

房地产估价技术报告

一、个别因素描述与分析

(一) 估价对象实物状况

1、使用权人为：刘日成的住宅用地，使用权证号为：卓国用 2012 第 150921100007-1 号。

估价对象 1：卓资县新民街路南 46 号（原中南公司院）的一宗住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 10408.4 平方米，使用权终止日期为 2070 年 8 月 9 日。

2、所有权人为：卓资县中南实业有限责任公司（南雍）单独所有的建筑物，房屋所有权证号为：蒙房权证卓资县字第 139031200029 号。

估价对象 2：住宅用房，建筑面积 384.8 平方米，建于 2000 年左右，砖木结构，层高 3.0 米，部分钢制窗户、部分塑钢窗户，室内地面瓷砖，墙顶刮白，踢脚线，石膏线，木艺隔断，土暖。

估价对象 3：砖木结构库房，建筑面积 330.8 平方米，建于 2000 年左右，层高 3.0 米，铁质门窗，室内地面硬化。

3、所有权人为：南雍单独所有的建筑物，房屋所有权证号为：蒙房权证卓资县字第 139031200024 号。

估价对象 4：砖木库房，建于 2000 年左右，层高 3.5 米，建筑面积 345 平方米，铁质门窗，室内地面硬化。

估价对象 5：钢混结构生产厂房，建于 2000 年左右，层高 8.5 米，建筑面积 351 平方米，室内地面硬化。

(二) 估价对象权益状况

根据委托人提供的相关资料及估价人员现场勘查记载估价对象位于内蒙古自治区卓资县新民街路南 46 号（原中南公司院）内蒙古卓资县中南实业有限责任公司（南雍）单独所有的一处住宅用房（建筑面积 384.8 平方米）和其他用房（库房）（建筑面积 330.8 平方米）、南雍单独所有的一处其他用房（工业生产厂房、库房）（建筑面积共计 696 平方米、）所有权及使用权人为刘日成的一宗住宅用地（使用权面积 10408.4 平方米）。用途为住宅、其他用房（工业生产厂房、库房）及住宅用地，假

设其无租约限制、无他项权利或其他权利约束。

二、区域因素描述与分析

（一）位置状况

估价对象位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县新民街路南46号(原中南公司院)，东临棚户居民区，南临河道，西临棚户居民区、农田，北临新民街。配套一应俱全。

（二）环境状况

整体区域环境较好，人流量较大，附近无较大污染源。

三、市场背景分析

（一）卓资县简介

卓资县地处内蒙古自治区乌兰察布市中南部，位于东经 $110^{\circ} 51'$ — $112^{\circ} 56'$ ，北纬 $40^{\circ} 38'$ — $41^{\circ} 16'$ 之间。县境位居环渤海经济圈和呼包鄂经济圈结合部，是连接东北、华北、西北的重要通道，地位独特，区位优势。

县境北毗察右中旗，东临察右前旗，南接凉城县，西邻自治区首府呼和浩特市，西北、东北、东南分别与四子王旗、察右后旗、丰镇市接壤。

县府所在地卓资山镇西距内蒙古自治区首府呼和浩特市73公里（距呼和浩特白塔机场60公里），东至乌兰察布市政府所在地集宁区52公里，距首都北京380公里。境内京包铁路、京藏高速公路、110国道以及正在建设中的京新高速公路横穿东西，科左、集凉公路纵贯南北。

全县总面积3119平方公里（合467.85万亩），占全市总面积的5.7%，居全市第7位；全县东西长92.6公里，南北宽67.7公里。面积最大的旗下营镇597平方公里（合89.6万亩），占全县总面积的19%；面积最小的巴音锡勒镇342平方公里（合51.3万亩），占全县总面积的11%。

全县辖5镇3乡，分别为卓资山镇、旗下营镇、巴音锡勒镇、十八台镇、梨花镇和大榆树乡、复兴乡、红召乡。8个乡镇下辖9个社区、110个村委会、925个村民小组。

全县总人口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，占全县总人口的62.86%；农村户籍人口18.3万人，占全县总人口的

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 万人，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。

全县人口最多的乡镇为县政府所在地卓资山镇人口 6.33 万人，人口密度 167 人/平方公里；最少的为红召乡 0.92 万人；人口密度 22 人/平方公里。

全县共有 18 个民族，分别为：汉族、蒙古族、满族、回族、朝鲜族、壮族、藏族、苗族、土家族、彝族、侗族、白族、布依族、傈僳族、达翰尔族、鄂伦春族、锡伯族、拉祜族，是一个以蒙古族为主体、汉族居多数的少数民族地区。截止 2010 年底，全县有少数民族人口 5063 人，占全县总人口的 2.2%。

一、铁路

（一）境内通车运营的铁路

京包线（北京—包头，全长 828 公里，我县境内 87 公里）。

（二）境内正在建设的铁路

1. 京包铁路集宁——包头增建第二双线。全长 308 公里，其中我县境内 78 公里，2010 年建成通车。

2. 京呼快速客运专线。全长 460 公里，其中呼张段 286 公里，2013 年建成通车后。

二、公路

（一）境内通车的高等级公路

1. G6 高速公路（北京—拉萨，全长 3710 公里，我县境内 67.9 公里）。

2. G110 国道（北京—银川，全长 1357 公里，我县境内 81.2 公里）。

（二）境内拟建、扩建的高等级公路

1. G7 高速公路（北京—乌鲁木齐，我县境内 66.6 公里）；

2. 呼和浩特至白音察干高速公路（我县境内 10 公里）；

3. 集宁至呼和浩特一级应急公路（我县境内 40 公里）；

4. 110 国道拓宽改造（我县境内 80.73 公里）。

（三）境内通车的县道

1. 科左公路（科布尔-左云）

2. 卓八公路（卓资山镇-八苏木）
3. 集永线（集宁-永太公）
4. 大大线（大滩-大同营）
5. 卓碌线（卓资山镇-碌碁坪）
6. 梅岱线（梅力盖图-岱海，集凉公路卓资段）

卓资县近几年来房地产市场和全国众多中小三四线城市一样，城市化进程过快，一定程度出现房价虚高，投资过热，房地产市场畸形发展。从2013年下半年开始，随着政府协同相关部门出台一系列稳定和促进房地产市场健康发展的政策干预，房地产市场泡沫开始破裂。2015年上半年至今，房地产市场新建商品房小规模的出现过剩，房价整体趋于平稳。

四、最高最佳利用分析

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象为住宅，根据最高最佳利用原则和合法原则的分析，该房地产保持现状用途为最高最佳使用。

五、估价方法选用

1、估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行勘察后，根据估价对象的特点及实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），运用房地产估价专业知识，经反复研究，因此决定选取市场法、成本法作为本次地上建筑物估价基本方法。

市场法：将估价对象与在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。

成本法：成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正后，得出估价对象房地产价格的一种方法。

2、根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》（GB/T 19508-2014），结合估价对象所在区域的土地市场情况和房地产估价师

收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的估价方法。

采用的方法

待估宗地中土地用途为二级住宅用地，处于卓资县卓资山镇内，在乌兰察布市卓资县基准地价覆盖范围内，比较适宜采用基准地价系数修正法进行估价。

待估宗地所处区域易于收集取得近三年与估价对象处于同一供需圈、条件类似的宗地征地补偿标准和开发费用标准及相应的利息、利润、土地增值收益等客观数据，故可选用成本逼近法。

综上所述，本次国有土地使用权市场价值估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

六、估价测算过程

土地

(一) 基准地价修正法

1、基准地价修正法的定义

基准地价系数修正法是通过对待宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法基准地价成果介绍及内涵

(1) 《乌兰察布市卓资县土地定级与基准地价更新技术报告》于 2013 年 8 月 1 日起实施。

(2) 基准地价内涵：

基准地价的评估期日为 2018 年 10 月 20 日，设定土地开发程度为商业、居住用地“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和宗地内场地平整），工业用地“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整），法定土地使用权最高出让年限商业用地 40 年、居住用地 70 年、工业用地 50 年。容积率的设定综合考虑了卓资县平均容积率及规划容积率限制，确定商业用地标准容积率 1.3，住宅用地标准容积率 0.8，工业用地标准容积率 0.6。

(3) 公布实施的基准地价见表 1

卓资县各类用地基准地价 元/m²

级 别	地 类	商业地价	住宅地价	工业地价
		元/m ²	元/m ²	元/m ²
I	路线价	862	--	--
	片区价	779	387	150
II	路线价	675	--	--
	片区价	582	276	95
III	片区价	408	189	64
IV	片区价	194	--	--

根据卓资县土地定级和基准地价成果情况，经评估人员现场勘查，确定委估宗地设定用途为住宅用地，查卓资县基准地价表知本地块所处区域的住宅用地性质的基准地价为 276 元/平方米。

2、城镇基准地价是政府对各级土地或均质区段及其商业、住宅、工业等土地利用类型分别评估出的土地使用权平均价格。其地价对应的是评估基准日的地价水平，随时间迁移，土地市场的地价水平会有所变化，因此在采用基准地价修正法评估时，必须对其作出相应的交易日期修正。基准地价对应的使用年期是各用途土地使用权的最高出让年期，而具体宗地的使用年期可能各不相同，因此必须进行年期修正。但宗地使用权出让时间与估价时间距离为 18 年，市场状况变化较大，故交易日期修正为 1.2。具体宗地的区域因素和个别因素与其所处区域地块的平均水平会有差异，因此还必须进行区域因素及个别因素修正。即委估宗地地价 = 基准地价 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 土地使用年期修正系数。

3. 评估测算

a. 交易日期、区域因素及个别因素修正

区域因素及个别因素比较分析表

区域因素	区域分值	项目分值	个别因素	区域分值	项目分值
周边环境	20	22	土地形状	15	15
综合公共配套设施	15	16	临路状况	10	11
基础设施	15	16	规划管制条件	15	15
繁华程度	15	15	土地平整程度	12	12
对外交通便捷度	15	16	地质水文状况	10	10
公共交通便捷度	10	10	基础设施完备程度	20	23
城市规划限制	10	10	地势	18	18
分数合计	100	105	分数合计	100	104

综合考虑时间因素、区域因素及个别因素得本地块住宅用地的最高年期地面地价为： $276 \times 120 / 100 \times 105 / 100 \times 104 / 100 = 361.67$ 元/平方米

4. 土地使用年期修正：

卓资县基准地分中设定的住宅用地法定最高出让年期为 70 年。本次待估宗地用途为住宅用地，根据土地使用年期修正系数公式确定年期修正系数为 1。

土地使用年期修正系数公式：

$$K_1 = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$
 式中：

式中： K——使用年期修正系数

r——住宅土地还原利率 6.655%

m——待估宗地土地法定最高使用年限

n——待估宗地设定使用月年限

工业土地使用年期修正系数

$$= [1 - 1 / (1 + 6.556\%)^{52}] / [1 - 1 / (1 + 6.556\%)^{70}]$$

$$= 0.9746$$

基准地价修正法测算单价 = 361.67 元/平方米 $\times 0.9746 = 352.48$ 元/平方米

(二) 成本逼近法

1、原理

成本逼近法是依据开发或建造待估不动产或类似不动产所需要的各项必要正常费用，包括正常的利润、利息和税费，而评估待估对象价格的方法。利用成本逼近法评估土地使用权的价格，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格。

2、计算公式

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

(1) 土地取得费

根据《国有土地使用权证》得知，土地取得价格91.7972万元，使用权面积为10408.4平方米，故本次土地取得价取值约为88元/平方米。

(2) 土地开发费的确定

a. 基础设施建设费的计算

土地开发费包括红线外和红线内土地开发费，待估宗地地价包括：宗地外“六通一平”，宗地内“六通一平”。宗地外开发费已由市政投资建设，费用包含于土地取得费中，此处不再计算。就宗地内“六通一平”费用估价人员通过咨询周边同类型土地开发费用标准综合得出如下费用水平：

土地开发费标准表

表 8

项目	通路 (元)	通电 (元)	通讯(元)	通给水(元)	通下水 (元)	通暖(元)	场地平整 (元)	总计(元)
宗地内	10	10	8	8	11	10	10	67

b. 开发期间管理费用的计算

管理费用是指土地开发单位为组织和管理土地开发经营活动的必要支出，包括土地开发单位人员工资及福利、办公费、差旅费等，按开发成本的一定比例测算，经过估价人员对卓资县及周边地区及同类型房地产的调查了解，综合确定为2%，开发期间管理费为1.76元/平方米。

综上所述，土地开发费总额=67+1.76=68.76元/平方米。

(3) 税费

a. 契税：根据土地管理部门确定的交易环节应缴纳税种，结合土地出让相关政策，交易环节应缴纳契税，契税税率为3%，计税依据以不动产成交价格为准。据此估算估

价对象应缴纳的契税分摊价格为：2.64 元/平方米。

b. 印花税：根据印花税缴纳相关规定，转让土地使用权应按“产权转移书据”计算应缴印花税，税率为万分之五。据此估算估价对象宗地应缴纳印花税为：0.04 元/平方米。

$$\text{合计税费} = 2.64 + 0.04 = 2.68 \text{ 元/m}^2$$

(4) 投资利息的计算

a. 利息率、计息期的确定

①利息率：取中国人民银行在价值时点 6 个月至 1 年期贷款年利率 4.35%（2018 年 12 月 12 日）。

②计息期：根据估价对象特点结合卓资县及周边地区住宅用地开发实际情况，土地取得费（含宗地外开发费）在签订合同后两月内由用地单位全额支付，故土地取得费和宗地外开发费计息期均设定为一年，通过调查，宗地内达到“五通一平”的基础设施条件一般在两年时间内即可完成，土地开发费按均匀投入计息，计息期设定为 2 年。

b. 利息的计算

①估价对象土地取得费、税费和宗地内土地开发费利息。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费 (含税)} + \text{宗地内开发费}) \times \text{年利息率} \times 1 \\ &= (90.68 \text{ 元/m}^2 + 67.76 \text{ 元/m}^2) \times [(1 + 4.35\%)^2 - 1] \\ &= 14.58 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

②宗地内开发费及管理费利息

$$\begin{aligned} \text{利息} &= \text{宗地内开发费} \times \text{年利息率} \times 0.5 \\ &= 67 \text{ 元/m}^2 \times 4.35\% \times 0.5 \\ &= 1.46 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

综上所述，利息总额 = 14.58 + 1.46 = 16.04 元/平方米

(4) 开发利润的计算

a. 利润率的确定

开发利润是指把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥效用，因为属于传统产业，当地经济发展平缓，考虑到我国今年 GDP 的平均水平，确定目前市场状况下卓资县及周边地区住宅用地开发所能获得的平均利润率约为 8%。

b. 利润的计算

计算基数为土地取得费、土地开发费和各项税费之和。

开发利润=175.48×8%=14.04 元/平方米

(5) 土地增值收益的计算

土地增值收益是因为土地用途发生变化而产生，土地增值收益度量以城乡收入差别来参考。土地增值收益的计算基数为土地取得费、土地开发费、投资利息、开发利润之和。估价师通过向周边同类型房地产及卓资县国土资源局了解，近三年内土地出让数量较平稳，出让价格逐年上升，通过对收集到的资料进行分析，考虑待估宗地处于市级确定土地增值收益率为 20%，则：

增值收益=189.52×20%=37.9 元/平方米

评估单价=88+68.76+2.68+16.04+14.04+37.9=227.42 元/平方米

(6) 土地使用权年期修正

a. 估价对象为拟出让住宅用地，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 12 条规定，住宅用途土地使用权出让最高年限按为 70 年，土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限，尚可使用年限为 52 年。

b. 还原率的选取

本次估价我们采取安全利率加风险调整值法确定土地还原率。我们选取依据 2018 年国债发行计划表，安全利率取 9 月 13 日发行的五年期国债票面利率 4.3%，作为安全利率，加上一定的风险调整值确定还原率。在房地产市场中，由于土地不同于一般生产要素的特性，近年来，受供求关系影响，地价呈现出不断上升趋势，根据目前卓资县及周边地区同类土地市场行情和估价对象实际情况我们确定本次估价中土地还原率取 6%。

公式： $K=1-1/(1+r)^n$

$K=1-1/(1+4.3\%)^{52}$

=0.8880

成本法测算单价：227.42 元/m²×0.8880=201.95 元/平方米

(三) 地价的确定

地价的确定方法：

根据《城镇房地产评估规程》及估价对象的具体情况，对估价对象分别采用了基

准地价修正法和成本逼近法进行了评估。运用基准地价修正法、成本逼近法测算估价对象地价分别为 250.47 元/平方米、439.25 元/平方米，两种方法从不同侧面反映了估价对象地价水平。两种方法得出的评估结果相差较大，考虑到采用成本逼近法评估住宅用地虽然方法合适，但涉及的土地取得成本、利润以及各项税费的数据及参数准确取得较难，再者，当前区域经济发展状况良好，交通环境逐步优化、便捷，基于以上事实，此次待估宗地估价以基准地价修正法和成本逼近法相结合原则。

估价师结合卓资县及周边地区近年经济和地产市场发展情况，为了更好地反映现实地价水平，故采用加权平均法（基准地价修正法权重 0.7、成本逼近法权重 0.3）：

基准地价修正法		成本逼近法		评估单价 (元/m ²)	土地面积 (m ²)	评估总价 (元)
结果 (元/m ²)	权重	结果 (元/m ²)	权重			
352.48	0.7	201.95	0.3	307.32	10408.4	3198709

建筑物

A、估价对象 2（住宅用房）

（一）成本法测算估价对象

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正后，得出估价对象房地产价格的一种方法。计算公式：

即：对估价对象的房屋建安工程费、间接工程费、专业人士费进行评估，并考虑贷款利息、利润、有关税费和折旧因素等，进行综合测算，得出估价对象房屋的重置成新价。

（1）建造成本

根据卓资县现行建筑工程标准，测算如下：

A：建安费用（含土地开发费、建筑结构、外装修、设备）：1000 元/平方米

B：室内外管网配套费用：包括室外上下水、排污、通电、通讯等项支出，结合估价对象实际情况，取建安费用的 6%，则：

室内配套费用=1000×6%=240 元/平方米

C：基础配套建设费：包括所需要的道路、硬化、围墙、绿化、供电、供水、排水、通讯、监控设备等建设费用。

基础配套建设费=1000×10%=100 元/平方米

D: 专业人士费用: 包括勘查、设计、监理、评估等项费用, 取建安成本的 5%,

则:

专业人士费=1000×2%=20 元/平方米

E: 不可预见费: 按建安费用的 2%计取, 则

不可预见费=1000×2%=20 元/平方米

F: 建造成本合计: 1000+60+100+20+20=1200 元/平方米

(2) 管理费用: 取建造成本的 3%, 则:

管理费用=1200×2%=24 元/平方米 (取整)

(3) 建筑投资贷款利息

按银行 1 年期贷款利率加一定的融资费用, 按 5.6%计算, 房屋建设周期按 1 年计算, 假设建设期间均匀投入资金, 则:

利息=1200×5.6%×0.5×0.5=17 元/平方米 (取整)

(4) 建筑商投资利润: 自用、不计

(5) 税费: 自用、不计

(6) 房屋重置成本:

1200+24+17=1241 元/平方米

(7) 房屋重置成新价:

估价对象于 2000 年左右竣工验收, 估价人员依据直线折旧法和《内蒙古自治区建筑物成新评定说明》, 结合现场对房屋结构、装饰及装修情况的实地勘察结果, 确定房屋综合成新率为 80%,

房屋重置成新价=1241×80%=993 元/平方米

二次装修: 部分钢制窗户、部分塑钢窗户, 室内地面瓷砖, 墙顶刮白, 踢脚线, 石膏线, 木艺隔断, 土暖, 计折旧提 80 元/平方米。

评估合计: 993+80=1073 元/平方米

(二) 市场比较法测算估价对象

本次采用市场比较法的步骤为:

1. 比较案例选择

根据市场调查，在同一供需圈内，搜集与估价对象类似的三个房地产案例。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	嘉兴二期	生态家园	开元小区
交易价格（元/建筑平方米）	2500	2370	2600
层数	4/5	5/6	3/6
面积	100	96.5	93.22
结构	砖混	砖混	砖混
装修档次	精装修	无装修	中等装修

2. 因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响房地产价格的主要因素有：

交易时间因素：指由于房地产交易的时间不同，造成房地产抵押价值不同。

交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公正及客观程度、税费的承担情况等。

区域因素：主要指居住社区成熟度、交通便捷度、商业繁华度、公共设施、环境景观等。

个别因素：楼层状况、户型状况、装修状况、成新率、临街状况等。

3. 编制市场比较法预测表

通过对估价对象和三个比较案例交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的调查，列表对影响房地产价格的各种因素条件以估价对象为基准对因素进行比较因素条件指数赋值，详见下表。

		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
房 地 产 概 况	房地产名称	卓资县新民街路南 46号（原中南公司 院）	嘉兴二期	生态家园	开元小区
	位置	新民街路南	经一路路东	经一路路东	迎宾东路
	装修	简单装修	精装修	无装修	中等装修
	成新率	80%	92%	90%	83%
	户型	-	2室2厅2卫	2室2厅1卫	2室2厅1卫
	楼层	1/1	4/5	5/6	3/6
	建筑面积	384.8	100	96.5	93.22
	交易单价	待估	2500	2370	2600

		(元/m ²)			
交易情况			正常	正常	正常
			100	100	100
交易时间			2017.8	2016.6	2017.3
			98	92	95
房地 产估 价影 响因 素	社区成熟度	10	10	10	10
	交通便捷度	10	10	10	10
	商业繁华度	10	10	10	10
	公共配套设施	10	10	10	10
	环境景观	10	10	10	10
	楼层	10	10	10	11
	户型	10	10	9	9
	装修	10	11	9	10
	成新率	10	11	11	10
	临街状况	10	10	10	10
	合计	100	102	99	100
因 素 修 正	交易情况修正	100	100	100	100
	交易时间修正	100	98	92	95
	房地产状况影响因素修正	100	102	99	100
修正价格(元/m ²)		2614	2501	2602	2739

4. 比较案例修正后的房地产价格计算

根据以上三个比较案例取算数平均数为市场法评估的结果则估价对象房地产单位建筑面积价格为:

$$\text{房地产单价} = (2501 + 2602 + 2739) / 3 = 2614 \text{ 元/平方米}$$

(三) 房地产抵押价值的确定

根据目前卓资县房地产市场发展状况及估价人员所掌握的资料分析, 鉴于以上两种方法分别从不同的侧面说明了房地产价值: 成本法反映出估价对象的建安造价; 市场比较法从市场交易状况反映出估价对象的市场价值。

由于类似估价对象的市场比较活跃, 交易资料较为充足, 故采用市场比较法得出的估价结果真实性更大, 成本法的时间较长不确定因素较多再者使用两种方法进行估价所赋予的估价结果最高的权重不能超过 0.6 最低不能超过 0.4。故将两个结果取不同的权重, 市场比较法权重取 0.6, 收益法权重取 0.4, 以两种方法测算结果进行加权

平均作为估价对象的均价。

估价对象 2 单价： $2614 \text{ 元} \times 0.6 + 1073 \text{ 元} \times 0.4 = 1998 \text{ 元/平方米}$

估价对象 2 总价： $1998 \text{ 元/平方米} \times 384.8 \text{ 平方米} = 768830 \text{ 元}$

B、成本法测算估价对象 3（砖木结构库房、层高 3.0 米）

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正后，得出估价对象房地产价格的一种方法。计算公式：

即：对估价对象的房屋建安工程费、间接工程费、专业人士费进行评估，并考虑贷款利息、利润、有关税费和折旧因素等，进行综合测算，得出估价对象房屋的重置成新价。

（1）建造成本

根据卓资县现行建筑工程标准，测算如下：

A：建安费用（含土地开发费、建筑结构、外装修、设备）： 950 元/平方米

B：室内外管网配套费用：包括室外上下水、排污、通电、通讯等项支出，结合估价对象实际情况，取建安费用的 6%，则：

室内配套费用= $950 \times 6\% = 57 \text{ 元/平方米}$

C：基础配套建设费：包括所需要的道路、硬化、围墙、绿化、供电、供水、排水、通讯、监控设备等建设费用。

基础配套建设费= $950 \times 10\% = 95 \text{ 元/平方米}$

D：专业人士费用：包括勘查、设计、监理、评估等项费用，取建安成本的 5%，则：

专业人士费= $950 \times 2\% = 19 \text{ 元/平方米}$

E：不可预见费：按建安费用的 2% 计取，则

不可预见费= $950 \times 2\% = 19 \text{ 元/平方米}$

F：建造成本合计： $950 + 57 + 95 + 19 + 19 = 1140 \text{ 元/平方米}$

（2）管理费用：取建造成本的 3%，则：

管理费用= $1140 \times 2\% = 23 \text{ 元/平方米}$ （取整）

（3）建筑投资贷款利息

按银行 1 年期贷款利率加一定的融资费用，按 5.6% 计算，房屋建设周期按 1 年计算，假设建设期间均匀投入资金，则：

利息=1140×5.6%×0.5×0.5=16 元/平方米（取整）

（4）建筑商投资利润：自用、不计

（5）税费：自用、不计

（6）房屋重置成本：

1140+23+16=1179 元/平方米

（7）房屋重置成新价：

估价对象于 2000 年左右竣工验收，估价人员依据直线折旧法和《内蒙古自治区建筑物成新评定说明》，结合现场对房屋结构、装饰及装修情况的实地勘察结果，确定房屋综合成新率为 80%，

房屋重置成新价=1179×80%=943 元/平方米

二次装修：无，计折旧提 0 元/平方米。

评估合计：943 元/平方米×330.8 平方米=311944 元

C、成本法测算估价对象 3（砖木结构库房，层高 3.5 米）

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正后，得出估价对象房地产价格的一种方法。计算公式：

即：对估价对象的房屋建安工程费、间接工程费、专业人士费进行评估，并考虑贷款利息、利润、有关税费和折旧因素等，进行综合测算，得出估价对象房屋的重置成新价。

（1）建造成本

根据卓资县现行建筑工程标准，测算如下：

A：建安费用（含土地开发费、建筑结构、外装修、设备）：1050 元/平方米

B：室内外管网配套费用：包括室外上下水、排污、通电、通讯等项支出，结合估价对象实际情况，取建安费用的 6%，则：

室内配套费用=1050×6%=63 元/平方米

C：厂区基础配套建设费：包括所需要的道路、硬化、围墙、绿化、供电、供

水、排水、通讯、监控设备等建设费用。

厂区基础配套建设费=1050×10%=105 元/平方米

D: 专业人士费用: 包括勘查、设计、监理、评估等项费用, 取建安成本的 5%, 则:

专业人士费=1050×2%=21 元/平方米

E: 不可预见费: 按建安费用的 2%计取, 则

不可预见费=1050×2%=21 元/平方米

F: 建造成本合计: 1050+63+105+21+21=1260 元/平方米

(2) 管理费用: 取建造成本的 3%, 则:

管理费用=1260×2%=25 元/平方米 (取整)

(3) 建筑投资贷款利息

按银行 1 年期贷款利率加一定的融资费用, 按 5.6%计算, 房屋建设周期按 1 年计算, 假设建设期间均匀投入资金, 则:

利息=1260×5.6%×0.5×0.5=18 元/平方米 (取整)

(4) 建筑商投资利润: 自用、不计

(5) 税费: 自用、不计

(6) 房屋重置成本:

1260+25+18=1303 元/平方米

(7) 房屋重置成新价:

估价对象于 2000 年左右竣工验收, 估价人员依据直线折旧法和《内蒙古自治区建筑物成新评定说明》, 结合现场对房屋结构、装饰及装修情况的实地勘察结果, 确定房屋综合成新率为 80%,

房屋重置成新价=1303×80%=1042 元/平方米

二次装修: 无, 计折旧提 0 元/平方米。

评估合计: 1042 元/平方米×345 平方米=359490 元

D、成本法测算估价对象 4 (钢混结构生产厂房)

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础, 再加上正常的利润和应纳税金, 并进行相应折旧修正后, 得出估价对象

房地产价格的一种方法。计算公式：

即：对估价对象的房屋建安工程费、间接工程费、专业人士费进行评估，并考虑贷款利息、利润、有关税费和折旧因素等，进行综合测算，得出估价对象房屋的重置成新价。

(1) 建造成本

根据卓资县现行建筑工程标准，测算如下：

A：建安费用（含土地开发费、建筑结构、外装修、设备）：1500 元/平方米

B：室内外管网配套费用：包括室外上下水、排污、通电、通讯等项支出，结合估价对象实际情况，取建安费用的 6%，则：

室内配套费用=1500×6%=90 元/平方米

C：厂区基础配套建设费：包括所需要的道路、硬化、围墙、绿化、供电、供水、排水、通讯、监控设备等建设费用。

厂区基础配套建设费=1500×10%=150 元/平方米

D：专业人士费用：包括勘查、设计、监理、评估等项费用，取建安成本的 5%，则：

专业人士费=1500×2%=30 元/平方米

E：不可预见费：按建安费用的 2%计取，则

不可预见费=1500×2%=30 元/平方米

F：建造成本合计：1500+90+150+30+30=1800 元/平方米

(2) 管理费用：取建造成本的 3%，则：

管理费用=1800×2%=36 元/平方米（取整）

(3) 建筑投资贷款利息

按银行 1 年期贷款利率加一定的融资费用，按 5.6%计算，房屋建设周期按 1 年计算，假设建设期间均匀投入资金，则：

利息=1800×5.6%×0.5×0.5=25 元/平方米（取整）

(4) 建筑商投资利润：自用、不计

(5) 税费：自用、不计

(6) 房屋重置成本：

$1800+36+25=1861$ 元/平方米

(7) 房屋重置成新价:

估价对象于 2000 年左右竣工验收, 估价人员依据直线折旧法和《内蒙古自治区建筑物成新评定说明》, 结合现场对房屋结构、装饰及装修情况的实地勘察结果, 确定房屋综合成新率为 80%,

房屋重置成新价= $1861 \times 80\%=1489$ 元/平方米

二次装修: 无, 计折旧提 0 元/平方米。

评估合计: 1489 元/平方米 $\times 351$ 平方米= 522639 元

F、土地、建筑物合计人民币为: 5161612 元

七、估价结果确定

估价人员依据委托方提供的材料审核了估价对象, 本次估价未考虑估价对象是否存在法定优先受偿款。估价对象于价值时点下的房地产评估价格为:

人民币: 伍佰壹拾陆万壹仟陆佰壹拾贰圆整 (RMB5, 161, 612 元)。

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

2018 年 12 月 12 日



附件

- (一) 估价对象位置示意图；
- (二) 估价对象现场勘查照片；
- (三) 估价委托方提供的其他资料；
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (六) 房地产估价师执业资质证书复印件；

