | ≥140㎡ | ≥140㎡ |
| 建筑规模 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 临街宽度深度比 | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| 建筑功能 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 成新率 | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| 物业管理 | 有专业物业公司管理且管理较好 | 有专业物业公司管理且管理较好 | 有专业物业公司管理且管理较好 | 有专业物业公司管理且管理较好 |
| 停车便捷度 | 有地下停车场或临时停车位但数量有限 | 有地下停车场或临时停车位但数量有限 | 有地下停车场或临时停车位但数量有限 | 有地下停车场或临时停车位但数量有限 |
| 权益状况 | 权益状况（1） | 规划条件 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 共有情况 | 有 | 无 | 无 | 无 |
| 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| 权益状况（2） | 用益物权设立情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **峻峰华庭** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 标准化处理后的成交价格 | | | | 待估 | 6191 | 6197 | 7144 |
| 交易情况 | | | | -- | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | | | 成交日期 | -- | 2020年7月 | 2020年7月 | 2020年7月 |
| 区位状况 | 位置状况 | | 距区域中心的距离 | 近 | 近 | 近 | 近 |
| 集聚效应 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 临街状况 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| 人流量及密度 | 较大 | 较大 | 较大 | 较大 |
| 楼层 | 次优层 | 最优层 | 次优层 | 最优层 |
| 平面位置 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 交通状况 | | 道路等级 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| 公共交通便捷度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 对外交通便利度 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 | 距巴运临河车站（胜利分站）约300米 |
| 交通管制情况 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 外部配套设施状况 | | 基础设施 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 外部配套设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 环境状况 | | 周边环境和景观 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 实物状况 | | | 外观设计 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 建筑结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 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 | 中档装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| 层高 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 建筑面积 | ≥140㎡ | ≥140㎡ | ≥140㎡ | ≥140㎡ |
| 建筑规模 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 临街宽度深度比 | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| 建筑功能 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 成新率 | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| 物业管理 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 停车便捷度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | | 权益状况（1） | 规划条件 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 共有情况 | 有 | 无 | 无 | 无 |
| 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| 权益状况（2） | 用益物权设立情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 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 |

**④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。

2、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近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。

3、区位状况调整

* 1. 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≤500米为近，（500,1000]米为较近，（1000,3000]米为一般，（3000,5000]米为较远，＞5000米为远，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2%。
  2. 集聚效应，根据估价对象与比较案例的集聚度不同分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%。
  3. 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%。
  4. 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%；
  5. 楼层，估价对象总层数为34层(地上32层，地下2层)，根据估价师经验，1-9层、32层为最次层，10-20层为次优层，21-31层为最优层。比较实例1总层数为26层，1-8层、26层为最次层，9-17层为次优层，18-25层为最优层。比较案例2层总层数为16层，1-5层、16层为最次层，6-10层为次优层，11-15层为最优层，比较案例3层总层数为18层，1-5层、18层为最次层，6-11层为次优层，12-17层为最优层，故以估价对象为100，每相差一个等级，修正1%。
  6. 平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中距主干道位置近为优，距主干道位置较近为一般，距主干道位置较远为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2%。
  7. 朝向，住宅用房朝向从优到劣分为南北、东西、南、东或西、北五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。
  8. 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临巷道、临院内道路五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。
  9. 公共交通便捷度，根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离及公交线路数，分为便捷、较便捷、较不便捷、不便捷四个等级。其中500米以内无公交车为不便捷，500米以内有1-2条公交车线路为较不便捷，500米以内有3-4条公交车线路为较便捷，500米以内有5条以上公交车线路为便捷。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。
  10. 对外交通便利度：以估价对象距客运火车站距离为100，每增加或减少1公里，指数减少或增加1%;
  11. 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%。
  12. 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≥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%。
  13. 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2%。
  14. 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3%。

4、实物状况调整

1. 外观设计，考虑外观设计对住宅的影响，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2%。
2. 建筑结构，自好向差分为钢结构、框架（钢混）结构、混合（含砖混）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、普通门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统、中央空调等。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1%。
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合格，故对该因素不做修正。
5. 装饰装修, 自好向差分为豪华装修、精装修、中档装修、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。
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、劣四个级别，其中＞3.0米为优，（2.8，3.0] 米为较优，（2.5，2.8] 米为一般，＜2.5米为劣。以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。
7. 空间布局，根据住宅用房的内部结构及空间分布，将空间布局分为合理、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1%。
8. 建筑面积，考虑到普通住宅建筑面积的影响，将建筑面积从优到劣分为≤90㎡，90-140㎡，≥140㎡，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%。
9. 建筑规模，根据建筑规模对住宅价值的影响，从优到劣分为集中、较集中、一般、较分散、分散五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正1%。
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1%。
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1%。
12. 成新率，根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及后期的改造及维护使用状况，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，有专业物业公司管理但管理一般为一般，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1%。
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%。

5、权益状况调整说明

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. 规划条件，估价对象与三个可比实例均有一定的规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。
    2. 共有情况, 估价对象存在共有情况，三个可比实例均不存在共有情况，因共有情况对评估价格影响较小，故不进行修正，修正系数为100%。
    3. 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%。
    4. 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。
    5. 担保物权设立情况，估价对象与三个可比实例均无抵押权设立情况。故不进行修正，金额修正为0。
    6. 租赁或占有情况, 估价对象与三个可比实例不存在租赁或占有情况，故不进行修正，金额修正为0。
    7. 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。
    8. 查封情况，估价对象存在查封情况，三个可比实例均无查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。

**⑤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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **峻峰华庭** | | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 标准化处理后的成交价格 | | | 待估 | 6191 | | 6197 | 7144 |
| 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 | 100 |
| 集聚效应 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 临街状况 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 人流量及密度 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 101 | | 100 | 101 |
| 平面位置 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 朝向 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 交通状况 | 道路等级 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 公共交通便捷度 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 对外交通便利度 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 交通管制情况 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 外部配套设施 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 环境状况 | 周边环境和景观 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 实物状况 | | 外观设计 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 建筑结构形式 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 设备设施 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 工程质量 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 装饰装修 | 100 | 102 | | 102 | 102 |
| 层高 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 空间布局 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 建筑规模 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 临街宽度深度比 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 建筑功能 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 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 | 权益状况（1） | 规划条件 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 共有情况 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 权属清晰情况 | 100 | 100 | | 100 | 100 |
| 权益状况（2） | 用益物权设立情况 | —— | | 0 | 0 | 0 | |
| 担保物权设立情况 | —— | | 0 | 0 | 0 | |
| 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 | |

**⑥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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **峻峰华庭** | **峻峰华庭** | **峻峰华庭** |
| 标准化处理后的成交价格 | | | 待估 | 6191 | 6197 | 7144 |
| 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 | 100/100 |
| 集聚效应 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街状况 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 人流量及密度 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 楼层 | 100 | 100/101 | 100/100 | 100/101 |
| 平面位置 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 朝向 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通状况 | 道路等级 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共交通便捷度 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 对外交通便利度 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通管制情况 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 外部配套设施 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境状况 | 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 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 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 | 100/100 | 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（1） | | 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 | | | —— | 0.9707 | 0.9804 | 0.9707 |
| 可比实例比较价值 | | | —— | 6009.60 | 6075.54 | 6934.68 |
| 权益状况（2） | | 用益物权设立情况 | —— | ±0 | ±0 | ±0 |
| 担保物权设立情况 | —— | ±0 | ±0 | ±0 |
| 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 | | | —— | 6009.60 | 6075.54 | 6934.68 |
| 比较价值（元/平方米） | | | 6339.94 | | | |

**⑦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较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，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，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

房地产单价＝（6009.60+6075.54+6934.68）÷3≈6339.94元/平方米，根据估价师经验，最终确定估价对象房地产单价为6340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：



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用途房地产价值。

**1) 第1年客观租金确定（采用比较法）**

在测算估价对象未来各年潜在客观总收益的基础上，考虑物业使用过程中的正常空置等损失后，实际所能获得的总收益,扣除其在出租过程需花费的维修费用、管理费用、税金等得出估价对象未来各年的净收益（其中收益、费用等均采用本地同类住宅客观数据）。

年毛租金确定

经估价人员调查与估价对象的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业的租金水平作为比较实例，具体见以下：

实例A：峻峰华庭

位于长春东街以北，用途为住宅，总楼层数为18层，所在楼层为6层，建筑面积为101平方米，朝向南，租金为18000元/年，钢混结构，交通便捷，精装修，年毛租金为178元/平方米·年

实例B：峻峰华庭

位于长春东街以北，用途为住宅，总楼层数为32层，所在楼层为28层，建筑面积为98平方米，朝向南，租金为18000元/年，钢混结构，交通便捷，精装修，年毛租金为184元/平方米·年

实例C: 峻峰华庭

位于长春东街以北，用途为住宅，总楼层数为29层，所在楼层为29层，建筑面积为160平方米，朝向南北，租金为30000元/年，钢混结构，交通便捷，豪华装修，年毛租金为188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** |
| 名称 | 估价对象 | 峻峰华庭 | 峻峰华庭 | 峻峰华庭 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 年毛租金（元/㎡） | 待估 | 178 | 184 | 188 |
| 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 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 | 三面临街 |
| 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 |
| 集聚规模 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 公共设施完备度 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 设备设施 | 较完备 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| 环境状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| 建筑物结构 | 框架 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑物内部格局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| 装修情况 | 中档装修 | 精装修 | 精装修 | 豪华装修 |
| 楼层 | 14层 | 6层 | 28层 | 29层 |
| 朝向 | 南北 | 南 | 南 | 南北 |
| 建筑面积 | ≥140㎡ | 90-140㎡ | 90-140㎡ | ≥140㎡ |

年毛租金的比较因素修正说明：

A、所临道路类型自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临巷道、临院内道路五个等级，以估价对象的等级为100， 每相差一个等级修正1%；

B、距主干道距离，以估价对象距区域主干道距离分为以估价对象距区域主干道距离分为临路、[100，200)米、[200，300)米、300米以上，每增加或减少100米，指数减少或增加1%;

C、临街状况:以估价对象为100，每增加或减少一面临街，修正指数便上升或下降2%；

D、交通便捷度分为便捷、较便捷、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、较不通畅、不通畅，以估价对象为100，每相差一个等级修正0.5%；

F、集聚规模分为优、较优、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、公共设施完备度分为不完备、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、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1%。

I、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%；

J、建筑物结构分为钢、钢混（框架）、混合（包含砖混）、砖木等4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%；

K、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1%；

L、装修情况分为毛坯、简单装修、中档装修、精装修、豪华装修等5个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，租金相应修正2%；

M、楼层，估价对象及可比实例B总层数为34层(地上32层，地下2层)，根据估价师经验，1-9层、32层为最次层，10-20层为次优层，21-31层为最优层；比较案例A层总层数为18层，1-5层、18层为最次层，6-11层为次优层，12-17层为最优层；比较案例C层总层数为29层，1-8层、29层为最次层，9-18层为次优层，19-28层为最优层。故以估价对象为100，每相差一个等级修正1%。

N、朝向，住宅用房朝向从优到劣分为南北、东西、南、东或西、北五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%。

O、建筑面积，考虑到普通住宅建筑面积的影响，将建筑面积从优到劣分为≤90㎡，90-140㎡，≥140㎡，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%。

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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| 年毛租金（元/平方米·年） | 待估 | 178 | 184 | 188 |
| 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 |
| 集聚规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 设备设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑物结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑物内部格局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 装修情况 | 100 | 102 | 102 | 104 |
| 楼层 | 100 | 100 | 101 | 99 |
| 朝向 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 101 | 101 | 100 |

**表9 比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价对象及**  **比较实例**  **比较因素** | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 年毛租金（元/平方米·年） | 178 | 184 | 188 |
| 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 |
| 集聚规模 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共设施完备度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 设备设施 | 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 |
| 建筑物内部格局 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 装修情况 | 100/102 | 100/102 | 100/104 |
| 楼层 | 100/100 | 100/101 | 100/99 |
| 朝向 | 100/98 | 100/98 | 100/100 |
| 建筑面积 | 100/101 | 100/101 | 100/100 |
| 比较因素修正系数 | 0.9905 | 0.9807 | 0.9713 |
| 比准年毛租金  （元/平方米·年） | 176.31 | 180.45 | 182.60 |
| 简单算术平均值  （元/平方米·年） | 179.79 | | |

通过市场比较，估价对象与3个比较实例的比准租金分别为176.31元/平方米·年、180.45元/平方米·年、182.60元/平方米·年，由于3个结果接近，所以采取3个结果的简单算术平均值作为估价对象的年毛租金为180元/平方米·年（取整）。

**2)租约限制说明**

根据估价人员的实地查勘，现估价对象空置，故本次估价未考虑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＝180元/平方米·年

确定此类房产物业毛租金收入180元/平方米·年，空置率为5%，有效出租面积为95%，则有效毛租金收入

180×（1-5%）×95%=162.45元/平方米·年

未来第1年押金利息收入

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2个月，同时，估价对象于价值时点2020年7月30日的活期存款利率为0.35％，则

未来第1年押金利息收入＝毛租金÷12×2×活期存款利率

＝180÷12×2×0.35％

＝0.11元/年·平方米

1. 未来第1年其他收入确定

估价对象为临河区长春街北峻峰华庭16#楼-0-1408，现房产空置，除上述房地产出租收入和租赁押金收入外，无其他收入。

1. 未来第1年潜在毛收入

未来第1年潜在毛收入＝未来第1年有效毛租金收入+未来第1年押金利息收入＋未来第1年其他收入＝162.45＋0.11＋0＝162.56元/年·平方米

**4)出租净收入**

①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《建筑安装工程单方造价参考信息》市场建筑费用确定为1450元/平方米

年维修费=1450×2%=29元/平方米

②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。

年管理费=162.56×3%=4.88元/平方米·年

③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%=2.9元/平方米。

④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增值税等。

a.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；

b.增值税：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。小规模纳税人出租自己使用过的固定资产，房地年总收益÷（1+5%）×1.5%；

c.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；

d.教育费附加：教育费附加，按增值税税额的3%计；

e.地方教育费附加: 按增值税税额的2%计;

年税费＝房屋总收益×4%=6.50元/平方米。

出租净收入

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

=119.28元/平方米。

**5) 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期定期整存整取存款利率为1.75%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2.5-6.5%，由此推算房地产报酬率为8%。

**6）净收益逐年递增率的确定**

经估价人员综合分析，确定估价对象住宅房地产的净收益逐年递增率为2%。

**7）收益期确定**

估价对象建成于2010年，框架结构，房屋耐用年期为60年，已使用10年，剩余耐用年限为50年。根据委托方提供的《商品房买卖合同》可知，土地使用年限自2005年11月17日至2075年11月17日，即土地剩余年期为55.30年。根据孰短原则，本次评估收益期确定为50年。

**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：

**

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

收益单价＝119.28÷（8%-2％）×{1-[(1+2%)÷(1+8%)]50}

＝1874元/平方米（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，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价人员的经验,采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产，收益法测算是通过收集房地产的市场租金，利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其理论依据较强，但由于目前房地产市场中租售比失调，房地产作为一项投资，其保值增值的作用更为突出，通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值，其测算结果可作为参考。比较法测算是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法的，测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大，并且普遍出现租售比失衡的现象，用当前的租金去衡量估价对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映估价对象的房地产市场价格，故本次评估采用比较法的价格为最终结果，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年7月30日的单价为6340元/平方米。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价人员的经验, 采用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年7月30日的估价结果如下：（币种：人民币）

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 16#楼-0-1408 | 168.78 | 6340 | 107.0065 | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |
| 合计 |  | 168.78 |  |  | 壹佰零柒万零陆拾伍元整 |

# 五、附件

* + 1. 估价对象位置图；
    2. 估价对象状况照片；
    3. 《巴彦淖尔市临河区人民法院评估委托书》复印件；
    4. 《巴彦淖尔市临河区人民法院评估裁定书》复印件；
    5. 《商品房买卖合同》复印件；
    6. 《说明》复印件；
    7. 《法院现场勘查记录表》复印件；
    8. 房地产估价机构营业执照复印件；
    9. 房地产估价机构资质证书复印件；
    10. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



估价对象状况照片

