

（十二）实地查勘期

实地查勘期：2017年07月03日

（十三）估价作业日期

2017年07月03日至2017年07月10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2017年07月10日至2018年07月09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

二〇一七年七月十日



房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区 1#商住楼 101-201 号商住房地产。

(2)估价对象所在的锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区商住楼建成于 2011 年，砖混结构，坐东朝西，总层数为五层。估价对象所在层为一、二层。用途为商住，总建筑面积 130.31 平方米，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外墙贴条形砖（局部刷涂料），塑钢窗，铝合金双开玻璃门、窗。室内地面铺地砖，墙面贴壁纸，木质异型吊顶。厨房地面铺地砖，墙面、屋顶贴 PVC 版。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，PVC 吊顶。楼梯间大理石踏步，不锈钢护栏、扶手；

②估价对象通水、电、暖、卫、通信设施齐全。

(3) 估价对象所占用的土地用途为商业用地，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、宗地内场地平整）。

(4) 估价对象室外大理石台阶，门前硬化停车场。

2、权益状况

估价对象《国有土地使用证》中登记的土地使用权人、《建设

工程规划许可证》中登记的建设单位、《建设工程施工许可证》中登记的建设单位、《商品房预售销售许可证》中登记的售房单位均是锡林郭勒盟安泰房地产开发有限责任公司多伦项目部，当前状况为温子义入住。

3、区位状况

估价对象位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区，东至煤炭路，南至过道，西至兴华路，北至善因寺南街，周围有多伦县新城小学、王金山饭店、卉都小区心等，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

多伦县位于内蒙古自治区锡林郭勒盟东南部。地跨东经 $115^{\circ}51'$ — $116^{\circ}54'$ ，北纬 $41^{\circ}46'$ — $42^{\circ}36'$ 。县境南北长约 110 公里，东西宽 70 公里，土地总面积 3773 平方公里，西与正蓝旗为邻，北与克什克腾旗毗邻，东部和南部分别与河北省的围场县、丰宁县、沽源三县接壤。

2016 年全县经济运行稳中有进，主要经济指标增速高于全盟平均水平。预计地区生产总值 83 亿元，同比增长 1.6%，增速比年初预计低 8 个百分点。固定资产投资 50 亿元，同比增长 7%。一般公共预算收入 3.6 亿元，同比增长 11%。城乡常住居民人均可支配收入分别为 33315 元和 12090 元，分别同比增长 9% 和 10%。社会消费品零售总额 15.8 亿元，同比增长 9.3%。

多伦淖尔镇位于内蒙古自治区锡林郭勒盟南部，是多伦县所属镇，该镇是中共多伦县委、多伦县人民政府驻地，是全县的政治、经济、文化、教育、科学技术中心。全镇总面积 513 平方公里，南和丰宁县、大北沟镇接壤，西与大河口乡毗邻，北与蔡木山乡交界。东经 $115^{\circ} 51'$ 至 $116^{\circ} 54'$ ，北纬 $41^{\circ} 46'$ 至 $42^{\circ} 36'$ ，是内蒙古自治区到北京直线距离最近的镇。多伦淖尔镇现在居民总数 13103 户，总人口 42887 人，其中城镇户 9021 户，人口 27220 人；农村户 4082 户，人口 15667 人。聚居着汉、回、蒙古、满、达翰尔、朝鲜等数个民族。多伦淖尔镇现辖黑山嘴、胜利、团结、新民、二道洼、双井子、水泉、盆窑、小营盘、富泉村、东仓村、新仓村、北村、中村、西村、南村 16 个村民委员会和兴盛社区、福盛社区、上都社区、善因寺社区、向阳社区 5 个社区居民委员会，142 个村民小组。全镇现有耕地 131000 亩，其中水浇地面积近 11000 亩，主要以经济作物和饲料作物为主，天然草场面积 5642 亩。截至 2006 年底全镇大小畜存栏 59774 头只，其中奶牛 3331 头，肉牛 9582 头，羊 46862 只。多伦淖尔镇内矿产资源丰富，有玛瑙石、珍珠石、煤炭等多种矿产资源，此外还有丰富的野生动物资源和淡水资源。2006 年多伦县淖尔镇经济实力不断增长，全年农牧业生产总值 4100 万元，增长了 25%，工业生产总产值 550 万元，年增长 9%，城镇居民可支配收入 5050 元，农民人均收入 2230 元。

随着多伦县经济的快速发展，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，也是拉动多伦县住房销售增长的因素之一。目前多伦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。

估价对象位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区，设计、登记、实际用途均为商住，从法律、技术、经济等角度分析，估价对象目前实际使用方式可实现收益最大化，是其最高最佳使用方式。

（四）估价方法适用性分析

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

估价对象为住宅房地产，该类房地产在房地产市场中有交易，且交易案例容易获得，故可以选用市场比较法；同类房地产的租赁也较多，容易获取客观租金，故可以选用收益法；因该类房地

产有交易市场，且市场依据充分，故不宜选用成本法和假设开发法。故本次选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，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租金收入，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。

（五）估价测算过程

（1）选取交易实例

实例 A：通过市场调查获得，位于煤炭路东侧，用途商住，建筑结构砖混，建筑面积为 150 m²左右，所在层 1-2 层（共五层），建成于 2010 年，装修状况为简装，单位建筑面积成交价格 5000 元/平方米，交易情况正常。

实例 B：通过市场调查获得，位于煤炭路西侧，用途商住，建筑结构砖混，建筑面积为 150 m²左右，所在层 1-2 层（共五层），建成于 2010 年，装修状况为简装，单位建筑面积成交价格 5500 元/平方米，交易情况正常。

实例 C：通过市场调查获得，位于卉都商批发中心南侧，用途商住，建筑结构砖混，建筑面积为 150 m²左右，所在层 1-2 层（共五层），建成于 2010 年，装修状况为简装，单位建筑面积成交价

格 5000 元/平方米，交易情况正常。

(2)编制因素条件表

因 素 条 件 表

内 容 比较因素		估价对象	A 煤炭路东侧 底商	B 煤炭路西侧 底商	C 卉都商批发 中心南侧底商
		善因社区	煤炭路西	煤炭路东	卉都商批发中心 南侧
估价对象 及比较 实例		待估	5000 元/m ²	5500 元/m ²	5000 元/m ²
交易价格		待估	5000 元/m ²	5500 元/m ²	5000 元/m ²
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2017 年 7 月	2017 年 7 月	2017 年 7 月	2017 年 7 月
区 域 因 素	繁 华 程 度	较高	较高	高	较高
	交通便捷程度	较高	较高	较高	较高
	环 境	较好	较高	较好	较好
	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公共设施状况	齐备	齐备	齐备	齐备
	城市规划限制	无	无	无	无
个 别 因 素	用 途	商住	商住	商住	商住
	结 构	砖混	砖混	砖混	砖混
	所 在 层	1-2 层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
	外装修	较好	较好	较好	较好
	内装修	简装	简装	简装	简装
	临街状态	较好	较好	较好	较好
	设施设备	齐备	齐备	齐备	齐备

	新旧成度	九七成新	九六成新	九六成新	九六成新
--	------	------	------	------	------

(3)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

内 容 比较因素		估价对象 及比较 实例	A 煤炭路东侧底商	B 煤炭路西侧底商	C 卉都商批发中心 南侧底商
			煤炭路西	煤炭路东	卉都商批发中心南 侧
交易价格			5000 元/m ²	5500 元/m ²	5000 元/m ²
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易日期			100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度		100/97	100/103	100/97
	交通便捷程度		100/100	100/100	100/100
	环境		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	公共设施状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划限制		100/100	100/100	100/100
个别因素	用途		100/100	100/100	100/100
	结构		100/100	100/100	100/100
	所在层		100/100	100/100	100/100
	外装修		100/100	100/100	100/100
	内装修		100/100	100/100	100/100
	临街状态		100/100	100/100	100/100
	设施设备		100/100	100/100	100/100
	新旧成度		100/99	100/99	100/99

比准价格	5207 元/m ²	5394 元/m ²	5207 元/m ²
------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

(4)采用简单算术平均数确定估价对象的单价：

$$\text{单价} = (5207 + 5394 + 5207) \div 3 = 5269 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{总价值} = 5269 \text{ 元/m}^2 \times 130.31 \text{ m}^2 = 686,603 \text{ 元}$$

2、收益法

收益法是将估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象价格。

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租金收入，然后考虑其未来租金上涨趋势，确定纯收益逐年递增比率，最后扣除一般的正常年度费用，得出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，具体估价过程如下：

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

其中：V 为待估房地产的收益价格；

A 为待估房地产的年纯收益；

r 为资本化率；

s 为纯收益逐年递增比率

n 为尚可使用年限；

(2)年纯收益 A 的确定：

①年租金收入测算

根据对周边商住租赁情况调查了解，确定估价对象正常状况下平均租金水平为 250 元 / 平方米 · 年，估价对象地理位置较好，

租赁情况较好，空置率较低，这里取 5%。

$$\text{年租金收入} = 250 \times 130.31 \times (1 - 5\%) = 30,949 \text{ 元}$$

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。

估价对象为砖混结构，按目前建造类似建筑物的成本约为 1200 元/m²。建筑物建成于 2011 年，已使用 6 年，耐用年限为 50 年，土地剩余使用权年期为 34 年，由于土地使用权限短于建筑物经济耐用年限，故建筑物的折旧年限取 40 年，残值率为 2%。

建筑物重置成本 C：

$$1200 \text{ 元/m}^2 \times 130.31 \text{ m}^2 = 156,372 \text{ 元}$$

建筑物现值：

$$\begin{aligned} V &= C \left[1 - (1 - R) \frac{t}{N} \right] \\ &= 133,385 \text{ 元} \end{aligned}$$

式中：V——建筑物现值

C——建筑物重置成本总价

R——建筑物残值率

N——建筑物折旧年限

t——建筑物已使用年限

运营费用估算：

$$\text{管理费}：30,949 \times 2\% = 619 \text{ 元}$$

营业税及附加： $30,949 \times 5.5\% = 1702$ 元

房产税： $30,949 \times 12\% = 3714$ 元

维修费： $133,385 \times 2\% = 2668$ 元

保险费： $133,385 \times 0.15\% = 200$ 元

年总运营费用（以上 5 项之和）： $8,903$ 元

③纯收益=①-②= $30,949 - 8,903 = 22,046$ 元

(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%；综合考虑商住用途房地产收益、风险状况，风险调整值取 5.5%，则资本化率为 7%。

(4)纯收益逐年递增比率 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)尚可使用年期 n 的确定：

待估房地产建于 2011 年，砖混结构，耐用年限为 50 年，土地剩余使用权年期为 34 年，由于土地使用权年限短于建筑物经济耐用年限，故尚可使用年期 n 取 34 年，待估房地产收益价格为 V 的计算：

$$\begin{aligned} V &= \frac{A}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right] \\ &= \frac{22046}{0.07-0.02} \left[1 - \frac{(1+0.02)^{34}}{(1+0.07)^{34}} \right] \end{aligned}$$

=354,280 元

单价：354,280 元 ÷ 130.31m² = 2719 元/m²

（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，结合当前商住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格（确定市场比较法的权重为 0.7，收益法的权重为 0.3）。（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	
		市场比较法	收益法
测算结果	总价（元）	686,603	354,280
	单价（元/m ² ）	5269	2719
评估价值	总价（元）	586,906	
	单价（元/m ² ）	4504	

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二〇一五年十二月八日的市场价值为 586,906 元。

附 件

- （一）估价委托书
 - （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）《国有土地使用证》（多国用（2011）第 000011 号）
 - （五）《建设工程规划许可证》（建字第 1525312011059 号）
 - （六）《建设工程施工许可证》（编号 152531201104300101 号）
 - （七）《商品房预售销售许可证》（2011 房预销售证第 012 号）
 - （八）《多伦县卉都小区 1#商住楼工程竣工验收备案表》
 - （九）《房屋分户平面图》
 - （十）估价机构资质证书
 - （十一）估价机构营业执照
 - （十二）评估师执业资格证
- （以上均为复印件）

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇一七年七月十日

锡林郭勒盟中级人民法院

评估委托书

(2016)锡中法鉴字第 132 号

内蒙古新广厦房地产评估有限公司：

我院就申请人锡林郭勒盟安泰房地产开发有限公司多伦项目部与被申请人温子义(买卖合同纠纷)一案，委托你单位对位于多伦县诺尔镇卉都小区 1 号楼商住楼西附跨 101、102 商铺进行价值评估；

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行评估，在申请人交付评估费之日起 30 个工作日内出具意见书（或评估报告），在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前 5 日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

1、受托人对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以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咨询。

4、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

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：王茗

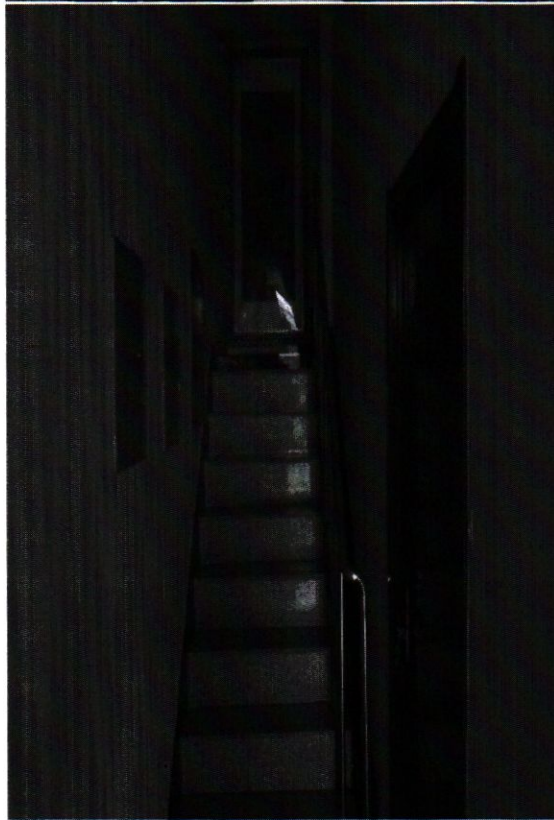
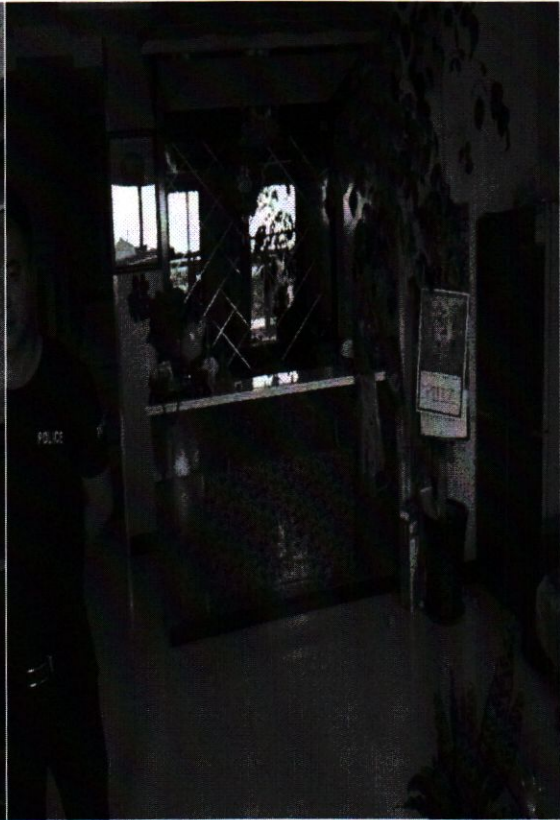
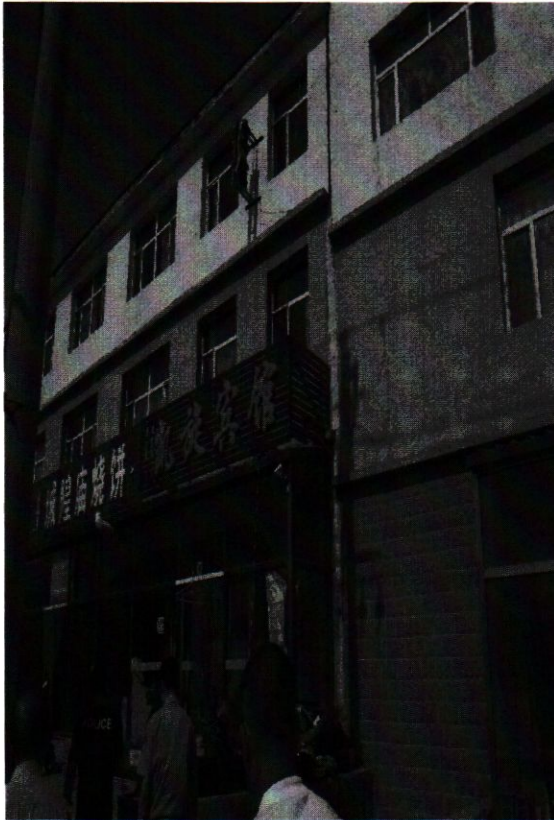
电话：0479-8110080

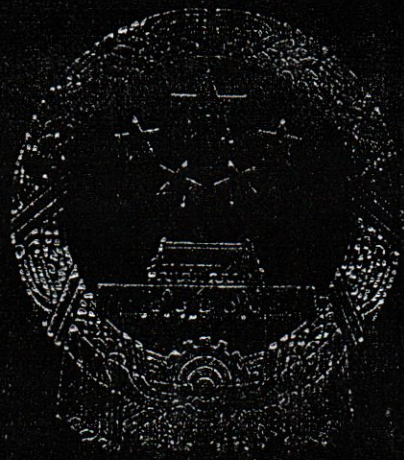
传真或邮箱：349692262@qq.com

锡林郭勒盟中级人民法院

2017年7月3日







中华人民共和国
土地使用者
国有土地使用证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

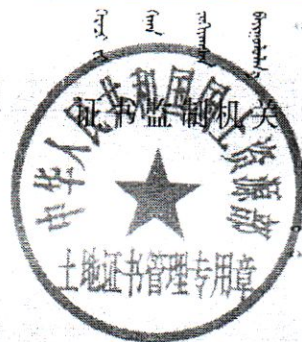
地 事
记 事

国有建设用地使用权出让合同 (2011010号)

登记机关

多伦县国土资源局 (章)

2011年8月26日

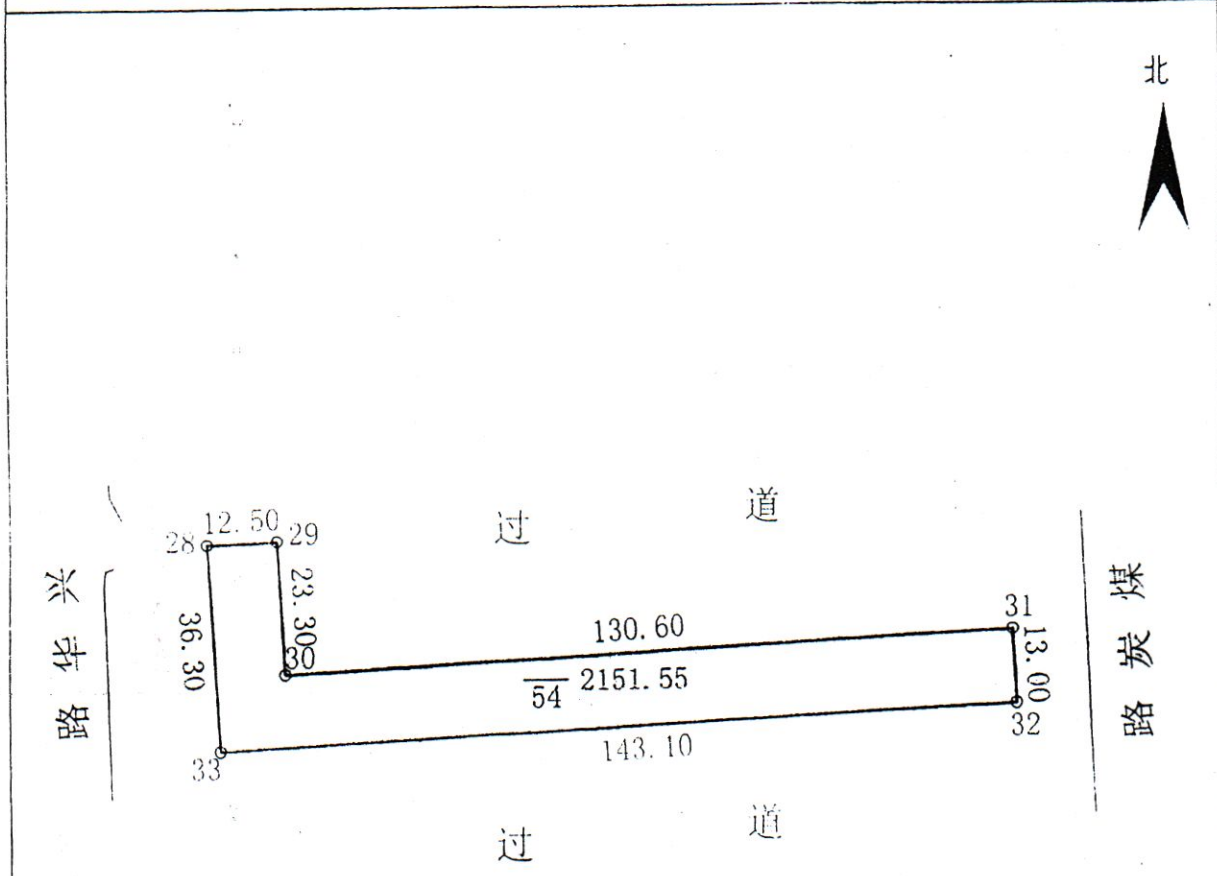


Nº 150447316

宗地 图

单位: m.m²

宗地编号: 1525311010130098000 权利人: 锡林郭勒盟安泰房地产开发
地籍图号: 4673.75-455.00 有限责任公司多伦项目部



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
28	4673930.808	455029.711	12.50
29	4673931.310	455042.201	23.30
30	4673908.042	455043.591	130.60
31	4673914.892	455174.220	13.00
32	4673901.910	455174.900	143.10
33	4673894.579	455031.988	36.30
28	4673930.808	455029.711	

S=2151.55 平方米



绘图日期: 2011年8月21日

1:2000

绘图员: 马通达

审核日期:

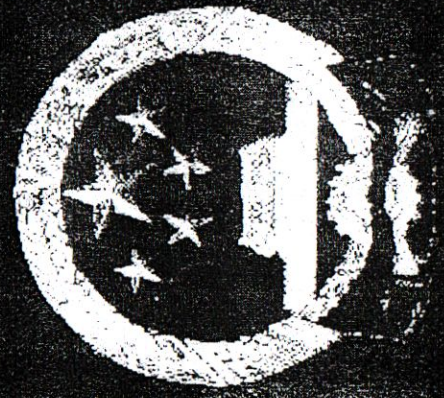
审核员: 邹勇

● 持证人应当妥善保管土地登记证书，如有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
 ● 土地登记证书不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
 ● 土地登记机关有权查验土地登记证书，持证人应按规定出示土地登记证书。

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制
 国土资源部

མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
中华人民共和国



མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་
མཚན་མོན་ལྷན་ཁག་གི་མཚན་མོན་

建设工程
规划许可证

ᠵᠠᠨᠢᠯᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ

中华人民共和国 建设工程规划许可证

ᠵᠠᠨᠢᠯᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ

ᠵᠠᠨᠢᠯᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ

建字第 1525312011059

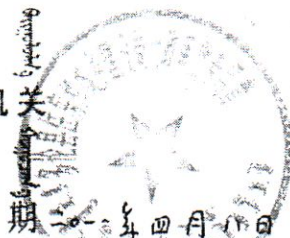
号

ᠵᠠᠨᠢᠯᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ
ᠵᠢᠨᠯᠠᠭᠤᠯᠠᠩ

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期



二〇一二年四月八日