

第五部分 估价技术报告

一、个别因素分析

1. 估价对象基本状况

本次估价对象位于内蒙古自治区卓资县卓资山镇城卜子 110 国道路北，房屋建筑面积为 109.8 平方米，规划用途为商住。

卓资县卓资山镇城卜子 110 国道路北的商住用房，房屋建成于 1996 年左右，砖混结构，估价对象总层数 1 层，所在层 1 层，建筑面积为 109.8 平方米，朝南。室内装修情况为：外墙涂料，入户塑钢门，30 地砖，木窗户，白灰墙顶，自供暖。室内水、电、等设施齐全。

根据现场勘察，委估房地产结构施工质量良好，装修保养情况较好，未发现基础沉降、结构变形等现象。用年限法和现场观察法确定估价对象成新率为 70%。

2. 估价对象权利状况

根据委托方提供的相关资料记载，房屋产权证号：蒙房权证卓资县字第 139021100127 号，规划用途为商住，房屋建筑面积为 109.8 平方米。

本次评估设定估价对象于估价时点无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于估价时点完全产权房地产市场价格。

二、区域因素分析

(一) 卓资山县概述

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、卓资山镇接壤。

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%。

政区现状

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。

人口状况

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。

民族概况

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、傣族、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%。

交通状况

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，2011 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—碌碡坪）
6. 梅岱线（梅力盖图—岱海，集凉公路卓资段）

三、估价原则

1、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提；

2、谨慎原则是在评估房地产市场价值时应遵循的一项原则。谨慎原则要求在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权下的价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

3、替代原则：估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

4、估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

四、估价方法的选用

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》运用房地产估价相关专业知 识，经反复研究，估价对象商业因此决定选取市场比较法和成本法作为本次估价基本方法来求取估价对象的价格，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格，估价对象住宅决定选取市场比较法和成本法作为本次估价基本方法来求取估价对象的价格。

1、**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。

2、**成本法**：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。

五、 估价测算过程

(二) 采用市场比较法测算估价对象房地产价格

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 | 110 国道路北商铺 | 110 国道路南商铺 | 110 国道路北商铺 |
| 交易价格（元/建筑平方米） | 4300 | 5500 | 5000 |
| 层数 | 1/4 | 1/2 | 1-2/2 |
| 面积 | 70 | 38 | 110 |
| 结构 | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| 装修档次 | 普通装修 | 中等装修 | 普通装修 |

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，造成房地产市场价格不同。

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、商住繁华度、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 | 卓资县卓资山镇城卜子 110 国道路北 | 110 国道路北商铺 | 110 国道路南商铺 | 110 国道路北商铺 |
| | 位置 | 城卜子 | 商贸一条街 | 迎宾路西街 | 迎宾路东街 |
| | 装修 | 简单装修 | 普通装修 | 中等装修 | 普通装修 |
| | 成新率 | 70% | 80% | 80% | 80% |
| | 户型 | -- | 一间 | 一间 | 上下二间 |
| | 楼层 | 1/1 | 1/4 | 1/2 | 1-2/2 |
| | 建筑面积 | 109.8 | 70 | 38 | 110 |
| | 交易单价 (元/m ²) | 待估 | 4300 | 5500 | 5000 |
| | 交易情况 | | 正常 120 | 正常 125 | 正常 125 |
| 交易时间 | | 2018.2 120 | 2018.2 130 | 2018.2 125 | |
| | | | | | |
| 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 |
| | 商住繁华度 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 公共配套设施 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 环境景观 | 10 | 8 | 10 | 10 |
| | 楼层 | 10 | 11 | 11 | 10 |
| | 户型 | 10 | 8 | 8 | 9 |
| | 装修 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 成新率 | 10 | 8 | 9 | 7 |
| | 临街状况 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 合计 | 100 | 97 | 98 | 96 | |
| 因 素 修 正 | 交易情况修正 | 100 | 120 | 125 | 125 |
| | 交易时间修正 | 100 | 120 | 130 | 125 |
| | 房地产状况影响因素修正 | 100 | 97 | 98 | 96 |
| 修正价格 (元/m ²) | | 3288 | 3078 | 3454 | 3333 |

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:

$$\text{房地产单价} = (3078 + 3454 + 3333) / 3 = 3288 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产总价} = 3288 \times 109.8 = 361022 \text{ 元}$$

(二) 采用成本法测算估价对象房地产价格

计算公式: 房地产价格 = 土地开发费用 + 开发费用 + 管理费用 + 销售税费

1、土地费用: 估价对象建设用地为国有出让商住用地, 估价对象为砖混结构平房, 建筑容积率取 1.0, 根据土地类区, 取 3 类商业基准地价 194 元/平方米, 3 类住宅基准地价 189 元/平方米, 折合建筑容积率 1.0, 则建筑物地价为, 192 元/平方米。

2、建筑物开发费用: 1020 元

(1) 勘查设计和前期工程费: 包括前期规划、可行性研究、规划和建筑设计、施工通水、通电及场地平整等开发前期的费用, 按本地区平均投入水平, 取 20 元/平方米。

(2) 房屋建设安装工程费: 房屋建造及附属工程所发生的土建费用和安装工程费用, 根据乌兰察布市现行建筑工程标准, 取 800 元/平方米

(3) 基础设施配套费: 包括所需要的道路、供水、排水、通讯、燃气等建设费用, 取本地区现行平均水平 200 元/平方米。

3、管理费用: 组织和管理房地产开发经营活动所必须的费用, 包括房地产开发人员的工资、福利、办公、差旅费等, 取建造成本的 3%, 则: 管理费用 = $(192 + 1020) \times 3\% = 36$ 元/平方米 (取整)

4、投资利息: 指房地产开发投入各项成本利息, 包括土地费用、开发费用和管理费用, 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=1248×5.6%×0.5=35元/平方米（取整）

5、税费：包括建筑税费、房屋产权登记税费，取直接开发费用5%

税费=1283×5%=64元/平方米（取整）

6、房屋重置开发成本：

192+1020+36+35+64=1347元/平方米

7、折旧：估价房屋建于1996年，根据建筑物经济耐用年限及现场观察确定折旧率为78%

则，1347元/平方米×78%=1051元/平方米

8、二次装修：外墙涂料，入户塑钢门，30地砖，木窗户，白灰墙顶，自供暖，折旧后计220元/平方米

9、评估价格：1051+200=1251元/平方米

10、评估总价：1251元/平方米×109.8平方米=137360元

（三）房地产公开市场价值的确定

根据目前察右后旗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：成本法从预期未来收益反映出估价对象的理论价值；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0.65最低不能超过0.35。故将两个结果取不同的权重，市场比较法权重取0.65，成本法权重取0.35，以两种方法测算结果进行加权平均作为估价对象的均价。

估价对象总价：361022元×0.65+137360元×0.35=282740元

估价对象单价：282740元/109.8m²=2575.05元/平方米

六、估价结果的确定

本着公正、公平、公开的总原则，经估价人员现场查勘和对委估对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于估价时点 2019 年 4 月 18 日的公开市场市场价值为人民币：贰拾捌万贰仟柒佰肆拾圆整（RMB282,740 元），评估单价 2575.05 元/平方米。

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

2019 年 5 月 20 日