

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、估价对象位置及坐落

估价对象位于内蒙古自治区卓资县卓资山镇迎宾西路路北，东临安居路，南临迎宾西街。

2、权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》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卓资山镇迎宾西路路北，房屋权利人为：马吉义，不动产权证号为：蒙(2018)卓资县不动产权第 0000318 号，共有情况：单独所有，不动产单元号：150921 106110 GB08304 F00010001，权利性质：出让/市场商品房，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，用途：商服用地/商业服务，面积：宗地面积 186.22 m²/房屋建筑面积 207.11 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2002 年 09 月 10 日起 2042 年 09 月 09 日止。（其中商业服务，混合结构 161.52 m²，住宅，混合结构，45.59 m²，混合结构南房 30.05 m²）。

3、实物状况

估价对象 1：混合结构商业用房，总层数 2 层，所在层数 1-2 层，建筑面积 161.52 m²，外墙保温、涂料，入户钛金玻璃门，防盗卷帘门，断桥窗户，木包门、门套、60 地砖，挂暖、墙顶刮白，踢脚线、石膏线，室内上下水、电、暖等配套设施齐全，整体为黄色普通装修。

估价对象 2：砖混结构住宅平房，建筑面积 45.59 平方米，建于 2000 年左右，层高 3.0 米，外墙保温涂料，防水彩钢，入户玻璃防盗门，双层铝合金窗户，釉面地砖，白灰墙顶，挂暖，室内上下水、电、暖等配套设施齐全，整体为黄色普通装修。

估价对象 3：砖混结构南储藏室、二层住宅阳台，建筑面积 30.05 平方米，建于 2000 年左右，外墙瓷砖，铝合金玻璃门，釉面地砖，白灰墙顶。

二、区域因素描述与分析

（一）位置状况

内蒙古自治区卓资县卓资山镇迎宾西路路北，东临安居路，南临迎宾西街。

（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、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%。

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-碌碡坪）

6. 梅岱线（梅力盖图-岱海，集凉公路卓资段）

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），运用房地产估价相关专业知 识，经反复研究，因此决定估价对象 1 选取收益法、市场法进行估价，估价对象 2 采用市场法、成本法进行估价，估价对象 3 采用成本法进行估价。

收益法：根据其客观的租金收益扣减期间所耗的各项费用等计算出房地产在收益年限内的收益价格；待估对象房地产出租市场较为活跃，租金和的收益能较好确定，故选用收益还原法。

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。

六、估价测算过程

估价对象 1（商业用房）

（一）采用收益法测算估价对象房地产价格

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

上式中：V——房地产单位价格

A——年净收益

Y——资本化率

n——收益年限

估价测算过程步骤分下列六步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算净收益
- 4) 求取资本化率
- 5) 确定估价对象收益年限

6) 求取收益价格

1. 收集资料：

a. 通过调查、收集的有关资料，周边类似商业房地产房屋出租
 房地产单位建筑面积每月出租的价格 12.9 元/建筑平方米/月
 房地产每月的出租价格=12.9×161.52=2084（元/月）

b. 出租率

根据对估价对象所在区域的调查，空房出租率为 80%。

c. 维修费用

根据相关调查确定房屋出租的维修费用为年有效毛收入的 3%。

d. 其他说明事项

因该房屋使用年限为有限年故不计算房屋折旧费。本次估价中没有考虑相关税金
 的缴纳。经过调查估价对象所在区域的房屋出租相关的电费、水费、网费、有线电视
 费、物业管理费等均由租赁方承担故没有对这些费用进行计算。估价对象的使用年限
 不可续期。

2. 测算年有效毛收入：

年有效毛收入=2084×12×0.80=20006（元/年）

3. 测算年净收益：

年净收益=20006×(1-3%)=19406(元/年)

确定资本化率（市场提取法）：

可比实例	净收益（万元/年）	价格（万元/年）	资本化率（%）
1	0.9	25	3.6%
2	0.78	24	3.3%
3	0.72	26	2.8%
4	0.63	21	3%
5	0.95	28	3.4%
6	1.1	31	3.5%
故估价对象的资本化率为各资本化率的算术平均数=3.3%			

5、确定估价对象的经济收益年限

根据《房地产估价规范》，估价对象房地产于 2000 年左右建成，混合结构用房的最高使用年限为 50 年，其经济价值或收益情况受其结构布局、装修标准、设备使用情况等影响较大，在一定的经济收益年限内可以满足消费需要，超过此年限，就应重新投资进行改造，根据本市同类型物业的经济收益年限及待估物业的具体情况，本报告确定估价对象的经济收益年限为 30 年。

6、确定估价对象的估价值：

评估价 = 19406 元/3.3% [1-1/ (1+3.3%)³⁰]=366030 元

(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	爱民东街南口 商住房	人民南路路西、龙胜 路口商住房	卓资县卓镇大庆街路 西商住房
交易价格（元/建筑平方米）	5273	5666	6451
层数	1-2/2	1-2/2	1-2/2
面积	110	120	100.1
结构	砖混	砖混	砖混
装修档次	普通装修	普通装修	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、商用繁华度、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

市场比较法预测表					
地 产 概 况	房地产名称	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
		内蒙古自治区卓资县卓资山镇迎宾西路路北	爱民东街南口商住房	人民南路路西、龙胜路口商住房	卓资县卓镇大庆街路西商住房
	装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	成新率	80%	85%	85%	85%
	户型	标准	标准	标准	标准
	楼层	1-2/2	1-2/2	1-2/2	1-2/2
	建筑面积	161.52	110	120	100.1
	交易单价 (元/m ²)	待估	5273	5666	6451
交 易 情 况			正常	正常	正常
			100	100	100
交 易 时 间			2019.5	2019.5	2019.5
			105	105	105
地 产 估 价 影 响 因 素	社区成熟度	10	15	15	15
	交通便捷度	10	10	10	10
	商用繁华度	10	15	15	14
	公共配套设施	10	12	12	11
	环境景观	10	10	10	10
	楼层	10	10	10	10
	户型	10	10	10	10

	装修	10	10	10	10
	成新率	10	12	12	12
	临街状况	10	10	10	10
	合计	100	114	114	112
素修正	交易情况修正	100	100	100	100
	交易时间修正	100	105	105	105
	房地产状况影响因素修正	100	114	114	112
修正价格(元/m ²)		4875	4405	4733	5486

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:

$$\text{房地产单价} = (4405 + 4733 + 5486) / 3 = 4875 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产总价} = 4875 \times 161.52 = 787410 \text{ 元}$$

(三) 房地产公开市场价值的确定

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 利用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 并结合估价人员的经验, 采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产, 收益法测算是通过收集房地产的市场租金, 利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法, 其理论依据较强, 但由于目前房地产市场中租售比失调, 房地产作为一项投资, 其保值增值的作用更为突出, 通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值, 其测算结果可作为参考。比较法测算是将估价对象与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的方法的, 测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大, 并且普遍出现租售比失衡的现象, 用当前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低, 所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格, 故本次评估采用比较法的价格为最终结果: 4875 元/m²

$$1-2 \text{ 层商业房地产总价} = 4875 \text{ 元/m}^2 \times 161.52 \text{ m}^2 = 787410 \text{ 元}$$

估价对象 2 砖混结构住宅平房

（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 0.5 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= $1241 \times 80\%=993$ 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，大暖，计折旧提 200 元/平方米。

评估合计： $993+200=1193$ 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。

市场比较法预测表					
房地 产 概 况	房地产名称	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
		内蒙古自治区卓资县卓资山镇迎宾西路路北	嘉兴二期	生态家园	开元小区
	位置	迎宾西路路北	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	45.59	100	96.5	93.22
	交易单价 (元/m ²)	待估	2500	2370	2600
交易情况			正常	正常	正常
			100	100	100
交易时间			2019.10	2019.11	2019.10
			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 0.65 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, 收益法权重取 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。

$$\text{估价对象 2 单价: } 2614 \text{ 元} \times 0.65 + 1193 \text{ 元} \times 0.35 = 2117 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

$$\text{估价对象 2 总价: } 2117 \text{ 元/平方米} \times 45.59 \text{ 平方米} = 96514 \text{ 元}$$

估价对象 3 砖混结构南储藏室、二层住宅阳台

(一) 成本法测算估

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): 600 元/平方米

B: 室内外管网配套费用: 不计

C: 基础配套建设费: 不计

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: 不计

E: 不可预见费: 按建安费用的 2%计取, 则

不可预见费=600×2%=12 元/平方米

F: 建造成本合计: 600+12=612 元/平方米

(2) 管理费用: 取建造成本的 3%, 则:

管理费用=612×3%=18 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 0.5 年计算,假设建设期间均匀投入资金, 则:

利息=624×5.6%×0.5×0.5=9 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:

600+12+12+9=633 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=633×80%=506.4 元/平方米

评估合计：506.4 元/平方米×30.05 平方米=15217 元

估价对象 1-3 合计：787410 元+96514 元+15217 元=899141 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：捌拾玖万玖仟壹佰肆拾壹圆整（RMB899, 141 元）。

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

2020年3月5日

