

房地产价格评估结论书

估价报告编号：万宝隆(蒙通)（价）字 2018 第 273 号

估价项目名称：奈曼旗八仙筒镇扎哈他拉村臧鹏宇所有的房
屋及院落价格评估

估价委托方：奈曼旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

价格鉴证师：李静超（证书编号：0000186）

李常胜（证书编号：0011040）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 25 日

致估价委托人函

万宝隆(蒙通) (价) 字 2018 第 273 号

奈曼旗人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方拍卖委估资产提供价格参考依据。

估价对象：位于奈曼旗八仙筒镇扎哈他拉村臧鹏宇所有的房屋及院落。

价值时点：2018 年 12 月 19 日。

价值类型：市场价值。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

估价方法：本次评估选用基准地价体系修正法、成本逼近法、重置成本法进行评估。

价格评估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在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 587435.00 元（人民币大写金额：伍拾捌万柒仟肆佰叁拾伍元整）。

特发此函

法定代表人（签章）

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

2018 年 12 月 19 日

目 录

一、价格鉴证师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一)、估价委托人.....	6
(二)、价格评估机构.....	6
(三)、估价目的.....	6
(四)、估价对象.....	6
(五)、价值时点.....	7
(六)、价值类型.....	7
(七)、估价原则.....	8
(八)、估价依据.....	8
(九)、估价方法.....	11
(十)、估价结果.....	11
(十一)、价格鉴证师.....	11
(十二)、实地查勘期.....	12
(十三)、估价作业期.....	12
四、估价技术报告.....	13
(一)、实物状况描述与分析.....	13
(二)、权益状况、区位状况描述与分析.....	13
(三)、市场背景描述与分析.....	13
(四)、最高最佳利用分析.....	14
(五)、估价方法的选用.....	14
(六)、价格估价过程.....	13
(七)、估价结果.....	23
五、附件.....	29

一、价格鉴证师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己的公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提出重要专业帮助。

7、价格评估专业人员已于2018年12月19日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人对估价对象的勘查只限于其外观和使用状况。估价人员不承担估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

8、参加本次估价的价格评估人员：

姓 名	证书号码	签 名
李静超	000186	
李常胜	0011040	
张利	000094	
季永波	000089	

二、估价假设及限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均等符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本次估价价值时点为 2018 年 12 月 19 日，实地查勘日期为 2018 年 12 月 19 日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如

因委托人提供资料有误而造成的评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10)估价人员于2018年12月19日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性的损坏。对遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事项假设

无背离事项假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设

6、估价报告使用限制

(1)本估价报告书仅为奈曼旗人民法院依法拍卖委估资产提供价格参考依据，不作其他估价之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需要做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指该委估房地产在价值时点房地产市场状况、利用条件下的房地产市场价格。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

名称：奈曼旗人民法院

(二)、估价方

估价机构：内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

住 所：呼和浩特市赛罕区呼伦贝尔南路东达城市广场商
务写字楼 16 层 1610A

估价资质等级：乙级

资格证书号：中 J050005

法人代表：齐富明

(三)、估价目的：为委托方拍卖委估资产提供价格参考依据。

(四)、估价对象

(1) 估价对象基本情况：

估价对象位于奈曼旗八仙筒镇以北，开八线以西，扎哈他拉村臧鹏宇所有的房屋及院落。

房屋（住宅）：建筑面积 98.95 平方米，砖木结构，瓦屋面，外墙涂料，塑钢窗，塑钢门，室内地面粘砖，大白墙面，PVC 吊顶。

塑钢玻璃后道厦：建筑面积 11.6 平方米。

塑钢玻璃风挡：建筑面积 4.5 平方米。

彩钢厢房：建筑面积 69.37 平方米。

彩钢库房：建筑面积 631.95 平方米。

猪舍：建筑面积 88 平方米。

红砖硬化地面：1142.09 平方米。

水泥地面：363 平方米。

墙板：33 延长米。

铁栅栏：72 延长米。

围墙：25.6 延长米。

土地面积 2638.00 平方米。土地使用权类型为：划拨用地，
土地等级：二级。

（2）权属概况：

估价对象的使用权人为臧鹏宇，依据《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》。

（3）估价范围：

此次评估范围依据《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》所写位于奈曼旗八仙筒镇扎哈他拉村臧鹏宇所有的房屋及院落。

（4）现状利用状况

估价对象目前闲置。

（五）、价值时点：本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2018 年 12 月 19 日，根据《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》，价值时点确定为 2018 年 12 月 19 日。

（六）、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、定义及内涵

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格估价。

（七）、估价原则

1、独立、客观、公正、公平原则：即要求估价人员站在中立的立场上，分析、估价和判断估价对象客观合理的价格或价值。

2、合法原则：即以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提估价；

3、价值时点原则：即要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、最高最佳使用原则：即以估价对象的最高最佳利用为前提估价；

5、替代原则：即要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

（八）、估价依据

（一） 国家法律、法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

6、中华人民共和国国务院令第471号《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》国发〔2004〕28号；

9、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号）；

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发〔2006〕31号；

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》国发〔2008〕3号；

12、中华人民共和国国务院令第518号《土地调查条例》；

13、《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第56号）；

14、国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资发〔2007〕277号）

15、国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）；

16、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）；

17、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发〔2002〕195号）；

18、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发〔2004〕238号）；

19、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发〔2007〕112号）；

20、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号）；

21、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；

22、《中华人民共和国价格法》；

23、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》；

24、《内蒙古自治区价格鉴证操作规范》；

25、内蒙古自治区及通辽市人民政府的有关部门颁布的法规和政策性文件。

（二）技术标准

1、《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）。

（三）委托方提供的有关资料

1、《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》；

2、内蒙古自治区奈曼旗人民法院民事判决书（2017）内 0525民初 6927 号；

3、土地使用证复印件；

4、其他相关资料。

（四）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场信息资料。

（九）、估价方法

本次价格采用的评估方法为基准地价系数修正法、成本逼近法、重置成本法。

基准地价系数修正法是通过政府对政府公布某一区域的平均地价市场价格水平进行修正所得的市场价格。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

重置成本法：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估价方法。

（十）、估价结果

价格评估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在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 587435.00 元（人民币大写金额：伍拾捌万柒仟肆佰叁拾伍元整）。

（十一）、价格评估人员：

姓 名	证书号码	签 名
李静超	000186	
李常胜	0011040	
张利	000094	
季永波	000089	

(十二)、实地查勘期：2018年12月19日

(十三)、估价作业日期：2018年12月19日至2018年12月25日

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

2018年12月25日

四、估价技术报告

一、实物状况描述与分析

估价对象位于奈曼旗八仙筒镇扎哈他拉村臧鹏宇所有的房屋及土地面积 2638.00 平方米，土地使用权类型为：划拨用地，土地等级：二级。

二、权益状况、区位状况描述与分析

估价对象的使用权人为臧鹏宇，依据《奈曼旗人民法院对外鉴定、评估委托书》。

估价对象位于奈曼旗八仙筒镇以北，开八线以西，附近商业服务设施较少，社区成熟度一般。

三、市场背景描述与分析

八仙筒镇位于内蒙古自治区通辽市西部，隶属奈曼旗管辖，位于奈曼旗的东北部，地处东经 $120^{\circ} 57' 37''$ — $121^{\circ} 09' 45''$ ，北纬 $43^{\circ} 7' 15''$ — $43^{\circ} 43' 26''$ 之间，南与固日班花苏木交界，东与东明镇接壤，西临苇莲苏苏木，北接明仁苏木及赤峰市翁牛特旗、通辽市开鲁县。全镇总面积 967.85 平方公里。

八仙筒镇距奈曼旗政府所在地大沁他拉镇 60 公里，京通（北京—通辽线）铁路、国道 111 线贯穿全镇，开八线县际公路在八仙筒境内的里程为 40 公里，区位交通优势显著。

近年来，八仙筒镇域的村镇建设有了较大发展，新华商城、镇政府办公楼、政法综合楼、平安小区、富园小区、康泰隆庭小区相继建成投入使用。镇区形成东西新华大街、幸福大街、南北

振兴路与团结路井字形街区主构架，现有沥青混凝土路面街路7000延长米，道路雨水排放沟7040米，日供水能力5000立方米/日，供电能力1万kva，有路灯180盏，已建成小型公园及居民文体活动场所1公顷，幸福路商贸设施12000平方米，1万平方米的集贸市场。

在国家宏观经济政策调控下，八仙筒镇地产开发建设增势强劲，住房供应仍以普通商品房和经济适用房为主，市场供求状况基本平衡，房地产市场极大地活跃了八仙筒镇的投资市场和商品市场，八仙筒房地产市场总体上呈现平稳运行状态，价格波动幅度不会很大。

四、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是测算对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给测算对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使测算对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。

五、估价方法选用

本次评估采用房地分估的技术路线，首先采用基准地价系数修正法、逼近法测算估价对象土地市场价值，再采用重置成本法测算估价对象地上房产及构筑物的价格。

六、估价测算过程

*划拨土地使用权价格的估价过程：

（一）、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

1、基准地价成果及内涵说明

为加强土地市场建设,充分发挥基准地价的作用,本次基准地价的发布,严格按照国土资源部《关于城镇土地价格调查有关技术和成果的要求的通知》,根据《城镇土地估价规程》,待估宗地位于奈曼旗八仙筒镇以北,开八线以西,本次估价参照奈曼旗八仙筒镇基准地价进行估价,结合奈曼旗八仙筒镇实际情况确定本次基准地价的内涵如下:

基准地价定义:

奈曼旗八仙筒镇基准地价估价期日为2015年6月30日,设定土地开发程度为商服、住宅、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,宗地内场地平整),设定容积率为商服1.0、住宅1.0、工业用地0.7,各类用地均为法定最高出让年限的基准地价见表。

表 1 奈曼旗八仙筒镇各类用地基准地价表

地价 级别	类	商服		住宅		工业	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I		418	27.88	138	9.20	92	6.13
II		246	16.41	105	7.00	72	4.8
III		153	10.21	83	5.54	60	4.00

（根据《城镇土地估价规程》与《奈曼旗八仙筒镇基准地价更新工作报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 宗地所在区域的级别
基准地价 × K_1 × K_2 × K_3 × $(1 \pm \sum K)$ 基准地价

式中： K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的待估宗地地价 = 基准地价系数修正法修正后的宗地地价 ± 开发程度修正幅度

2、估价过程

(1) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于奈曼旗八仙筒镇以北，本次估价参照奈曼旗八

仙筒镇基准地价进行估价，根据《奈曼旗八仙筒镇镇土地定级与基准地价更新报告》文件和奈曼旗八仙筒镇土地级别图，宗地参照三级工业用地，基准地价为 60 元/平方米。

(2) 确定期日修正系数 (K_1)

本次评估的估价期日为 2018 年 12 月 19 日，基准地价评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，时间较近，故不需进行修正， $K_1=1.0$ 。

(3) 确定土地使用年期修正系数 (K_2)

土地使用年限修正指数公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m] \times 100\%$$

式中：

K ——使用年限修正系数

r ——土地还原率 6.0% [奈曼旗八仙筒镇土地定级与基准地价更新报告]

m ——基准地价内涵中的土地使用年期

n ——待估宗地可使用年期

待估宗地设定使用年期与基准地价设定使用年期一致，工业用地法定最高出让年期 50 年，待估宗地剩余使用年限为 50 年，故不需修正，土地使用年期修正系数

$$= [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{50}] = 1.0$$

(4) 确定影响地价区域因素及个别因素修正系数 (ΣK)

根据《奈曼旗八仙筒镇基准地价更新工作报告》待估宗地位于奈曼旗八仙筒镇三级工业用地范围内，故本次评估参照奈曼旗八仙筒镇三级工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照

待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 2 III级工业用地地价区位因素及宗地条件修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	交通型主干道	生活型主干道	次干道	支路	巷道
	距火车站距离（米）	≤700	（700-950]	（950-1450]	（1450-1950]	≥1950
基础设施状况	供水	自来水完全保证	自来水基本保证	自来水不保证	压水井供水	手提供水
	排水	暗沟排水保证	暗沟排水基本保证	暗沟排水不保证	明沟排水	无排水沟
	供电（动力电）	供电状况良好	供电状况较好	供电正常	供电保证率 90%以下	供电保证率 80%以下
产业集聚规模		周围集聚大型工业，形成工业园区	周围工业分布较多，且有一定规模	周围有工业分布，属于一般产业区	工业分布较分散，且距离较远	区域内无工业企业分布
宗地个别条件	宗地形状	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，对土地利用较有利	形状不规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用影响严重
	宗地面积	面积非常符合土地利用类型	面积适中，较符合土地利用类型	面积偏大或偏小，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，对土地利用有一定影响	面积过大或过小，不符合土地利用类型

表 3 III级工业用地地价区位因素及宗地条件修正系数表

因素	因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	0.18	0.054	0.027	0	-0.0225	-0.045

	距火车站距离 (米)	0.16	0.048	0.024	0	-0.02	-0.04
基础设施状况	供水	0.09	0.027	0.0135	0	-0.01125	-0.0225
	排水	0.06	0.018	0.009	0	-0.0075	-0.015
	供电(动力电)	0.1	0.03	0.015	0	-0.0125	-0.025
产业集聚规模		0.28	0.084	0.042	0	-0.035	-0.07
宗地个别条件	宗地形状	0.07	0.021	0.0105	0	-0.00875	-0.0175
	宗地面积	0.06	0.018	0.009	0	-0.0075	-0.015

表 4 待估宗地地价影响因素说明优劣程度及修正系数表

影响因素	因素说明	优劣度	修正系数
道路类型	交通型主干道	优	0.054
距火车站距离(米)	≥1950	劣	0.04
供水	自来水基本保证	较优	0.0135
排水	无排水沟	劣	-0.015
供电	供电正常	一般	0
产业集聚规模	区域内无工业企业分布	劣	-0.07
宗地形状	形状规则, 有利于土地利用	优	0.021
宗地面积	面积非常符合土地利用类型	优	0.018
合计			6.15%

(7) 计算基准地价设定开发程度条件下的宗地地价
 经以上分析过程, 可得到待估宗地在基准地价设定开发程度

条件下的土地价格：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K_k) \times K_3 = 60 \times 1.0 \times 1.0 \times (1 + 0.0615) = 63.69$ / 平方米

(8) 估价设定开发程度条件下的宗地地价

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度为宗地红线外“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯）宗地红线内“场地平整”一致，但已在因素修正中体现，故不进行开发程度修正。

土地单价 63.69 元/平方米

(二) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) \times 区位修正

1、土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括：

待估宗地周边土地利用类型主要是集体农用地为主，土地取

得费及相关税费是指为取得待估宗地所在区域土地使用权而支付的各项客观费用（即取得同类用地所支付的市场费用），根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地补偿费、安置补助费等。

待估宗地位于奈曼旗八仙筒镇东，八仙筒镇工业用地一般是由荒草地、耕地征收而来的，根据《内蒙古自治区人民政府办公厅文件》内政办发[2018]4号公布的奈曼旗八仙筒征地统一年产值标准，八仙筒镇征收荒草地的价格为3696元/亩，合5.54元/m²。

2、相关税费

奈曼旗八仙筒镇城镇周边土地利用类型主要为草地、耕地，故相关税费主要涉及耕地占用税。

根据内蒙古自治区人民政府关于修改《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》的决定（内蒙古自治区人民政府令第204号）文件规定，八仙筒镇征用草地耕地占用税为14元/m²。

3、土地开发费

待估宗地地处奈曼旗奈曼旗八仙筒镇以北，八仙筒镇工业用地设定土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、下水、通讯和宗地内场地平整）。土地开发程度达“五通一平”土地开发费为30-40元/平方米，依据估价对象所在区域的实际情况，本次确定为30元/平方米。

4、投资利息

根据待估地块的开发程度和开发规模确定土地开发周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款（半-1年）利息率4.35%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一

次投入，开发费用均匀投入，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费及相关税费}) \times 4.35\% + \text{土地开发费} \\ &\times 0.5 \times 4.35\% \\ &= 1.50 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、投资利润

调查近几年奈曼旗八仙筒镇同类土地的开发情况，并结合当地社会经济增长率等因素，考虑到估价对象特点及估价目的，本次评估取土地的年开发投资回报率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周} \\ &\text{期} \times 10\% \\ &= (5.54 + 14 + 30) \times 1 \times 10\% = 4.95 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、土地增值收益

土地增值收益源于土地经济理论中“增值地租”，形式主要有两种：一是“生地”中的“增值地租”，这种增值是农用地转为建设用地的，新用途远高于原用途所产生的收益，这部分收益是土地所有权人的。二是：“熟地”中的增值收益，这部分由于土地的投资开发改变了土地的性质产生的地租增值，因为这部分收益为土地本身性质的改变产生的，故也归土地所有权人获得。根据待估宗地的实际情况，土地增值收益按成本价格（土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和）的 20% 计。

$$\text{土地增值收益} = (5.54 + 14 + 30 + 1.50 + 4.95) \times 20\% = 11.20 \text{ 元/平方米}$$

7、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项相加即得：

无限年期土地使用权单价为：

$$5.54+14+30+1.50+4.95+11.20=67.19 \text{ 元/平方米}$$

8、有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率 6.0% [依据《八仙筒镇土地定级与基准地价更新技术报告》]

n ——待估宗地设定年期（年）

据此得出待估宗地有限年期土地使用权价格为：

$$\begin{aligned} V_{50} &= V_N \times [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{50}] \\ &= 67.19 \times 0.9457 \\ &= 63.54 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

9、区位修正

待估宗地位于奈曼旗八仙筒镇以北，开八线以西，区位条件一般，故不做区位因素修正，得出土地单价为：63.54 元/平方米

七、估价结果

（一）地价确定方法

根据以上评估过程，基准地价系数修正法是通过政府对公布某一区域的平均地价市场价格水平进行修正所得的市场价格；成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。以上两种方法分别从不同的角度反映了待估宗地的价格，但两种方法所测的结果相差不大。经综合考虑，我们决定以两种方法的简单算术平均法作为估价对象的最终估价结果，则：

待估宗地单价 = $(63.69 + 63.54) \div 2 = 63.61$ 元/平方米，根据待估宗地实际情况结合估价师经验最后确定待估宗地单价为 63.61 元/平方米。

II、设定用途国有划拨土地价格测算过程

因本次评估价格为待估宗地的国有划拨土地价格，故估价结果根据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令[1992]第1号）第二十六条，土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%的规定，本次评估确定划拨土地市场价格为 $= 63.61 \times (1 - 40\%) = 38.17$ 元/平方米。

III、集体建设用地价格测算过程

由于待估宗地是集体土地，故其最终价格需扣除农用地转为建设用地过程中涉及的报批费用，根据查阅相关资料及调查集体土地转为国有土地时的相关程序可知，费用率确定为4%，故：

最终地价 = $38.17 \times (1 - 4\%) = 36.64$ 元/平方米

土地面积：2638.00 平方米

土地单价：36.64 元/平方米

土地总价：96656.00 元(取整)

运用重置成本法求取房产及地上构筑物的价值

重置成本法估价测算过程（计算数据详见成本法测算表）

1、确定重置单价

（1）建造成本单价（土建、装修工程、水暖电及设备安装）

委估建筑物的建造成本单价依照与相同结构类型的典型工程类比的方法，对基础、层高、承重结构、装修工程等各项分项比较，依据《内蒙古自治区建筑工程预算定额》、《内蒙古自治区安装工程定额》等文件，并参照同类型的工程造价标准，确定估价对象房屋建安造价。

（2）综合费用

评估人员依据有关收费标准，及向有关部门调查了解核实，按常规综合确定取费标准如下：（详见成本法测算表）

费用名称	费率	备注
勘察设计费	1.5%	国家计委、建设部 [2002]10号文件
建设单位管理费	2.5%	财政部（财建【2002】394号）文件
工程质量监督费	1.5%	内蒙古物价局有关文件
消防费	1.5%	内蒙古物价局有关文件
人防集资费	2%	内蒙古物价局有关文件
不可预见费	3%	（建标【2007】164号）文件

(3) 资金成本

资金成本为建筑物正常建设期内占用资金应计利息，按建设期为一年均匀投入建设资金考虑，价值时点商业银行一年期贷款利率为 4.35%，按单利计息。

$$\text{资金成本} = \text{建造成本单价} \times 4.35\% \times 1/2$$

(4) 销售税费：包括营业税、城建税、教育费附加；由卖方承担的印花税、手续费；销售费用。此次估价以建筑物的开发成本为基数计算，取其 8.55% 测算销售税费。因该建筑物为自用房屋，故不计取销售税费。

(5) 投资利润

该地区房屋开发利润率为 5%-15%，本次评估取利润率为 5% 计算。

$$\text{利润} = \text{建造成本单价} \times 5\%$$

(6) 建筑物重置成本

将上述相加，计算建筑物重置成本，公式：

$$\text{重置成本（单价）} = \text{建造成本单价} + \text{综合费用} + \text{销售税费} + \text{资金成本} + \text{利润}$$

2、成新率的确定：

运用观察法确定委估资产的成新率。

地上建筑物评估明细

序号	名称	结构	建安 造价 (元/ m ²)	不可 预见 费率	其它 费用 率	建造 成本 (元/ m ²)	管理 费 (2.5%)	开发 利息 (4.35 %)	开发 周 期	销售 税 费 率	开发 利 润 (5%)	重 置 价 格	成 新 率	积 算 价 格	建 成 年 月 (年)	建 筑 面 积 (元 /m ²)	总 价 (万 元)
1	房屋	砖木	500	3%	6.5%	547.5	13.69	11.91	1	0.00%	27.3 8	600.48	0.8	480		98.95	4.7496
2	库房	钢构	600	3%	6.5%	657	16.43	14.29	1	0.00%	32.8 5	720.57	0.8	576		631.95	36.4003
4	厢房	钢构	300	3%	6.5%	328.5	8.21	7.14	1	0.00%	16.4 3	360.28	0.8	288		69.37	1.9979
合 计																	43.1478

地上构筑物评估明细

序号	构筑物名称	规格型号	数量	单位	结构	重置价格	成新度	单价（元）	总价（万元）
1	后道厦		11.6	平方米	塑钢玻璃	350	0.8	280	0.3248
2	风挡		4.5	平方米	塑钢玻璃	350	0.8	280	0.1260
3	猪舍		88	平方米	红砖	280	0.8	224	1.9712
4	平铺砖地面		1142.09	平方米	红砖	25	0.8	20	2.2842
5	砖墙		25.6	米	水泥	70	0.8	56	0.1434
6	南墙板		33	米	水泥	40	0.8	32	0.1056
7	水泥地面		363	米	水泥	30	0.8	24	0.8712
8	铁栅栏		72	米		18	0.8	14.4	0.1037
合计									5.9301

五、附件

- (一) 价格评估明细表；
- (二) 现场照片；
- (三) 土地使用证复印件；
- (四) 价格评估人员资质证书复印件；
- (五) 价格评估机构资质证书复印件；
- (六) 价格评估机构营业执照复印件。

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

2018年12月25日