

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价值时点近期成交，在此期间，包头市房地产市场较平稳，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, 2000]米为一般，(2000, 3000]米为较远， ≥ 3000 米为远，以评估对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与评估对象相比，每相差一个等级修正 2%。

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，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

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 2%。

4) 朝向，根据朝向对房地产价格的影响，向南、向东西、向北，依次为优、一般、劣，以评估对象的朝向为 100，每相差一个等级修正 2%。

4、实物状况调整

1) 业主消费层次：业主消费层次分为高档、中高档、中低档、低档，分别为优、较优、一般、劣，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

2) 公共交通种类，公共交通种类越少，则业主对私家商业的需求越多，对商业价格呈正效应；反之，公共交通种类数越多，则业主对私家车及车位的需求越少，对车位价格呈负效应。公共交通种类从优到劣分为出

租车、公交车均有，仅有出租车。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

3) 公交线路密度，公交线路密度越低，则业主对私家商业的需求越多，对车位价格呈正效应。公交线路密度从优到劣分为密集、较密集、一般、较不密集、密集。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

4) 公共交通便利度，公共交通便利度越低，则业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应；反之，公共交通便利度越高，则业主对私家车及车位的需求越少，对车位价格呈负效应。公共交通便利度分为便捷、较便捷、一般便捷、较不便捷、不便捷。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

5) 生活配套设施状况，生活配套设施越不便利，则业主对私家商业的需求越多，对商业价格呈正效应。生活配套设施状况分为完备、较完备、一般完备、较不完备、不完备。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

6) 小区住宅均价，在同一供求圈内，小区住宅平均价格越高，则该小区档次越高，小区业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应；反之，小区住宅平均价格越低，则该小区档次越低，小区业主对私家车及车位的需求越少，对车位价格呈负效应。因可比实例 1、2、3 与估价对象均在同一档次，故不作调整。

7) 周边居住小区状况，周边居住小区高档住宅越多，则周边小区业主对私家商业的需求越多，则商业的价格呈正效应。周边居住小区状况从优到劣分为高档小区多、中档小区多、低档小区多。以评估对象为 100，

每相差一个等级修正2%。

8) 用途多样性。以评估对象为100，每相差一种用途修正1%。

9) 建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混（同框架）结构、混合（含砖混）结构、砖木结构四个等级，每相差一个等级修正2%。

10) 楼层，自好向差分为3层、4层、2层、5层、1层、6层六个等级，每相差一个等级修正3%。

11) 面积，基本一致。

12) 装饰装修，自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯房五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2%。

13) 建筑规模，根据住宅规模的影响建筑规模从劣到优分为五栋以下，五栋至二十栋，二十栋以上三个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正3%。

14) 成新率，根据评估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，待估对象建于2008年，但其维护保养情况较好，故成新率确定为八五成，以评估对象为100，每相差一成修正1%

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，评估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%。

2) 共有情况，评估对象与三个可比实例均不存在共有情况，故不进行

修正，修正系数为 100%。

3) 权属清晰情况，评估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，评估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，待估对象存在抵押情况。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抵押情况，不进行修正。

6) 租赁或占有情况，估价对象闲置情况，三个可比实例均为出租，根据估价人员走访了解，待估对象租赁期限较短，故租赁情况对价值影响不大，不进行修正，金额修正为 0。

7) 拖欠税费情况，评估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》本次评估未考虑其查封情况，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

包头市东河区鹿鸣苑小区 42#楼 1 单元 3 楼西户李玺发单独所有的住宅用房市场价值评估

项目名称		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			鹿鸣苑小区 21-1-301	鹿鸣苑小区 35-2-602	鹿鸣苑小区 42-1-501	
标准化处理后的成交价格		待估	7066	6074	6544	
交易情况		—	100	100	100	
市场状况	成交日期	—	100	100	100	
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100	
	临街状况	100	100	100	100	
	人口流量及密集度	100	100	100	100	
	朝向	100	100	100	100	
实物状况	业主消费层次	100	100	100	100	
	公共交通种类	100	100	100	100	
	公交线路密度	100	100	100	100	
	公共交通便捷度	100	100	100	100	
	生活配套设施状况	100	100	100	100	
	小区住宅均价	100	100	100	100	
	周边居住小区状况	100	100	100	100	
	用途多样性	100	100	100	100	
	建筑结构	100	100	100	100	
	楼层	100	100	85	91	
	面积	100	100	100	100	
	装饰装修	100	98	98	98	
	建筑规模	100	100	100	100	
	成新率	100	100	100	100	
权益状况	(一) 权益状况	规划条件	100	100	100	
		共有情况	100	100	100	
		权属清晰情况	100	100	100	
	(二) 权益状况	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

(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		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			鹿鸣苑小区 21-1-301	鹿鸣苑小区 35-2-602	鹿鸣苑小区 42-1-501
标准化处理后的成交价格		待估	7066	6074	6544
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	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	100/100
	人口流量及密集度	100	100/100	100/100	100/100
	道路等级	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	业主消费层次	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通种类	100	100/100	100/100	100/100
	公交线路密度	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	生活配套设施状况	100	100/100	100/100	100/100
	小区住宅均价	100	100/100	100/100	100/100
	周边居住小区状况	100	100/100	100/100	100/100
	用途多样性	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100	100/98	100/98	100/98
	建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/100	100/85	100/91
	面积	100	100/100	100/100	100/100
	成新率	100	100/100	100/100	100/100
权益	规划条件	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			鹿鸣苑小区 21-1-301	鹿鸣苑小区 35-2-602	鹿鸣苑小区 42-1-501
状况 (1)	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		—	1.0204	1.1969	1.1193
可比实例比较价值		—	7210.15	7269.97	7324.7
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		—	7210.15	7269.97	7324.7
比较价值		7268.27			

(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 = $(7210.15 + 7269.97 + 7324.7) \div 3 \approx 7268$ 元/平方米，根据估价师经验，最终确定待估对象房地产单价为 7268 元/平方米。

※房地产收益法的测算过程

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用途房地产价值。

1) 第 1 年客观租金确定（采用调查算数平均法）

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房地产客观数据）。

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，估价对象的年毛租金为 162 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，待估对象房屋为自住，本次估价不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=162 元/年·平方米

确定此类房产物业毛租金收入 162 元/平方米·年，空置率为 5%，有效出租面积为 100%，则有效毛租金收入

$$162 \times (1-5\%) = 153.9 \text{ 元/平方米}$$

② 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 5 月 29 日的活期存款利率为 0.35%，则

$$\begin{aligned} \text{未来第 1 年押金利息收入} &= \text{毛租金} \div 12 \times 2 \times \text{活期存款利率} \\ &= 162 \div 12 \times 2 \times 0.35\% \\ &= 0.09 \text{ 元/年} \cdot \text{平方米} \end{aligned}$$

③ 未来第 1 年其他收入确定

估价对象位于 3 层，现待估对象自用，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=153.9+0.09+0=153.99 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 1200 元/平方米。

年维修费=1200×2%=24.00 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=146.29×3%=4.39 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%=2.4 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 12%，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%)×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 \times 17.33% = 25.35 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
= 98.16 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 2019 年国债 3 年期利率为 4%，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 1-3%，由此确定房地产报酬率为 6%。

期间收益和期末转售收益具有相同的报酬率，取 6%。

6) 净收益逐年递增率的确定

经估价人员综合分析，确定估价对象中住宅房地产的净收益逐年递增率为 2%。

7) 收益期确定

待估对象建成于 2008 年，混合结构，房屋耐用年期为 50 年，已使用 12 年，剩余耐用年限为 38 年。本次评估收益期确定为 38 年。

8) 运用公式确定收益价格

本次估算选用有限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

$$\text{收益单价} = 98.16 \div (6\% - 2\%) \times \{1 - [(1+2\%)^{38} \div (1+6\%)]^{38}\}$$

$$= 1885 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

※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

前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估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：7268 元/m²

(八) 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（内蒙古自治区包头市东河区西门大街以北、公园路以西、西河槽以东鹿鸣苑小区 42#楼 1 单元 3 楼西户）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 5 月 29 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 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	总价(人民币大写)
1	302	118.49	7268	861185	捌拾陆万壹仟壹佰捌拾伍元整

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年七月二十一日

