

魏学平

房地产估价报告

内中博房地估字（2021）第 0419 号

估 价 项 目 名 称： 乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和
住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户住宅房地产
市场价值评估

估 价 委 托 人： 乌兰察布市商都县人民法院

房地产估价机构： 内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师： 李旭艳 注册号： 1520150031

李永秀 注册号： 1520060018

估价报告出具日期： 2021 年 8 月 30 日



致估价委托人函

乌兰察布市商都县人民法院：

贵院移送的〔（2021）内 0923 商司辅 46 号〕评估委托案件，委托我公司对该案件中魏学平所有的位于乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户住宅房地产市场价值进行评估。

估价目的就乌兰察布市商都县人民法院移送的申请人商都县农村信用合作联社与被申请人魏学平借款合同纠纷一案，对案件中涉及的魏学平所有的位于乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户住宅房地产进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置提供价格参考。价值时点为 2021 年 8 月 19 日（以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点）。价值类型为市场价值。

估价范围仅为房屋及内部装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中包含分摊共用的土地使用权价值。

估价对象坐落于乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西，估价对象为佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户。房屋总层数为 5 层，估价对象所在 5 层，建筑面积为 94.8 平方米，房屋结构为砖混结构，房屋用途住宅，房屋产权证号：乌兰察布市房权证商都县字第 140021310441 号，房屋所有权人为魏学平。

在整个评估工作中，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法即比较法和收益法对估价对象的房地产市场价格进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价 240792 元（人民币大写贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整）。

特别提示：请估价报告使用人仔细阅读评估报告，特别注意本评估报告中的估价假设和限制条件，若估价对象发生变化与估价假设和限制条件设定的不一致，本估价报告应做相应调整或重新进行估价。

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	建筑面积 (m ²)	94.8	
	单价 (元/m ²)	2717	2128
评估价值	权重	70%	30%
	单价 (元/m ²)	2540	
	总价 (元)	240792	
大写	人民币贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整		

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：伊江旭（盖法人章）

2021年8月30日



目 录

估 价 师 声 明	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、依据不足假设.....	3
五、不相一致性假设.....	3
六、本估价报告使用限制和使用说明.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地勘查期.....	10
十三、估价作业期.....	10
房地产估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、市场背景描述与分析.....	14
三、估价对象最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法实用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	32
附 件	34
一、法院评估委托书.....	34
二、产权信息复印件.....	34
三、现场勘查拍照片打印件.....	34
四、收费情况.....	34
五、房地产估价机构资质证书复印件.....	34
六、企业法人营业执照复印件.....	34
七、估价师资格证书复印件.....	34

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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按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）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 房地产估价师、估价人员已于 2021 年 8 月 19 日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外装修、配套设施设备等状况进行了实地勘察并进行记录。

6. 没有人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签名或盖章：

姓名	注册号	签章	签章日期
李旭艳	中国注册 1520150031	中国注册 李旭艳	2021 年 8 月 30 日
李永秀	1520060018	李永秀	2021 年 8 月 30 日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料全部由委托方提供，我们对估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件进行了核对检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，若因委托方提供的资料有误而引起的责任，我公司不予以承担。

2. 注册房地产估价师对估价对象进行了现场勘查，现场勘查只对估价对象的外部情况及内部装修作一般性的查看，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当，本次估价设定估价对象的实际建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积相同情况的市场价值。

4. 估价对象是在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 经委托方及当事人确认，本次估价对象范围包括：房屋和室内外

装修以及房屋相应分摊共用的土地使用权价值；与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施及相关辅助设施的价值。不包括该宗房地产的债权债务等其他财产或权益。估价对象范围若有变化，估价结果相应调整。

二、未定事项假设

1. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

2. 估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

三、背离事实假设

1. 在价值时点，本次估价不考虑估价对象被查封因素的影响。

2. 在价值时点，本次估价不考虑估价对象已设定抵押权对其价值影响。

四、依据不足假设

委托方提供的资料中，提供了房产信息，未提供土地信息，我们对估价对象土地资料进行了调查了解，但相应的规划资料未能获取，如土地容积率等，假设其用途、容积率等各项指标均符合相应地段的政府总体规划要求。本报告的估价结果未考虑与规划要求不一致存在对房地产评估价值的影响。

五、不相一致性假设

本次估价无不相一致性假设。

六、本估价报告使用限制和使用说明

1、本估价报告按照估价目的只提供给估价委托方人民法院确定财产处置提供价格参考使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、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，房地产市场或估价对象发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

4、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名和盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

乌兰察布市商都县人民法院

二、房地产估价机构

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

资质等级：贰级

证书编号：内建房估备字[2020]0026号

法定代表人：伊江旭

单位地址：东胜区天骄路金辉大厦A座4楼（东胜区火车站北路东）

办公室电话：0477—8319611

三、估价目的

估价目的就乌兰察布市商都县人民法院移送的申请人商都县农村信用合作联社与被申请人魏学平借款合同纠纷一案，委托我公司对魏学平名下的位于乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区1号楼1单元5楼东户住宅进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置提供价格参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

根据委托方的委托，本次评估的估价对象范围为佳和住宅小区1号楼1单元5楼东户住宅房屋及室内外装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中包含分摊共用的土地使用权价值。

2. 估价对象基本状况

估价对象为佳和住宅小区1号楼1单元5楼东户住宅，坐落于乌兰察布市商都县。建筑面积94.8平方米，规划用途为住宅，房屋产权证号：

乌兰察布市房权证商都县字第 140021310441 号,房屋所有权人为魏学平。

3. 土地基本状况

估价对象位于乌兰察布市商都县佳和住宅小区地块内,南临惠远路,东临府右街。土地权利类型为国有建设用地使用权,土地权利性质为出让,土地开发程度已达到“七通一平”,地上建有多栋住宅楼。

4. 建筑物基本状况

估价对象建筑结构为砖混结构,建筑高度约 15 米,总层数 5 层,估价对象所在 5 层,层高 3 米,建筑面积 94.8 平方米。经现场勘查,估价对象的装修状况为:外墙涂料,塑钢窗,单元防盗门,入户防盗门,防护栏,室内普通装修,内墙刮白部分涂料,玻化砖地面,吸顶灯,套装门,贴墙壁柜;厨房内墙贴磁, PVC 吊顶,铝合金推拉门,整体橱柜、厨具,抽油烟机;卫生间内墙贴瓷, PVC 吊顶,吸顶灯,柜式面盆,热水器,毛巾架,坐便器,铝合金折叠门。房屋结构好,两室一厅两卫。房屋维护保养状况好。水、电、暖、讯、天然气等设施、设备齐全完好。

五、价值时点

2021 年 8 月 19 日(以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点)

六、价值类型

根据估价目的,本次评估估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值即估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循以下原则:

(一) 遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格;

(二) 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

(三) 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

(四) 遵循替代原则，评估价值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；

(五) 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为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

(一) 法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）

5. 《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）

6. 《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018年

12月10日，法办[2018]273号)

8. 《房地产估价师注册管理办法》(2006年中华人民共和国建设部令第151号)

9. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月30日，法办发[2007]5号)

10. 《全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》(2015年4月24日)

11. 《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》(2004年10月26日，法释[2004]16号)

(二) 估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《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. 《房地产估价报告评审标准》(试行)

4. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)

(三) 委托方提供的书面材料

1. 委托方提供的估价委托书、涉及估价对象的有关法律文件、图表和资料;

2. 我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察所获取的材料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等来选择适当的估价方法。本次估价对象的实际及评估设定用途为住宅，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，

宜采用比较法和收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，得出估价对象价值。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将外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

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法即比较法和收益法对估价对象的房地产市场价值进行了测算、分析和判断，最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价 240792 元（人民币大写贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整）。

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	建筑面积 (m ²)		94.8	
	单价 (元/m ²)		2717	2128
评估价值	权重		70%	30%
	单价 (元/m ²)		2540	
	总价 (元)		240792	
大写	人民币贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章注册 房地产估价师 李旭艳 1520150031	签章日期
李旭艳	1520150031		2021年8月30日

李永秀	1520060018		2021年8月30日
-----	------------	--	------------

十二、实地勘查期

2021年8月19日。

十三、估价作业期

2021年8月19日至2021年8月30日

十四、评估报告使用的有效期限

本评估报告的有效期限为壹年（从2021年8月30日起至2022年8月30日）

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述

(1) 名称：佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户；

(2) 四至：南临惠远路，东临府右街；

(3) 面积：共用土地，未提供具体面积；

(4) 用途：未提供土地用途；

(5) 形状：土地形状较规则；

(6) 地势：估价对象所在地块地势较平坦，与周边地块基本持相同高度；

(7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（通路、通电、通信、给水、排水、通暖、通燃气）及场地平整，已建有建筑物。

2. 建筑物实物状况描述

(1) 名称：佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户；

(2) 规模：建筑面积为 94.8 平方米；

(3) 房屋规划用途：住宅；

(4) 层数：总层数 5 层，所在 5 层；

(5) 建筑结构：砖混结构；

(6) 设施设备：水、电、暖、讯、天然气等设施、设备齐全完好；

(7) 层高：约 3 米；

(8) 空间布局：两室一厅两卫；

(9)装修状况：外墙涂料，塑钢窗，单元防盗门，入户防盗门，防护栏，室内普通装修，内墙刮白部分涂料，玻化砖地面，吸顶灯，套装门，贴墙壁柜；厨房内墙贴磁，PVC 吊顶，铝合金推拉门，整体橱柜、厨具，抽油烟机；卫生间内墙贴瓷，PVC 吊顶，吸顶灯，柜式面盆，热水器，毛巾架，坐便器，铝合金折叠门；

(10)建成时间：无；

(11)使用维护与完损状况：房屋维护保养状况好。

3. 估价对象实物状况分析：估价对象各项设施设备齐全，房屋成新程度好，内部空间布局合理，装修良好，南北通透，采光、日照良好，对房地产市场价值有所影响。

(二)估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述

(1)土地产权证号：《房屋所有权证》未显示；

(2)土地权利类型及性质：国有建设用地使用权，出让土地；

(3)土地使用期限：《房屋所有权证》未显示；

(4)土地使用权人：《房屋所有权证》未显示；

(5)他项权利：无；

(6)土地使用管制：符合规划；

(7)其他特殊情况：无。

2. 建筑物权益状况描述

(1)房屋产权证号：乌兰察布市房权证商都县字第 140021310441 号；

(2)房屋所有权人：魏学平；

(3)占用、租赁情况：无；

(4) 他项权利设立情况：无；

(5) 其他特殊情况：无。

3. 估价对象权益状况分析：估价对象已办理产权登记，产权明晰，权属合法，对房地产市场价格有所影响。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况描述

(1) 坐落：位于佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户；

(2) 方位：位于商都县中心；

(3) 距离：距离商都县政府、东方红幼儿园、银行、超市、酒店、祥和广场等公共基础设施距离较近。

(4) 临街状况：南临惠远路；

(5) 朝向：估价对象所在楼幢为南北朝向。

(6) 楼层：估价对象总层数 5 层，所在 5 层。

2. 交通状况

(1) 道路状况：估价对象紧邻城市主次干道；

(2) 公共交通：距乘车站点较近，交通比较便捷；

(3) 交通管制：交通管制好；

(4) 停车便利度：估价对象配置了地上停车位，停车方便；

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：周边自然环境好；

(2) 人文环境：周边人文环境好；

(3) 景观：估价对象为小区内景，景观一般；

4. 外部配套设施

(1) 基础设施：估价对象宗地内外达到七通一平，基础设施完善；

(2) 公共服务设施：距离商都县政府、东方红幼儿园、银行、超市、酒店、祥和广场、长安小区、华都丽苑小区、团结小区等生活配套设施和公共服务设施齐全。

5. 区位状况未来变化趋势分析

(1) 城市分区及地段类别

估价对象位于商都县中心生活商住区，根据商都县发展规划，该片区主要以生活居住为主，外加生活配套服务零售商业。

(2) 周边物业类型

目前主要以多层住宅为主，个别小区为高层住宅，临街底层为零售商业，周别学校、银行、酒店配套完善。

(3) 居住人口类型

目前居住人口主要为本地人，年龄结构中家庭居多，以上班族、生意人为主。

(4) 市场供需情况

估价对象所在区域内新开发楼盘较少，主要以二手房供应市场需求，需求者为刚需和改善型住房需求（学位需求）。

二、市场背景描述与分析

(一) 鄂尔多斯市整体经济发展状况

“乌兰察布”为蒙古语，意为“红色的山口”，位于内蒙古自治区中部，国境线 104 公里，总面积 5.45 万平方公里，辖 11 个旗县市区，总人口 269 万，有汉族、蒙古族、回族、满族、达斡尔族、鄂温克族、朝鲜族等 35 个民族。。2020 年全年实现地区生产总值 827 亿元，同比增

长 2.4%；500 万元以上固定资产投资 296.7 亿元，同比增长 7.6%；社会消费品零售总额 228.8 亿元，同比下降 6.2%；一般公共预算收入 56.3 亿元，同比增长 13%；城乡居民人均可支配收入分别达到 33534 元和 13009 元，同比分别增长 1.5%和 8.7%，增速高于全区平均水平。（二）鄂尔多斯市整体房地产市场发展状况

积极落实助企纾困政策，新增减税降费 10.32 亿元，降低企业用电成本 26.57 亿元。加强产业链与供应链对接，规模以上工业企业复工率、产销率分别达到 91.2%和 98.3%，新增市场主体 2.2 万户、同比增长 6.9%。在全区率先举办网络招聘周活动，城镇新增就业 15024 人，完成年度任务，城镇登记失业率 4.02%，低于控制目标 0.48 个百分点。通过发展社区电商、发放消费券、举办惠民促销购物节等形式，推动消费复苏。居民消费价格涨幅低于控制目标。拖欠农民工工资问题得到有效治理。机关事业单位和企业养老保险制度并轨工作基本完成。国家医保智能监控示范点系统上线启动。改造老旧小区 241 个、棚户区 3219 套，解决“入住难”“回迁难”项目 74 个 1.67 万套。

精准发力打好脱贫攻坚收官战和污染防治攻坚战。投入扶贫资金 36.6 亿元，2460 名剩余贫困人口全部脱贫，财政扶贫资金绩效评价连续两年位居自治区前列。防贫返贫监测机制基本形成，“防贫保”实现旗县市区全覆盖。北京市和中央单位分别投入资金 5 亿元和 5535 万元，在产业发展、项目建设、人才技术、消费扶贫等方面给予大力支持。

经济发展质量明显提升。产业结构由“十二五”末的 21.4：39.6：39 调整为“十三五”末的 17.4：39.6：43。高新技术企业数量年均增长 41.7%。直通北京的“双回路”光缆建成运营，华为、苹果、快手等 11

个数据中心服务器总规模 190 万台，大数据产业发展受到国务院通报表扬。中欧班列累计开行 376 列，全市外贸进出口总额达到 6 亿美元，入选“陆港型国家物流枢纽承载城市”。4A 级景区从 5 个增加到 11 个，游客人数和旅游收入比“十二五”末翻了一番。新能源装机规模比“十二五”末增加 18%。国家农业科技园区顺利通过验收。我市被评为“中国燕麦之都”“中国草原酸奶之都”。

（三）商都县整体经济发展状况及房地产市场状况

商都县位于内蒙古自治区中部，面积 4353 平方公里，总人口 34.2 万，其中农业人口 26.3 万，是乌兰察布市的人口大县、农业大县，先后被评为国家农产品质量安全试点县，中央批发市场农产品基地，首都农产品应急供应基地，中国马铃薯产业示范基地、国家级农村职业教育与成人教育示范县、全国电子商务进农村示范县、内蒙古现代农牧业科技示范园，内蒙古自治区农产品质量安全县、内蒙古自治区园林县城、内蒙古自治区卫生县城等荣誉称号。商都历史悠久。据考古证实，在原始社会后期即有人类活动，辽、金、元时期小土城古城、金界壕、公主城见证了商都 5000 余年的文明史。在 1918 年正式建县以前是“风吹草地见牛羊”的塞上草原，满清顺治年间被封为皇家四大牧场之一。县城曾是张家口通往蒙古国乌兰巴托的第七个驿站，至今的城关镇仍叫“七台镇”，是有着“北方丝绸之路”之称的古商道——“张库大道”西北路上的重要贸易集散地。

打好经济恢复发展主动仗。为中小微企业发放“助保金贷款”2400 万元、减税降费 3993 万元，促成 19 家企业融资 1.63 亿元，返还减免社会、养老等保险费用 3838 万元。一般公共预算收入完成 2.32 亿元、增

长 17.9%，全县地区生产总值完成 59.8 亿元、增长 1.5%。争取上级投资项目 17 个，完成固定资产投资 20.03 亿元，总量位居全市第四。“三大产业”“三大基地”建设深入推进。

综合实力进一步增强，地区生产总值年均增长 4%左右。固定资产投资累计完成 129.7 亿元，年均增长 4.8%。财政一般公共预算收入较“十二五”末增长 1.26 倍，年均增长 5.97%。社会消费品零售总额年均增长速度高于全市平均水平。城乡居民人均可支配收入年均增长分别达到 7.7%和 9.5%，均快于经济增长速度。政府债务率由 133%下降为 108%，成为全市首个进入财政部划分的债务风险绿色等级旗县。先后获得国家农产品质量安全县、国家级农村职业教育和成人教育示范县、自治区园林县城、自治区卫生县城等称号。

综合上述分析，乌兰察布市各旗、区经济发展稳中向好，投资环境尚佳，城市功能建设进一步完善，保障发展、生态、民生、抵御风险工作有可支撑的保障。人民群众幸福指数在上升，实现梦想可望。房地产市场总体平稳向好发展，价格趋于合理，整体房屋价格呈现稳中上升态势，部分地域地段市场房价涨幅明显。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托方提供的相关产权资料及注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象的平面布局和实物状况分析及对周边环境和房地产市场的调查研究，我们判定该房地产目前的商住用途符合最高最佳利用原则，

并以此作为本报告的估价前提。

四、估价方法实用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法和收益法进行评估测算。

(一) 适用的估价方法

本报告估价目的是为确定房地产市场价格提供参考，估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

(二) 不适用的估价方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

(三) 估价技术路线

1. 比较法

运用比较法进行测算的基本公式为：

$$\text{案例修正后单价} = \text{可比案例成交单价} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \times \text{区位状况调整} \times \text{实物状况调整} \times \text{权益状况调整}$$
$$\text{估价对象评估单价} = (\text{案例 1 修正后单价} + \text{案例 2 修正后单价} + \text{案例 3 修$$

正后单价) ÷ 3

2. 收益法

运用收益法进行测算的基本公式为:

收益法计算公式: $V = A / (Y - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$

其中: V — 市场价值

A — 一年纯收益

Y — 报酬率

g — 纯收益每年递增比率

n — 获取纯收益的持续年限

3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的估价技术路径, 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, 最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象评估单价 = 比较法评估单价 × 影响权重 1 + 收益法评估单价 × 影响权重 2

影响权重 1 + 影响权重 2 = 100%

估价对象评估总价 = 估价对象评估单价 × 估价对象建筑面积

五、估价测算过程

(一) 采用比较法测算

1. 选取比较案例

根据估价人员对估价对象及其周边区域的房地产市场调查, 目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分, 区域内类似物业的市场交易案

例较多,我们选择了近期发生交易或拟进行交易的与估价对象属同一供需圈内的3个交易案例,各比较案例与估价对象的对比情况如下

(1)可比实例A:位于商都县惠远路南团结小区单套住宅,朝向南北,层高约3m,居住氛围好,建筑面积约为86 m²,拟交易总价为人民币22万元,折合单价人民币2600元/m²(各付各税,可视为市场价格),拟交易日期为2021年5月份(数据来源:市场调查)。

(2)可比实例B:位于商都县府右线东洪玉小区单套住宅,朝向南北,层高约3m,居住氛围好,建筑面积约为96 m²,拟交易总价为人民币30万元,折合单价人民币3183元/m²(各付各税,可视为市场价格),拟交易日期为2021年6月份(数据来源:市场调查)。

(3)可比实例C:位于商都县新民东路北国土局住宅楼,朝向南北,层高约3m,居住氛围好,建筑面积约为130 m²,拟交易总价为人民币32万元,折合单价人民币2525元/m²(各付各税,可视为市场价格),拟交易日期为2021年6份。(数据来源:市场调查)

2. 比较因素的选择

根据估价对象条件,影响房地产价格的主要因素有:

(1)市场状况:确定房地产价格指数。

(2)交易情况:是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

(3)房地产状况因素指估价对象本身的条件和特征,是决定同一区位内房地产差异性的重要因素,是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

3. 编制比较因素表

比较因素说明表(一)

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三	
坐落		乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区1号楼1单元5楼东户	商都县惠远路南团结小区单套住宅	商都县府右线东洪玉小区单套住宅	商都县新民东路北国土局住宅楼单套住宅	
交易价格(元/m ²)		待估	2600	3183	2525	
建筑面积(元/m ²)		94.8	86	96	130	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况		2021.8	2021.5	2021.6	2021.6	
房地 产 状 况	区 位 状 况	区域位置	中心	中心	中心	中心
		交通状况	便利	便利	便利	便利
		公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
		环境质量	自然及人文环境好	自然及人文环境好	自然及人文环境好	自然及人文环境好
		居住氛围	好	好	好	好
		所在楼层	5层	6层	3层	6层
		朝向	南北	南北	南北	南北
		噪声、灯光影响	无影响	无影响	无影响	无影响
		采光	好	好	好	好
	景观	小区内景	小区内景	小区内景	小区内景	
	实 物 状 况	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构
		面积大小	适合	适合	适合	适合
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		装修状况	普通装修	普通装修	精装修	普通装修
		设施、设备	完好	完好	完好	完好
		新旧程度	九成新	九二成新	九二成新	九成新
		内部空间格局	合理	合理	合理	合理
		小区土地形状	形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
		小区地形地势	地上平坦	地上平坦	地上平坦	地上平坦
	开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	
权 益 状 况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
	租约限制	无	无	无	无	
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	
	其他特殊因素	无特殊因素	无特殊因素	无特殊因素	无特殊因素	

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 交易情况修正

估价对象规划用途为住宅用途，已建成物业并正在使用。根据估价人员对估价对象所在区域同类性质的房地产市场成交案例的收集和调查选取，本次估价选取的可比案例均是在市场上正常交易的成交实例，因此对交易情况不做修正。

(2) 市场状况修正

市场状况调整是将可比实例在成交日期的价格调整为价值时点的价格。选取的可比实例的成交日期均与估价对象的价值时点较接近，这段时期内房地产市场基本平稳，故市场状况不作调整。

(3) 房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个登记，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%~3%。

可比案例比较分析表

		估价对象	案例一	案例二	案例三
成交价格 (元/m ²)		待估	2600	3183	2525
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		基本平稳	基本平稳	基本平稳	基本平稳
房 地 产 因 素 调 整	区 域 因 素 调 整	区域位置	基准	相似	相似
		交通状况	基准	相似	相似
		公共配套设施状况	基准	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似
		居住氛围	基准	相似	相似
		所在楼层	基准	稍差	优
		朝 向	基准	相似	相似
		噪声、灯光影响	基准	相似	相似
		采 光	基准	相似	相似
		景 观	基准	相似	相似
	实 物 因 素 调 整	建筑结构	基准	相似	相似
		面积大小	基准	相似	相似
		层 高	基准	相似	相似
		装修状况	基准	相似	优

		设施、设备	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	稍优	稍优	相似
		内部空间格局	基准	相似	相似	相似
		小区土地形状	基准	相似	相似	相似
		小区地势	基准	相似	相似	相似
		土地开发程度	基准	相似	相似	相似
	权益因素调整	用途	基准	相似	相似	相似
		租约限制	基准	相似	相似	相似
		共有情况	基准	相似	相似	相似
		其他特殊因素	基准	相似	相似	相似

比较因素修正表

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三	
交易情况修正		100	100	100	100	
市场状况调整		100	100	100	100	
房地产因素调整	区域因素调整	区域位置	10	10	10	10
		交通状况	10	10	10	10
		公共配套设施状况	10	10	10	10
		环境质量	10	10	10	10
		居住氛围	10	10	10	10
		所在楼层	10	9	13	9
		朝向	10	10	10	10
		噪声、灯光影响	10	10	10	10
		采光	10	10	10	10
		景观	10	10	10	10
	合计	100	99	103	99	
	实物因素调整	建筑结构	10	10	10	10
		面积大小	10	10	10	10
		层高	10	10	10	10
		装修状况	10	10	12	10
		设施、设备	10	10	10	10
		新旧程度	10	11	11	10
		内部空间格局	10	10	10	10
		小区土地形状	10	10	10	10
		小区地势	10	10	10	10
土地开发程度		10	10	10	10	
合计	100	101	103	100		
权益因素调整	用途	25	25	25	25	
	土地性质	25	25	25	25	
	共有情况	25	25	25	25	
	其他特殊因素	25	25	25	25	
	合计	100	100	100	100	

比准价格计算表

比较案例交易价格 (元/m ²)	2600	3183	2525
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
房地产状况调整	区域因素修正	100/99	100/103
	实物状况修正	100/101	100/103
	权益状况修正	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	2600	3000	2550

5. 求取修正后比准单价

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, 故以三者的算术平均数确定最终比准价格。即,

$$\text{最终比准价格} = (2600 + 3000 + 2550) \div 3 = 2717 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(二) 采用收益还原法测算

根据估价对象市场租金变化情况分析, 选择等比递增方法, 即

$$\text{收益法计算公式: } V = A / (Y - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + Y))^n]$$

式中: V ——收益价格 (元或元/m²);

A ——未来第 1 年净收益 (元或元/m²);

Y ——房地产报酬率;

g ——递增比率;

n ——未来收益年限。

1. 收益期的测算

估价对象为砖混结构住宅用房, 经估价人员现场勘查房屋维护保养状况较好, 并且有专业的物业公司管理, 对房屋及设施设备能及时更新维护, 故确定估价对象的收益期为 40 年。

2. 年净收益的确定:

(1) 采用比较法测算估价对象的月毛租金收入

根据估价人员对估价对象所在区域的房地产市场调查, 类似估价对象的市场租金案例较多, 宜采用比较法对其房地产租金水平进行评估测

算，估价人员调查收集，选取了该区域内的三个租赁案例。

1) 可比实例 A: 位于商都县惠远路南团结小区单套住宅，朝向南北，层高约 3m，室内普通装修，建筑面积约为 86 m²，居住氛围好，公共配套设施完善。年租金为 1.21 万元（包含税费，不包含取暖费、物业费），即租赁价格为 141 元/m²·年，租期为一年，签定租赁合同后一次付清，租赁押金为两个月租金，房屋到期后返还承租人。（数据来源：市场调查）

2) 可比实例 B: 位于商都县府右线东洪玉小区单套住宅，朝向南北，层高约 3m，室内普通装修，建筑面积约为 96 m²，居住氛围好，公共配套设施完善。年租金为 1.25 万元（包含税费，不包含取暖费、物业费），即租赁价格为 131 元/m²·年，租期为一年，签定租赁合同后一次付清，租赁押金为两个月租金，房屋到期后返还承租人。（数据来源：市场调查）

3) 可比实例 C: 位于商都县新民东路北国土局住宅楼单套住宅，朝向南北，层高约 3m，室内普通装修，建筑面积约为 130 m²，居住氛围好，公共配套设施完善。年租金为 1.56 万元（包含税费，不包含取暖费、物业费），即租赁价格为 120 元/m²·年，租期为一年，签定租赁合同后一次付清，租赁押金为两个月租金，房屋到期后返还承租人。（数据来源：市场调查）

4) 编制比较因素表

根据估价对象房屋的用途不同，在测算房屋租赁价格与房屋的市场价值时采用比较法，所考虑的因素有所不同。向住宅用房的租赁价格影响因素主要考虑有小区物业管理，居住环境，周边公共配套设施，位置，房屋的采光、通风，面积大小等，侧重点有所不同。

比较因素说明表

比较因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
小区名称	乌兰察布市商都县新民东路	商都县惠远路南团结小区单套住	商都县府右线东洪玉小区单	商都县新民东路北国土局住宅楼

	北、府右路西 佳和住宅小区 1号楼1单元5 楼东户	宅	套住宅	单套住宅
物业类型	住宅	住宅	住宅	住宅
租赁价格 (元/m ² ·年)	待估	141	131	120
建筑面积 (元/m ²)	94.8	86	96	130
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁
房地 产 状 况	区域位置	中心	中心	中心
	公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全
	小区物业管理	完善	完善	完善
	小区环境	较好	较好	较好
	房屋通风、采光	好	好	好
	房屋面积大小	适中	适中	适中
	装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
	设施、设备	完好	完好	完好
	新旧程度	九成新	九二成新	九二成新
	其他特殊因素	无特殊因素	无特殊因素	无特殊因素

5) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

估价对象规划用途为住宅用途，已建成物业并正在使用。根据估价人员对估价对象所在区域同类性质的房地产市场租赁案例的收集和调查选取，本次估价选取的可比案例均是在市场上正常的租赁案例，因此对租赁情况不做修正。

②房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正1%~3%。

可比案例比较分析表

	估价对象	案例一	案例二	案例三
--	------	-----	-----	-----

租赁价格 (元/m ² ·年)		待估	141	131	120
租赁情况		正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁
房 地 产 因 素 调 整	区域位置	基准	相似	相似	相似
	公共配套设施状况	基准	相似	相似	相似
	小区物业管理	基准	相似	相似	相似
	小区环境	基准	相似	相似	相似
	房屋通风、采光	基准	相似	相似	相似
	房屋面积大小	基准	相似	相似	相似
	装修状况	基准	相似	相似	相似
	设施、设备	基准	相似	相似	相似
	新旧程度	基准	稍优	稍优	相似
	其他特殊因素	基准	相似	相似	相似

比较因素修正表

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
租赁情况修正		100	100	100	100
房 地 产 因 素 调 整	区域位置	10	10	10	10
	公共配套设施状况	10	10	10	10
	小区物业管理	10	10	10	10
	小区环境	10	10	10	10
	房屋通风、采光	10	10	10	10
	房屋面积大小	10	10	10	10
	装修状况	10	10	10	10
	设施、设备	10	10	10	10
	新旧程度	10	11	11	10
	其他特殊因素	10	10	10	10
合计		100	101	101	100

比准价格计算表

租赁价格 (元/m ² ·年)	141	131	120
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
房地产因素调整	100/101	100/101	100/100
比准价格 (元/m ² ·年)	140	130	120

6) 求取修正后比准单价

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, 故以三者的算术平均数确定最终比准价格。即,

$$\text{最终比准价格} = (140 + 130 + 120) \div 3 = 130 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

经过与估价对象的比较、修正和调整, 测算出类似估价对象(未考虑

租金损失的情况下)每年的客观租金收入为 130 元/m²·年 (该租金不包含估价对象的物业费、暖气费,水电费等,含税费。)

(2)空置率和收租损失:空置的面积没有收入,收租损失是指租出的面积因拖欠租金,包括延迟支付、少付或不付租金所造成的收入损失,空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算,估价对象位于乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户,居住氛围好。经估价人员市场调查房屋出租时一般会要求承租人缴纳 1-2 月的押金,可以一定程度有效降低收租损失发生率。根据估价人员对类似物业的调查和分析,本次评估取空置率和收租损失为 2%。

(3)有效毛收入为:

$$\begin{aligned}\text{估价对象年有效毛收入} &= \text{年租金} \times (1 - \text{空置率和收租损失}) \\ &= 130 \times (1 - 2\%) \\ &= 127.4 (\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

(4)其他收入

其他收入包括押金利息收入,本次估价参照市场惯例,结合估价对象的本身状况取押金为两个月租金,利率取价值时点中国人民银行一年期定期存款利率 1.5%,利息税为 0%,则其他收入为:

$$130/12 \times 2 \times 1.5\% = 0.32 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(5)年收入合计

$$\begin{aligned}\text{年收入合计} &= \text{有效毛收入} + \text{其他收入} \\ &= 127.4 + 0.32 = 128 (\text{元}/\text{m}^2) (\text{取整})\end{aligned}$$

3. 运营费用

计算公式:年运营费用=出租综合税费+管理费+维修费+保险费

(1)出租综合税费:

根据《内蒙古自治区个人房屋租赁地方税征收管理办法》的通知，对个人出租商住房屋，增值税税率按 5%征收，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金均按增值税的 5%、3%、2%、0.1%征收，印花税按租金收入的 0.1%取值；

$$\text{综合税费} = 128 / (1 + 5\%) \times 5\% \times (1 + 5\% + 3\% + 2\% + 0.1\%) + 128 \times 0.1\% = 6.84 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括业主对租赁物业的管理费用和租赁中介费用支出等。结合估价对象的具体情况，管理费按租金收入的 1%取值；

$$\text{管理费} = 128 \times 1\% = 1.28 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(3) 维修费：按乌兰察布市的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1%，本次评估中房屋重置价格主要依据《内蒙古自治区建筑工程计价办法》和《内蒙古自治区建筑工程预算定额》，结合目前鄂尔多斯市建材市价信息，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构、建安设备等情况确定建筑物重置价格为 1800 元/平方米。

$$\text{维修费} = 1800 \times 1\% = 18.00 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(4) 保险费：保险费是指房屋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。参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，按房屋重置价 0.3%的费率投保计算。

$$\text{保险费} = 1800 \times 0.3\% = 5.40 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{年运营费用} = (1) + (2) + (3) + (4)$$

$$= 6.84 + 1.28 + 18.00 + 5.40 = 32 (\text{元}/\text{m}^2) (\text{取整})$$

4. 净收益

$$\text{年净收益} = \text{年收益} - \text{运营费用}$$

$$=128-32=96(\text{元}/\text{m}^2)$$

5. 变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象于价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 1.5%~3%，结合估价对象所在区域同类物业供求状况，本次评估取租金年增长率为 2%。

据估价人员市场调查，现时市场上同类型商住类物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净租金增长率。

6. 报酬率

本次评估中，采用累加法来求取报酬率。累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。累加法公式：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{无风险报酬率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} \\ &\quad + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率} \end{aligned}$$

(1) 投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经

验数据比较得出,根据其流动性强弱,投资风险补偿率取值范围在 0%~10% 之间。

(2)管理负担补偿率:是指一项投资所要求的操劳越多,其吸引力就会越,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据市场结构的分析,以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出,估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右,故管理负担补偿率取值范围在 0%~4%之间。

(3)缺乏流动性补偿率:是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比,买卖要困难,变现能力弱。根据市场结构的分析,以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出,估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右,故缺乏流动性补偿率取值范围在 0%~4%之间。

(4)投资带来的优惠率:是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处,例如易于获得融资(如可以抵押贷款),从而投资者会降低所要求的报酬率。因此,针对投资估价对象可以获得的额外好处,投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。主要为易于获得融资的优惠率和所得税抵扣的优惠率。易于获得融资的优惠率是根据估价对象的难易程度,并结合融资的税费水平确定其取值范围在 0%~2%之间。所得税抵扣的优惠率是根据估价对象所处的税收环境及税收方面可能获得的优惠多少确定其取值范围在 0%~2%之间。

本次评估我们选取中国人民银行最近公布的 1 年期的银行定期存款利率 1.5%;依据估价对象所处位置和周边同类型商住物业的出租、销售

以及经营状况，确定投资风险补偿率为 2.0%，管理负担补偿率为 1%，缺乏流动性补偿率为 1%，投资带来的优惠率为 0.3%，最终求出报酬率为 5.2%：

累加法

项目	数值
安全利率	0.015 (1.5%)
投资风险补偿率	0.02 (2%)
管理负担补偿率	0.01 (1%)
缺乏流动性补偿率	0.01 (1%)
投资带来的优惠率	-0.003 (-0.3%)
报酬率	0.052 (5.2%)

7. 公式选用和计算过程

收益法计算公式： $V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

$$V=96 \div (5.2\%-2.0\%) \times \{1-[(1+2\%) \div (1+5.2\%)]^{40}\}$$

$$=2128(\text{元}/\text{m}^2) (\text{取整})$$

六、估价结果确定

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，我们认为比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反应估价对象市场价格水平；收益法根据估价对象所在区域同类物业的出租租金，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力和租金市场承接能力，从收益角度还原了估价对象的收益价格。经估价人员综合分析认为，运用收益法评估的收益价格取决于人们对估价对象未来的预期，乌兰察布市地区房地产市场租售价格比率失衡，导致以当前的租金水平测算出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。运用比较法评估的比准价格是采用的市场案例修正后得出的，更能反映房地产的价格水平。因此本次评估比较法权重取 70%，收益法权重取 30%。

评估单价=2717×70%+2128×30%=2540 元/m²

评估总值=2540 元/m²×94.8 m²=240792 元

(人民币：贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整)。

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	建筑面积 (m ²)	94.8	
	单价 (元/m ²)	2717	2128
评估价值	权重	70%	30%
	单价 (元/m ²)	2540	
	总价 (元)	240792	
大写	人民币贰拾肆万零柒佰玖拾贰元整		

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

2021年8月30日

附件

- 一、法院评估委托书
- 二、产权信息复印件
- 三、现场勘查拍照片打印件
- 四、收费情况
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、企业法人营业执照复印件
- 七、估价师资格证书复印件

商都县人民法院 鉴定委托书

(2021)内 0923 商司辅 46 号

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人商都县农村信用合作联社与被申请人魏学平借款合同纠纷一案，委托你单位对被申请人所有的位于商都县七台镇佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户(房权证号：140021310441) 的房产进行司法评估。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定(试行)》，受托人应当履行以下义务：

1. 对案件所涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料及专业人员之间的意见，应当保守秘密。
2. 受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。
3. 受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的的咨询。
4. 鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。
5. 在 30 个工作日内做出书面鉴定结论，并在鉴定意见书上签名盖单章印意。在鉴定时限内不能做出结论的需报我处顺延，但最长不得超过 60 个工作日，因获得材料不全无法做出结论，要写出书面意见。

我处送交的有关材料、鉴定结束后一并退还我处。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人：李晓云

电话：0474-6812590 15624656842

申请人：商都县农村信用合作联社

电话：15848076664

被申请人：魏学平

电话：15847076833

委托人：

商都县人民法院

二〇二一年八月十九日

受托人：

商都县[2009]字第46-5

房屋所有权人	魏学平		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	商都县新民东路北、府右路西佳和住宅 小区1号楼1单元5楼东户		
登记时间	2013-10-21		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	5	94.8	84.56
土地	地号	土地取得方式	土地使用年限
	商都县[2009]字第46-5		

附 记

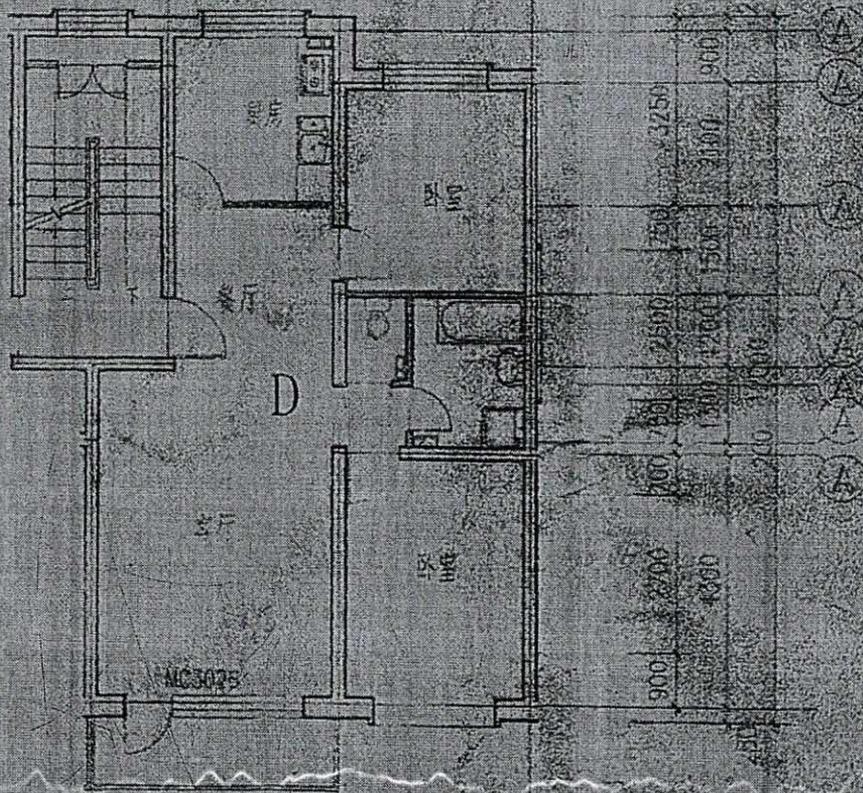
转移登记、产权来源新建商品房买卖

填发单位(盖章)

④ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨

2500 2900 1250 2100 2250

1700 1200 700 500 600

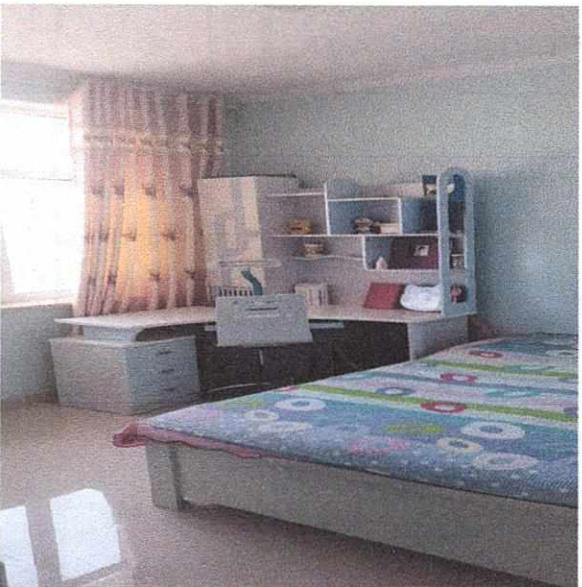
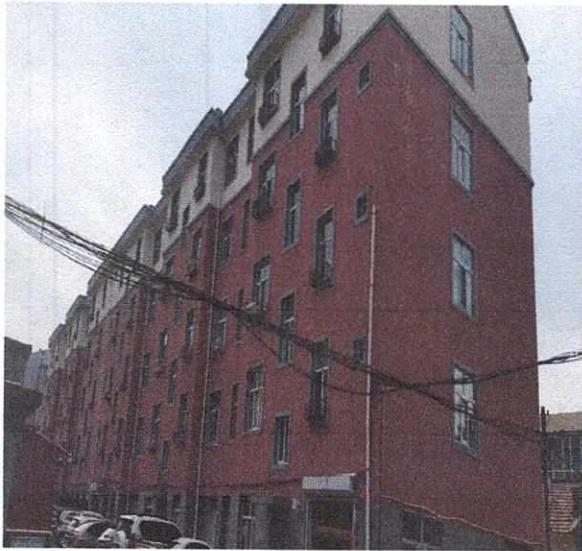


500 3000 600 2100 600

4200 3500 250

⑦ ⑧

图
建筑图



收费情况说明

标的	乌兰察布市商都县新民东路北、府右路西佳和住宅小区 1 号楼 1 单元 5 楼东户住宅房地产价值评估	
评估价格	240792 元	
收费依据 （只写依 据名称即 可）	《乌兰察布市商都县人民法院评估委托书》〔（2021）内 0923 商司辅 46 号〕	
	一、房产价格评估收费标准：采用累进计费率	
	评估价格总额（万元）	收费标准
	国家计委建设部关于房地 产中介服务收费的通知 【计价格[1995]971 号】	
	100 以下(含 100)	5‰
	100--1000(含 1000)	2.5‰
	1000--2000 (含 2000)	1.5‰
	2000--5000 (含 5000)	0.8‰
	5000--8000 (含 8000)	0.4‰
	8000 以上--10000 (含 10000)	0.2‰
10000 以上	0.1‰	
应收费用	$240792 \times 5\text{‰} = 12041$	

票据复印件：



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91150602761080551F

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

注册资本 壹佰壹拾万元(人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月25日

法定代表人 伊江旭

营业期限 2004年05月25日至 2034年05月24日

经营范围 房地产价格评估; 房地产价格咨询; 房地产产权证代理服务; 企业整体资产评估; 宗地地价评估; 基准地价评估; 资产评估、打字、复印。
(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)

住所

内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区吉劳庆北路6号街坊6号楼14



登记机关

2020

2020年06月09日



房地产估价机构备案证书

证书编号:内建房估备字[2020]第0026号

企业名称:内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

统一社会信用代码:91150602761080551F

法定代表人:伊江旭

注册地址:内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区吉劳庆北路6号街坊6号楼14

注册资本:110.0万元

经济性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

有效期:2020-12-18至2023-12-18

备案等级:二级



发证机关:内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期:2020年12月17日





姓名:

Full Name

李永秀

性别:

Sex

女

出生年月:

Date of Birth

1976 年 11 月

专业类别:

Professional Type

房地产估价

批准日期

Approval Date

二〇〇五年十二月

持证人签名:

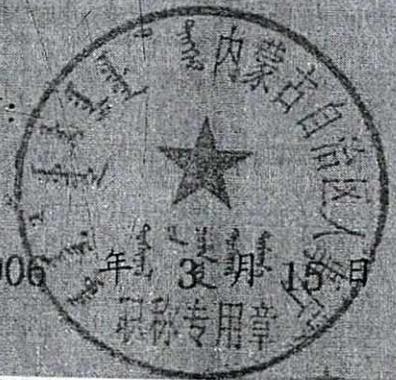
Signature of the Bearer

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2006

Issued on



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. 00241685

姓名 / Full name

李永秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220104197611134141

注册号 / Registration No.

1520060018

执内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature





姓名: 李旭艳
 Full Name
 性别: 女
 Sex
 出生年月: 197810
 Date of Birth
 专业类别:
 Professional Type
 批准日期: 2014.12.22
 Approval Date

持证人签名:
 Signature of the Bearer

签发单位盖章:
 Issued by
 签发日期: 2015 年 02 月 05 日
 Issued on

管理号:
 File No.

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.



发证机关
 No. 00251596



姓名 / Full name: 李旭艳
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 152722197810287027
 注册号 / Registration No.: 1520150031
 执业机构 / Employer: 内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-7-6
 持证人签名 / Bearer's signature

100

100