

房地产评估报告

内宏伟房估字[2019]第C0427号

估价项目名称：刘英单独所有的位于巴彦淖尔市临河区北环办事处

临狼路东 701 南路房地产市场价格价值评估

估价委托人：巴彦淖尔市临河区人民法院

房地产估价机构：内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

本项目估价师：栗爱华（注册号1520160022）

裴志伟（注册号1520160024）

估价报告出具日期：二零一九年七月二十六日

致估价委托人函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

受巴彦淖尔市临河区人民法院（（2016）内 0802 执恢 218 号）的委托，本公司估价师对刘英单独所有的位于内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区北环办事处临狼路东 701 南路房地产的市场价值进行评估。根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》、《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）及估价师现场勘查，确定估价对象的建筑结构为砖木结构，建筑面积为 106.73 m²，设计用途为住宅，总层数为 1 层，本次评估对象所在 1 层，价值时点为 2019 年 5 月 27 日。本次估价目的是根据巴彦淖尔市临河区人民法院的委托，对估价对象的房地产市场价格价值进行评估，为委托方巴彦淖尔市临河区人民法院的司法拍卖提供参考依据。

经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，估价师本着独立、客观、公正、合法原则，对（房产运用成本法，土地运用成本逼近法和基准地价系数修正法）进行分析测算，市场价值评估结果呈报如下：

待估房地产估价结果表

表 1

对象类型	评估单价（元/ m ² ）	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）	大写（人民币）
房屋	634.80	106.73	67,752.00	陆万柒仟柒佰伍拾贰元整
土地	350.22	150.35	52,656.00	伍万贰仟陆佰伍拾陆元整
总计			120,408.00	壹拾贰万零肆佰零捌元整

特殊事项说明：

1. 估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）及《内蒙古自治区房地产权属登记簿》设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 3 月 12 日，约定期限 2014 年 3 月 12 日，抵押权利人为万丰支行，他项权证书号：102041303430，截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。于价值时点，从权属登记状况看，估价师未发现估价对象存在抵押担保设定。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》，《估价技术报告》。

此致

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：裴志伟

执业注册号：1520160024

二零一九年七月二十六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象基本描述.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、变现能力分析.....	10
十二、风险提示.....	12
十三、注册房地产估价师.....	13
十四、实地查勘期.....	13
十五、估价作业期.....	13
十六、估价报告使用期限.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、个别因素描述与分析.....	14
(一) 估价对象实物状况.....	14
(二) 估价对象权益状况.....	14
(三) 区位状况描述.....	15
二、市场背景分析.....	15
(一) 巴彦淖尔市宏观经济形势.....	15
(二) 房地产市场分析.....	16
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法选用.....	17
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定.....	33
附 件.....	34

估价师声明

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

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），《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。

五、我公司估价师、委托方共同于 2019 年 5 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，并就勘察结果做了现场勘查笔录。对估价对象的现场勘察仅限于对估价对象的实际状况进行勘查，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，估价师不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

八、估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）及《内蒙古自治区房地产权属登记簿》设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 3 月 12 日，约定期限 2014 年 3 月 12 日，抵押权利人为万丰支行（他项权证书号：102041303430），截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

估价假设和限制条件

一、一般假设

我们评估的是估价对象于价值时点的市场价格，是指在价值时点对估价对象进行交易的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本项目估价是以估价对象产权合法、工程质量合格为假设前提。
2. 估价对象以保持现用途不变，并可以持续使用为假设前提。
3. 估价对象可以在公开市场上自由转让。
4. 本估价结论以估价对象所在地区有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化为前提。
5. 本估价报告的房地产市场价格，是在价值时点时正常的经济环境及正常的房地产市场价格基础上的估算价格。
6. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。本估价结论是在假设委托方提供的有关估价对象资料合法、真实、准确和完整的基础上得出的。
7. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。建筑质量检测部门等专业机构未对估价对象进行相应的鉴定和检测。本估价结论是在假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等安全隐患的基础上得出的。
8. 本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如须转让，应按国家有关规定办理。

二、未定事项假设

本估价结论未考虑未来房地产市场发生重大变化、国家经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

三、背离事实假设

本次估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估委托方提供了被评估对象的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》及《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号），假定估价委托方提供的以上权属资料记载的待估房地产面积与估价对象的房屋所有权证及国有土地所有权证记载信息一致。

六、估价限制条件

（一）本报告提出的评估结果，是反映估价对象在特定的估价目的下现行公开市场价值，仅适宜用于本次估价所确定的特定的估价目的。

（二）评估中所涉及的房地产建筑面积、房屋结构等以估价委托人提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》及《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）资料而得，估价师并未进行实地丈量，估价机构未到有关主管部门对估价对象法律权属资料的真实性进行查询核实。委托方对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）评估结果未考虑将来市场价格大的波动及国家相关税费政策大的变化对房地产价格的影响。

（四）价值时点后，估价报告有效期内估价对象质量状况发生变化，并对估价对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

（五）本报告在房地产市场比较平稳的状况下使用期限为一年，即自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。如果房地产市场价格波动较大或超过一年，需重新估价。

（六）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容产生误解而导致的损失，我公司不承担任何法律责任。

房地产估价结果报告

巴彦淖尔市临河区人民法院：

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司（以下简称“宏伟评估”）接受巴彦淖尔市临河区人民法院的委托（（2016）内 0802 执恢 218 号），根据有关法律、法规和《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），对（房产运用成本法，土地运用成本逼近法和基准地价系数修正法）进行测算，按照必要的评估程序，对刘英单独所有的位于内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区北环办事处临狼路东 701 南路的住宅房地产在价值时点 2019 年 5 月 27 日的市场价值进行评估。现将房地产评估情况报告如下：

一、估价委托人

名称：巴彦淖尔市临河区人民法院

地址：内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区利民西街

二、房地产估价机构

名称：内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

估价资质等级：二级

估价资质证书编号：内建房估证字【2018】第 0053

法定代表人：裴志伟

联系电话：0471-6249589

三、估价目的

本次估价目的是根据巴彦淖尔市临河区人民法院的委托（（2016）内 0802 执恢 218 号），确定估价对象的房地产市场价值，为委托方巴彦淖尔市临河区人民法院司法拍卖提供参考依据。

四、估价对象基本描述

（一）估价对象实物状况

经估价师实地勘察，估价对象建筑结构为砖木结构，房屋约建成于 1999 年，房

屋总层数为 1 层，本次评估对象所在 1 层，总建筑面积为 106.73 平方米，登记用途为住宅，实际用途为住宅。待估对象建筑为简单装修、墙面刮白、地砖、踢脚线、挂暖、空调、玻璃双钢窗、屋内木套门、进户门防盗门、外墙立体瓷砖。

(二) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》及《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）记载的相关内容，并结合估价师的实地查勘和现场访问，确定估价对象的权益状况如下：

所有权益状况表 表 2

权 利 人	刘英		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区北环办事处临狼路东 701 南路		
用 途	住宅		
建筑面积	房屋建筑面积：106.73 m ²		
土地使用期限	40 年		
砖木结构建筑物耐用年限	40 年		
剩余经济耐用年限（年）	19 年		
房屋总层数	1 层	所在层数	第 1 层
其他权益状况	他项权	有	
	抵押权	无	
	担保权	无	
其他特殊情况	无其他特殊情况		

注：根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）、《内蒙古自治区房地产权属登记簿》及《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号），房屋约建于 1999 年，土地登记日期为 1998 年，土地使用期限为 40 年，根据熟短原则，最终确定建筑物剩余使用年限为 19 年。

(三) 估价对象区位状况

估价对象位于内蒙古自治区临河区北环办临狼路东 701 南路，北临陈龙用地，东临闫四用地，南临杨四用地，西临尚庭华用地。距临河区第二小学 1.5 公里，距临河

区第十小学 1.7 公里，距临河一中 2.2 公里，距宏胜幼儿园 535 米，距临河区妇幼保健医院 2.2 公里，距临河区人民医院 2.6 公里，距中国邮政储蓄银行（北环支行）114 米，附近无较大污染，环境较好，周围有住宅小区，商业较繁华，购物、就餐、就学较方便。

五、价值时点

我机构估价师与委托人共同于 2019 年 5 月 27 日对估价对象进行了现场勘查，本估价项目价值时点确定为 2019 年 5 月 27 日。

六、价值类型

根据委托方对评估价值类型的要求，结合本次评估目的，本次评估项目的价值类型确定为市场价值。

市场价值即为估价对象及适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守客观性、独立性、科学性、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则。

（一）客观性原则

就是要以客观事实为依据，实事求是，一切从实际出发，强调事实高于形式，即使需要做出必不可少的假设也应与事实一致，不与事实有冲突。

（二）独立性原则

要求抵押物估价不受当事人和评估人利益的影响而独立进行，不依赖于其他个人、机构和组织，也不受其干扰和影响，不偏袒贷款银行和借款人中的任何一方。

（三）科学性原则

就是要依照国家的法律、法规和政策规定，严格按照职业标准和规范，运用科学的程序、方法和技术，选择适当的参数进行估价。否则，其结果必然脱离实际，导致抵押行为的失败。

（四）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。估价对象的设计用途为住宅，实际用途均为住宅，根据估价师对估价对象周边房地产市场分析，估价对象的住宅用途符合最高最佳使用。

（六）价值时点原则

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。估价结果主要具有时间相关性，主要是资金的时间价值；同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象不同估价时点具有不同的市场价值。

（七）替代原则

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值。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响和竞争，使其价值会相互牵制而趋于一致。

（八）谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

本次评估是在严格遵守国家现行有关房地产法律、法规以及其它评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）行为依据

根据委托方巴彦淖尔市临河区人民法院的委托（（2016）内 0802 执恢 218 号）。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2008年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正版）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国担保法》（1999年3月15日中华人民共和国主席令第十五号公布）；
7. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
8. 内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000年10月15日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过）；
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；
10. 四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知（川建房发〔2011〕89号）；
11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2004〕16号）；
12. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
13. 其他相关法律法规文件。

(三) 准则依据

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）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

(四) 产权依据

1. 委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）及《内蒙古自治区房地产权属登记簿》；

2. 《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）；

(五) 取价依据及其他参考资料

1. 一年期贷款利率（中国人民银行发行的金融机构人民币贷款基准利率调整表 2015 年 10 月 24 日）；

2. 评估师现场勘查和市场调查取得的相关资料；

3. 委托方提供的其他相关资料。

九、估价方法

根据估价对象自身特点，估价师在遵守法律、法规及估价规范的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，确定对房屋建筑物运用成本法，对土地运用基准地价法和成本逼近法共同求取估价对象价值。基于以下考虑：由于估价对象为住宅用地上的房产，是老式简单装修的 1 层平房，在市场上不宜找到相类似的房地产交易案例，考虑到待估房屋建筑物的建安成本较好确定，故对房屋建筑物采用成本法进行评估，对土地运用基准地价法和成本逼近法共同求取其评估值，最终进行加和得出估价对象的评估价值。

房屋建筑物成本法，测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法是依据估价对象所处区域政府最新批复执行的基准地价修

正体系与估价对象对比修正，推算出估价对象价格。

土地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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料与对影响房地产市场价格影响因素基础上，估价对象于价值时点的房地产市场价值评估结果如下（评估总价取整）：

待估房地产估价结果表

表 3

对象类型	评估单价（元/ m ² ）	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）	大写（人民币）
房屋	634.80	106.73	67,752.00	陆万柒仟柒佰伍拾贰元整
土地	350.22	150.35	52,656.00	伍万贰仟陆佰伍拾陆元整
总 计			120,408.00	壹拾贰万零肆佰零捌元整

十一、变现能力分析

（一）估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让性分析

1. 通用性分析

估价对象的合法用途为住宅房地产，砖木结构，面积较大，维护一般，周边自然环境良好，住宅用房集聚度较好，市场流动性一般，通用性良好。

2. 独立使用性分析

估价对象是总层数为 1 层的住宅房地产，不存在其他共享权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

3. 可分割转让性分析

估价对象为住宅房地产，办有独立的产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、

转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不宜分割使用、转让。

(二) 价值时点最可能实现价格与估价的市场价值的差异程度分析

假设在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，大约为市场价值的 70%~80%，与估价对象的市场价值的差异度大约在 20%~30%。

(三) 估价对象变现时间长短分析

经估价师调查，住宅类物业的处置期限一般为 1~3 个月。估价对象为住宅，建成于 2008 年，保养维护较好，且由于估价对象位于呼和浩特市城区范围内，住宅集聚度好、生活便利度较好、交通条件较好，处理难易程度一般。故在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为 3 个月。

(四) 估价对象变现税费和清偿顺序说明

本次抵押权人可得价款为拍卖或变卖估价对象的最可能价格减去法定优先受偿款和拍卖或变卖发生的税费之后的余额。在本次估价中根据估价人员所掌握的资料和情况，未发现估价对象在价值时点之前已设立法定优先受偿权利，故在价值时点估价人员所知悉的法定优先受偿款为零。抵押房地产变现的税费种类和数额与处分抵押房地产的方式有关。目前，抵押房地产的处分一般采用拍卖方式，拍卖抵押房地产的税费明细见表 4：

拍卖处置抵押房地产税费明细表

表 4

序号	税费名称	税费计算标准	依据
1	拍卖佣金	成交额×(1%~5%)	法释(2004)16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
2	诉讼费	诉讼标的额×(4%~5%)	法(司)发(1989)14号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等有关文件并结合实际情况综合确定
3	年税金及附加	成交额×5.5%	《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)
4	印花税	成交额×0.05%	按国土、房产部门最新规定
5	交易手续费	建筑面积×3%	《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2002]121号)

6	个人所得税	成交额×(1%~3.04%)	依据地税相关规定
7	估价费	估价标的额×(0.01%~0.5%)	《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》(计价格[1995]971号)

本次估价对象变现所得价款按下列顺序清偿：（1）支付处分估价对象发生的费用；（2）支付处分估价对象发生的税金；（3）偿还抵押权人债权本息及支付违约金；（4）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；（5）剩余金额交还抵押人。处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追偿不足部分。

十二、风险提示

（一）估价对象自身状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响：

1. 相关当事人的生产经营活动中，因非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使房地产的价值发生一般损耗或严重减损；

2. 因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产的价值发生减损。

（二）合理使用估价结果

房地产估价有着独特的价值形成过程，估价过程更加谨慎、保守，因而既不能将其它房地产估价报告的评估价值作为房地产转让价值，也不能将房地产市场估价报告的结论与其它房地产估价报告的评估价值作简单比较，更不能将房地产市场估价报告的结论作其他用途。

房地产市场价值的得出是建立在一个逻辑严密、系统完整的评估测算过程的基础上的，因此应合理使用本评估价值、完整使用本评估报告。

（三）定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产市场价值进行再评估

房地产既是一种生产资料，更是一种基本生活资料，其价格显然对国家法律政策制度、国内外政治经济状况的变化有极大的弹性。

十三、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表 5

姓名	注册号	签名	签名日期
栗爱华	1520160022		年 月 日
裴志伟	1520160024		年 月 日

十四、实地查勘期

2019年5月27日

十五、估价作业期

2019年5月27日至2019年7月26日

十六、估价报告使用期限

本房地产评估结果使用有效期自报告出具日起1年,即2019年7月26日至2020年7月25日。在此期间评估目的实现时,要以该评估结果作为作价参考依据,结合评估时点后有关事项进行调整。超过一年,或一年内房地产市场出现大的波动,使用本报告所列示的评估结果无效。

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. 权利人：刘英
2. 坐落：内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区北环办事处临狼路东 701 南路；
3. 规模：房屋建筑面积为 106.73 平方米，总层数为 1 层，本次评估对象所在 1 层；
4. 用途：登记用途为住宅，实际用途为住宅；
5. 建筑结构：建筑结构为砖木结构；
6. 设施设备：上下水，电，采暖（小暖）等基础设施齐全；
7. 装饰装修：待估对象建筑为简单装修，墙面刮白、地砖、踢脚线、挂暖、空调、玻璃双钢窗、屋内木套门、进户门防盗门、外墙立体瓷砖。
8. 建筑年代：房屋建成于 1999 年；
9. 维护及完损状况：建筑物基础稳固，无明显缺损；
10. 土地使用期限：根据《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）可知土地发证日期为 1998 年 03 月 27 日，批准使用年限为 40 年。

（二）估价对象权益状况

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》（房权证临房字第 130458 号）及《内蒙古自治区房地产权属登记簿》，确定坐落于内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区北环办事处临狼路东 701 南路不动产权利人为刘英；于价值时点，从权属登记状况看，设定他项权利摘要记载：设定日期 2013 年 3 月 12 日，约定期限 2014 年 3 月 12 日，抵押权利人为万丰支行（他项权证书号：102041303430），截止到评估基准日他项权利摘要记载处显示该项抵押权尚未注销，报告不考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

（三）区位状况描述

1. 位置状况

估价对象位于内蒙古自治区临河区北环办临狼路东 701 南路，北临陈龙用地，东临闫四用地，南临杨四用地，西临尚庭华用地。距临河区第二小学 1.5 公里，距临河区第十小学 1.7 公里，距临河一中 2.2 公里，距宏胜幼儿园 535 米，距临河区妇幼保健医院 2.2 公里，距临河区人民医院 2.6 公里，距中国邮政储蓄银行（北环支行）114 米，附近无较大污染，环境较好，周围有住宅小区，商业较繁华，购物、就餐、就学较方便。

2. 交通状况

距离巴彦淖尔机场约 37 公里，距离巴彦淖尔火车站约 2.8 公里，距离临河汽车站 1.2 公里，出行较为方便。

3. 周围环境描述

附近无较大污染源，周围绿化一般，整体区域环境一般。

二、市场背景分析

（一）巴彦淖尔市宏观经济形势

“十二五”时期，巴彦淖尔市顺应形势任务新要求，调整优化发展思路，在赶超崛起的道路上实现了精彩跨越。面对发展环境的深刻变化，不断深化市情认识，创新发展思路，提出了建设富裕、美丽、幸福、文明、活力巴彦淖尔的发展愿景，全市上下凝心聚力，砥砺前行，基本完成了“十二五”确定的各项任务。预计实现地区生产总值 890 亿元、公共财政预算收入 65.76 亿元，分别是“十一五”末的 1.5 倍和 1.7 倍，社会消费品零售总额完成 234 亿元，比“十一五”末翻了近一番，固定资产投资累计完成 3743 亿元，是“十一五”时期的 1.9 倍，城乡居民收入分别达到 24654 元、13729 元，均是“十一五”末的 1.7 倍，各项事业都上了一个大台阶。化工、冶金和生物医药等产业加快发展，清洁能源基地初步成型，风光电装机累计达到 364 万千瓦，占电力总装机的 63%。黄河旅游精彩亮相，乘船游二黄河由梦想变为现实，第三产业

增加值提高 6.5 个百分点。套区森林覆盖率达到 20%，新增湿地 10 万亩。城乡面貌焕然一新，累计完成城建投资 966 亿元，是“十一五”时期的 2 倍。累计争取到棚户区改造贷款 84 亿元，实施棚户区改造 5.7 万户；投入农村牧区危房改造资金 42.3 亿元，完成危房改造 11.2 万户，新农村新牧区建设走在全区前列。

“十三五”时期是全面建成小康社会、实现第一个百年目标的决胜阶段。当前，我国经济发展进入新常态，仍处于大有可为的重要战略机遇期。党的十八届五中全会系统阐述了“五大发展理念”，开启了关系全局的一场深刻变革。国家和自治区深入实施新一轮西部大开发、“一带一路”、“中国制造 2025”、经济结构性改革、“互联网+”、脱贫攻坚、法治政府建设等重大战略举措，为我们带来了难得的历史发展机遇。我市丰富的水土光热资源、矿产资源，以及交通区位、向北开放、人文环境等优势凸显，干部群众崇尚实干、争先进位的热情高涨。

2015 年，临河全区各族人民在区委、政府的坚强领导下，深入贯彻落实党的十八大、十八届三中、四中、五中全会和习近平总书记系列重要讲话精神，大力弘扬“总干”精神，主动适应经济发展新常态，真抓实干、攻坚克难，重点难点逐个突破、薄弱环节不断加强、各项工作稳步推进、经济发展稳中有进、地区综合实力稳步增强、城乡面貌显著改善，全区经济社会发展各项事业迈上了新台阶。年末全区常住人口 55.12 万人，其中城镇人口 37.20 万人，乡村人口 17.92 万人。出生率为 7.47‰，死亡率为 5.89‰，人口自然增长率 1.58‰。城镇化率达到 67.5%，比上年提高 0.8 个百分点。

（二）房地产市场分析

2016 年，巴彦淖尔市按照国家宏观调控政策的引导，认真落实国家、自治区“去库存”政策精神，对全市房地产市场实施分类指导，消化存量住房，推行公积金十七项利民举措，促进住房消费持续稳定增长。1-5 月全市住宅成交 9962 套，面积 110.71 万平方米，同比上升 76.21%，成交金额 32.72 亿元，同比上升 62.92%，成交均价 2956 元/平方米，同比下降 7.53%。其中临河 1-5 月住宅成交 3521 套，面积 41.47 万平方

米，同比上升 63.59%，成交金额 15.91 亿元，同比上升 49.82%，成交均价 3837 元/平方米，同比下降 8.38%。全市商品房销售大幅增长，价格稳中有降，房地产市场总体上呈现平稳回升趋势。

三、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。

四、估价方法选用

根据估价对象自身特点，估价师在遵守法律、法规及估价规范的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，确定对房屋建筑物运用成本法，对土地运用基准地价法和成本逼近法共同求取估价对象价值。基于以下考虑：由于估价对象为住宅用地上的房产，是老式简单装修的 1 层平房，在市场上不宜找到相类似的房地产交易案例，考虑到待估房屋建筑物的建安成本较好确定，故对房屋建筑物采用成本法进行评估，对土地运用基准地价法和成本逼近法共同求取其评估值，最终进行加和得出估价对象的评估价值。

房屋建筑物成本法，测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法是依据估价对象所处区域政府最新批复执行的基准地价修正体系与估价对象对比修正，推算出估价对象价格。

土地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。

五、估价测算过程

（一）房屋建筑物的评估

根据委估房屋建筑物的特点及本次估价目的，选取重置成本法进行评估。

建筑物评估价值=建筑物重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程费+装饰装修费+前期工程费+基础建设费+其他工程费
+管理费用+投资利息+开发利润

1. 建筑物重置成本的确定

A. 建安工程费

经估价人员对周围房屋建筑物的调查了解，结合《内蒙古自治区建筑工程造价手册》和《中国建设工程造价信息网》，按照该项目实际情况，确定建安费用为 900 元/平方米。

B. 装饰装修费

经估价人员对房屋实地查勘及周边调查，确定待估房屋室内装饰装修费为 100 元/平方米。

C. 前期工程费用

前期工程费用是指项目规划、设计、可行性所需要费用支出，一般可按建安工程费的 3%计算，确定为 33.80 元/m²。

D. 基础建设费

本次评估基础建设费已计入土地评估价值中，在此不另做计算，故本次确定基础建设费为 0.00 元/m²。

E. 其他工程费

其他工程费用包括工程监理费和竣工资收费，工程监理费按照建安造价的 1%计算，竣工资收费按建安造价的 0.5%计算，本次确定其他工程费为 15.00 元/m²。

F. 管理费用

管理费用是组织和管理的必要支出，包括企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，可总结为建安工程费和前期工程费用之和的一定比例，在此取 4%。因此，管理费用通常按照建安工程费和前期工程费用之和的一定比例来测算，在此确定管理费用为 41.95 元/m²。

G. 投资利息

投资利息是指在自用房地产建造过程中的土地取得成本、建设成本和管理费用，无论它们是借贷资金还是自有资金，都应计算利息。在此只计算地上建筑建筑物的重建成本，年贷款利率取 4.35% (2015 年 10 月 24 日公布的一年期贷款利率)，由于本次被评估建筑物属于自建住宅，这里不涉及销售费用的计算，本次确定投资利息为 47.45 元/m²。

H. 开发利润

开发利润按建设成本的 15% 计算，本次确定开发利润为 157.32 元/m²。

故，建筑物重置成本=建安工程费+装饰装修费+前期工程费+基础建设费+其他工程费+管理费用+投资利息+开发利润

$$\begin{aligned} &= 1000 \text{ 元/m}^2 + 33.8 \text{ 元/m}^2 + 0.00 \text{ 元/m}^2 + 15.00 \text{ 元/m}^2 + 41.95 \text{ 元/m}^2 \\ &+ 47.45 \text{ 元/m}^2 + 157.32 \text{ 元/m}^2 \\ &= 1,295.52 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2. 综合成新率的确定

对该建筑物进行现场勘查后，分别对建筑的结构、装修、等进行分析，计算出建筑物的实际成新率；其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

A. 理论成新率

按年限直线折旧法，根据建筑物的设计耐用年限，已使用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑的尚可使用年限（结合土地年限以及建筑物的经济寿命对其影响），再根据建筑物的尚可使用年限的比重考虑经济折旧与功能折旧来确定成新率。

估价对象砖木结构房屋耐用经济年限为 40 年，建成于 1998 年，剩余使用年限 20 年，待估宗地发证日期为 1998 年 03 月 27 日，批准使用年限为 40 年，待估宗地国有土地使用权剩余使用年限为 19 年，本次评估根据孰短原则，确定待估建筑物剩余使用年限为 19 年，经估价人员现场观察，建筑物基础稳固，地面、墙面、门窗完好，空间布局合理，使用功能完备。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &= 19 \div (19 + 21) \\ &= 48\% \end{aligned}$$

B. 实际成新率

经估价人员，现场实地勘查，综合建筑物的年限、装饰装修及在熟悉该建筑物的基础上，经评估人员现场实地勘察，综合建筑物的年限、装饰装修及在熟悉该建筑物的基础上，经评估师现场勘查确定实际成新率为 50%。

C. 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{实际成新率} \times 50\% \\ &= 48\% \times 50\% + 50\% \times 50\% \\ &= 49\% \end{aligned}$$

3. 建筑物评估值

建筑物价值评估表

表 6

序号	项目内容	计算方法及说明	单位：（元/m ² ）
1	土建工程费		900.00
2	装饰装修费		100.00
3	前期工程费用	规划费及建筑设计，建筑安装工程费 0.3%	3.00
		勘察设计费，建安造价×2%	20.00
		招投标费，建安造价×0.33%	3.30
		环境影响评价，建安造价×0.25%	2.50
		消防费，建安造价×0.5%	5.00

4	基础建设费	建安造价×4%（本次评估不进行计算）	0
5	其他工程费	工程监理费，建安造价×1%	10.00
		竣工验收费，建安造价×0.5%	5.00
6	管理费用	（建设成本：1+2+3+4+5）×4%	41.95
7	投资利息	（建设成本+管理费用）×[（1+4.35%） ¹⁻¹]	47.45
8	开发利润	（建设成本：1+2+3+4+5）×15%	157.32
10	建筑物重置单价		1295.52
11	综合成新率	年限法=尚可使用年限/总使用年限*100%	0.48
		观察法	0.50
		综合成新率=年限法×50%+观察法×50%	0.49
12	评估单价		634.80
13	建筑物面积	m ²	106.73
14	评估价值（取整）	元	67,752.00

（一）土地的评估

1. 基准地价修正系数法

基准地价修正系数法是依据巴彦淖尔市临河区政府部门最新发布基准地价，对影响地价各因素进行系数修正，得出估价对象在正常情况下价格。

A. 基准地价的确定

巴彦淖尔市临河区住宅用地共分为六级，具体价格见下表：

巴彦淖尔市临河区住宅用地基准地价表 单位：元/m² 表 7

级 别	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
基准价格	1005	740	565	360	270	180

B. 基准地价内涵

基准地价内涵：在城镇规划区范围内，在设定的土地开发程度和设定容积率条件下，对现状利用条件及现状开发条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、住宅、工业用地，分别评估在某一估价期日法定最高出让年期土地使用权的区域平均价格。

价格构成：土地取得费、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益。

C. 基准地价设定条件

(1) 基准地价评估基准日为 2015 年 06 月 30 日。

(2) 土地使用年期：法定土地使用权最高出让年限为商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

(3) 土地开发程度：商服、住宅用地平均为“七通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气和宗地内场地平整）；工业用地平均为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整）。

(4) 容积率：商业标准容积率 2.0，住宅标准容积率 1.5，工业标准容积率 0.8；

D. 宗地使用权所属级别的确定

(1) 根据《巴彦淖尔市临河区基准地价更新技术报告》，估价对象位于巴彦淖尔市临河区住宅 III 类区域内，III 类住宅用地基准地价 565 元/m²。

(2) 根据《城镇土地估价规程》与《巴彦淖尔市临河区土地定级与基准地价更新技术报告》，基准地价系数修正法评估宗地价格计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域级别的基准地价×K1×K2×K3×K4×（1±ΣK）±D

上式中：K1——容积率修正系数

K2——期日修正系数

K3——土地使用年期修正系数

K4——个别因素（宗地朝向、形状）修正系数

ΣK——区域因素修正系数之和

D——开发程度修正值

(3) 估价对象的基本情况

估价对象位于临河区北环办临狼路东，土地面积共 150.35 平方米，现状容积率为 0.7，剩余使用年期为 19 年，开发程度达到宗地红线内“五通”及宗地红线内场地

平整。

(4) 确定容积率修正系数 (k_1) :

住宅基准地价设定容积率修正系数

表 8

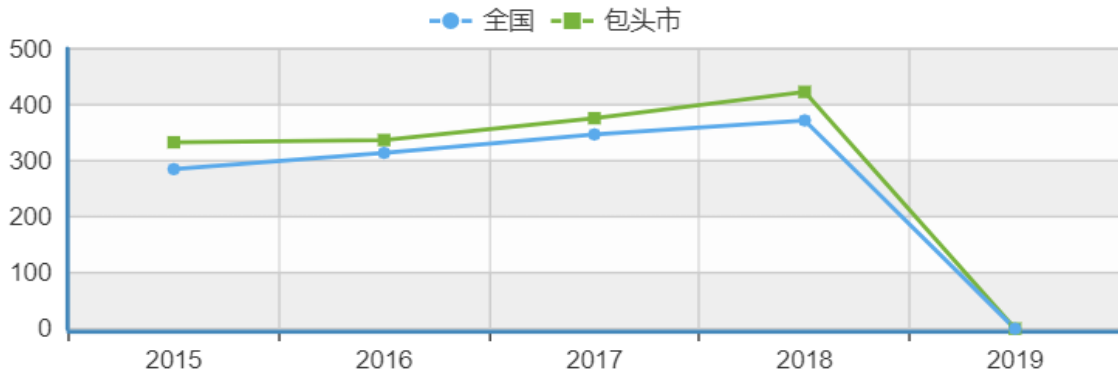
容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	0.646	0.695	0.739	0.779	0.816	0.851	0.884
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.915	0.945	0.973	1	1.026	1.051	1.075
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.098	1.212	1.143	1.164	1.185	1.205	1.225
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	1.244	1.263	1.281	1.299	1.317	1.334	1.351
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.368	1.384	1.4	1.416	1.431	1.446	1.461
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.476	1.491	1.505	1.519	1.533	1.547	1.56
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	1.574	1.587	1.6	1.613	1.626	1.638	1.651
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	1.663	1.675	1.687	1.699	1.711	1.723	1.734
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	1.746	1.757	1.768	1.779	1.79	1.801	1.812
容积率	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4
修正系数	1.822	1.833	1.844	1.854	1.864	1.875	1.885
容积率	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8	
修正系数	1.895	1.905	1.915	1.925	1.934	1.944	

估价对象现状容积率为 0.7，即 $K_1=0.739$

(5) 确定期日修正系数 (k_2) :

根据估价师调查收集的资料，分析估价对象所在区域地价变化情况，参考包头市地价指数于基准地价评估基准日 2015 年 06 月 30 日和本次土地评估基准日 2019 年 7 月 25 日的变动情况，2015 年 06 月 30 日地价指数为 333，评估基准日 2019 年 7 月 25 日地价值指数暂未更新，故采用最近的 2018 年地价指数 423 进行修正，最终确定期日定基修正系数 $k_2=1.27$ 。

包头市地价指数



(6) 确定土地使用年期修正系数 (k_3) :

住宅用地使用年期修正系数表

表 9

剩余年期 (年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.06	0.117	0.17	0.22	0.267	0.311
剩余年期 (年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.353	0.392	0.429	0.464	0.496	0.527
剩余年期 (年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.556	0.583	0.609	0.633	0.655	0.676
剩余年期 (年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.696	0.715	0.733	0.75	0.765	0.78
剩余年期 (年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.794	0.807	0.819	0.831	0.842	0.852
剩余年期 (年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.861	0.871	0.879	0.887	0.895	0.902
剩余年期 (年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.908	0.915	0.92	0.926	0.931	0.936
剩余年期 (年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.941	0.945	0.949	0.953	0.957	0.96
剩余年期 (年)	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.963	0.966	0.969	0.972	0.974	0.977
剩余年期 (年)	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.979	0.981	0.983	0.985	0.987	0.988
剩余年期 (年)	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.99	0.991	0.992	0.994	0.995	0.996
剩余年期 (年)	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1		

由于基准地价住宅用途为法定最高使用年期 70 年期，而此次根据委托方提供的《国有土地使用证》（____国用[98]字第 0041 号）可知土地发证日期为 1998 年 03 月 27 日，批准使用年限为 40 年，土地剩余使用年限为 19 年，即交易年期修正系数 $K_3=0.696$ 。

(7) 确定个别因素修正系数 (k_4)

宗地朝向修正系数表 表 10

指标标准说明因子	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房三分之二可朝南或朝偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南和偏南
条件	一般	较劣	劣
修正系数	0	-1.34%	-2.69%

宗地形状修正系数表 表 11

指标标准说明因子	形状规则，土地利用充分	形状不规则，形状对土地利用有一定的不良影响	形状不规则，形状对土地利用影响较大
条件	一般	较劣	劣
修正系数	0	-1.13%	-2.26%

估价对象宗地朝向为朝南，条件一般，宗地形状规则，土地利用充分，条件一般，修正系数为 0，即 $K_4=1.00$ 。

(8) 区位因素修正 (ΣK)

根据《巴彦淖尔市临河区各类用地基准地价表》，对估价对象所处区域Ⅲ类住宅用地区域影响因素进行修正，具体项目如下：

临河城区Ⅲ级住宅用地区位因素修正系数指标说明表 表 12

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服网点距离（米）	<1300	1300-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
	距集贸市场距离（米）	<1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
	距宾馆酒店距离（米）	<800	800-1400	1400-2000	2000-2500	>2500
交通条件	道路通达度（所临道路级别）	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	公交便捷度（距公交站点状况）条	>5	4	3	2	<1
	距长途汽车站距离（米）	<600	600-1700	1700-2900	2900-4000	>4000
	距火车站距离（米）	<600	600-2000	2000-3500	3500-5000	>5000
基	供水保证率	供水保证率达 95% 以上	供水保证率 90-95%	供水保证率 80-90%	供水保证率 65-80%	供水保证率 ≤ 65%

本 设 施 状 况	排 水		通畅		不太通畅	
	供 气	管道供气		煤气罐供气		无供气
	供 热	集中供热, 保证率 ≥90%		区域性供热, 保 证率高		无供热
	电讯保证率	100%	95%-100%	90%-95%	85%-90%	≤85%
	距大中专院校距离(米)	<800	800-1700	1700-2500	2500-3800	>3800
	距中学距离(米)	<500	500-1500	1500-2500	2500-3500	>3500
	距小学、幼儿园距离	<600	600-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	距医院距离(米)	<500	500-1500	1500-2500	2500-3500	>3500
	距文体场馆距离(米)	<600	600-1500	1500-2400	2400-3300	>3300
	距影剧院距离(米)	<700	700-1500	1500-2200	2200-3000	>3000
	距公园距离(米)	<650	650-1500	1500-2700	2700-3500	>3500
	距邮局距离(米)	<800	800-1600	1600-2800	2800-3500	>3500
	距银行距离(米)	<600	600-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
环 境 条 件	大气污染		基本无污染	轻度污染	污染较重	
	水污染		基本无污染	轻度污染	污染较重	
	噪声污染		基本无污染	轻度污染	污染较重	
	绿地覆盖率		较好	一般	较差	
规 划 前 景	用途规划	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
	设施规划	广场用地		文化娱乐、行政 办公用地		市政设施、医 疗卫生用地
人 口 状 况	人口密度	人口密度适中	人口密度适中	一般	人口密度较高 或较低	人口密度较高 或较低

临河城区Ⅲ级住宅用地区位因素修正系数表

表 13

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁 华 程 度	距商服网点距离(米)	0.0668	0.017	0.0085	0	-0.0071	-0.0142
	距集贸市场距离(米)	0.0258	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0027	-0.0055
	距宾馆酒店距离(米)	0.0105	0.0061	0.0051	0.0000	-0.0043	-0.0086
交 通 条 件	道路通达度(所临道路级别)	0.093	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0099	-0.0197
	公交便捷度(距公交站点状况)	0.0756	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0080	-0.0160
	距长途汽车站距离(米)	0.0337	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距火车站距离(米)	0.0146	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.0031
基 本 设 施	供水保证率	0.0392	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0042	-0.0083
	排 水	0.0319	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0034	-0.0068
	供 气	0.0251	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0053

施 状 况	供 热	0.0359	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0038	-0.0076
	电 讯	0.024	0.0061	0.0030	0.0000	-0.0025	-0.0051
	距大中专院校距离（米）	0.0105	0.0027	0.0013	0.0000	-0.0011	-0.0022
	高 中	0.0307	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0044
	初 中	0.0335	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0025	-0.0050
	小 学	0.0309	0.0038	0.0014	0.0000	-0.0012	-0.0023
	幼 儿 园	0.03	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
	距医院距离	0.02	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0011	-0.0021
	距文体场馆距离	0.01	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0011	-0.0021
	距影剧院距离	0.0344	0.0072	0.0031	0.0000	-0.0011	-0.0021
	距公园距离	0.0323	0.0075	0.0043	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距邮局距离	0.0112	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0045
	距银行距离（米）	0.0307	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0044
环 境 条 件	大气污染	0.0392	0.0084	0.0037	0.0000	-0.0031	-0.0062
	水污染	0.0348	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0037	-0.0074
	噪声污染	0.0317	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0034	-0.0067
	绿地覆盖率	0.0543	0.0139	0.0055	0.0000	-0.0046	-0.0091
城 市 规 划	用途规划	0.0225	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0034	-0.0069
	道路规划	0.0203	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0032	-0.0064
	设施规划	0.0221	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0034	-0.0068
人 口 状 况	人口密度 (人/平方米)	0.0352	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0058	-0.0117

临河城区Ⅲ级住宅用地区域因素修正系数汇总表

表 14

因素	权重	因子	优劣程度	因子说明	修正系数	影响因素修正系数
繁 华 程 度	0.0668	距商服网点距离（米）	一般	1800-2400	0	0
	0.0258	距集贸市场距离（米）	一般	1600-2200	0	0
	0.0105	距宾馆酒店距离（米）	一般	1400-2000	0	0
交 通 条 件	0.093	道路通达度 (所临道路级别)	一般	临交通型主干道 或生活型次干道，道路通达性 一般	0	0
	0.0756	公交便捷度（距公交	劣	<1	-0.0160	-0.0160

件		站点状况)条				
	0.0337	距长途汽车站距(米)	劣	>4000	-0.0071	-0.0071
	0.0146	距火车站距离(米)	劣	>5000	-0.0031	-0.0031
基本 设 施 状 况	0.0392	供水状况	优	≥95%	0.0100	0.0100
	0.0319	排水状况	一般	通畅	0.0000	0.0000
	0.0359	供热状况	较劣	区域性供热	-0.0038	-0.0038
	0.0251	供气状况	较劣	煤气罐	-0.0027	-0.0027
	0.024	电讯保证率	优	100%	0.0061	0.0061
	0.0105	距大中专院校距离	较劣	2500-3800	-0.0011	-0.0011
	0.0203	高中	较劣	2500-3500	-0.0022	-0.0022
	0.0307	初中	较劣	2500-3500	-0.0022	-0.0022
	0.0335	小学	较劣	1500-2000	-0.0025	-0.0025
	0.0309	幼儿园	较劣	1500-2000	-0.0023	-0.0023
	0.03	距医院距离	较劣	2500-3500	-0.0042	-0.0042
	0.02	距文体场馆距离	劣	>3300	-0.0011	-0.0011
	0.01	距影剧院距离	劣	>3000	-0.0011	-0.0011
	0.0344	距公园距离	较劣	2700-3500	-0.0011	-0.0011
	0.0323	距邮局距离	较劣	2800-3500	-0.0036	-0.0036
0.0112	距银行距离(米)	较劣	1500-2000	-0.0022	-0.0022	
环 境 条 件	0.0392	大气污染	较优	基本无污染	0.0037	0.0037
	0.0348	水污染	较优	基本无污染	0.0044	0.0044
	0.0317	噪声污染	较优	基本无污染	0.0040	0.0040
	0.0543	绿地覆盖率	一般	一般	0.0000	0.0000
城市 规划	0.0225	用途规划	一般	一般住宅区	0.0000	0.0000
	0.0203	道路规划	一般	生活型次干道或 交通型主干道	0.0000	0.0000
	0.0221	设施规划	较劣	文化娱乐、行政 办公用地	-0.0034	-0.0034
人口状况	0.0352	人口密度(人/平米)	一般	一般	0.0000	0.0000
合计						-0.0415

估价对象区域因素 $\Sigma K=-0.0415$ 。

(10) 确定开发程度修正值(D)

基准地价所设定的住宅开发程度为宗地外“七通”(通电、通路、供水、排水、

通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。估价师于估价期日对待估对象进行了实地勘察,待估对象实际开发程度红线外达到“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)和红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整)。

住宅用地基础设施修正表 单位:元/平方米 表 15

基础设施状况	通电	通上水	通下水	通讯	通气	通路	通暖	土地平整
开发费用	15	15	15	10	30	20	30	20

(11) 宗地价格确定:

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= \text{宗地所在区域级别的基准地价} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times (1 \pm \Sigma) + D \\ &= 565 \times 0.739 \times 1.27 \times 0.696 \times 1 \times (1 - 4.15\%) + 15 \\ &= 368.83 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

2. 成本逼近法

A. 原理

土地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。

B. 计算公式

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

(1) 土地取得费

本次评估过程中,土地取得费的确定参照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》(内政办发[2018]4号)所知,巴彦淖尔市临河区宗地征地补偿标准为44071元/亩,耕地修正系数为1,待估宗地土地取得费为66.11元/m²。

(2) 相关税费的计算

a. 耕地占用税:根据《征地管理费暂行办法》及《内蒙古自治区耕地占用税实

施办法》(政府令第204号)中关于巴彦淖尔市平均税额为每平方米31.00元,本次评估确定耕地占用税为31.00元/m²。

b. 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%,据此估算待估对象应缴纳的契税分摊价格为:1.98元/平方米。

c. 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:0.03元/平方米。

综上所述,土地取得费及相关税费总额=66.11+31.00+1.98+0.03=99.13元/平方米。

(3) 土地开发费的确定

a. 基础设施建设费的计算

估价师于估价期日对待估对象进行了实地勘察,待估对象实际开发程度红线外达到“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)和红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整),经估价师调查了解待估对象周围开发平均费用水平,红线外基础设施建设费用估算如下表:

土地开发费标准表 表 16

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通气	平整土地	总计(元)
开发费用	20	15	10	15	15	30	30	20	155

根据以上标准可知土地宗地外开发费为75元/平方米,宗地内开发费为95元/平方米,宗地内开发期间管理费为开发费的0.03%,综上所述,土地开发费总额=75元/平方米+95元/平方米+2.85元/平方米=172.85元/平方米

(4) 投资利息的计算

a. 利息率、计息期的确定

①利息率:取2015年10月24日中国人民银行1年期贷款年利率4.35%。

②计息期:根据估价对象特点结合巴彦淖尔市临河区及周边地区住宅用地开发实

际情况，通过调查，宗地内达到“五通一平”的基础设施条件一般在半年时间内即可完成，土地开发费按均匀投入计息，计息期设定为 0.5 年。

b. 利息的计算

①估价对象土地取得费和宗地外土地开发费利息。

利息=土地取得费及相关税费×[(1+4.35%)¹-1]

=99.13×[(1+4.35%)¹-1]

=7.57 元/平方米

②宗地内开发费利息：

利息=宗地内开发费×[(1+4.35%)¹-1]

=97.85×[(1+4.35%)¹-1]

=2.11 元/平方米

综上所述，利息总额约为 9.68 元/平方米。

(5) 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巴彥淖尔市临河区及周边地区住宅用地开发所能获得的平均利润率约为 20%。

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=(99.13+75.00+97.85+9.68)×20%=56.33 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。估价师通过向周边企业及临河国土资源局了解，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，确定土地增值收益率为 20%，

则：

增值收益= (99.13+75.00+97.85+9.68+56.33) ×20%=67.60 元/平方米

评估单价=99.13+75.00+97.85+9.68+56.33+67.60=405.59 元/平方米

(6) 土地使用权年期修正

a. 待估宗地发证日期为 1998 年 03 月 27 日，批准使用年限为 40 年，待估宗地国有土地使用权剩余使用年限为 19 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。我们选取依据取中国人民银行在价值时点 1 年期贷款年利率 4.35% (2015 年 10 月 24 日)，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，根据目前巴彦淖尔市临河区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 8%。

$$\text{公式： } K=1-1/(1+r)^n$$

$$K=1-1/(1+8\%)^{19}$$

$$=0.7683$$

成本法测算单价：405.59 元/㎡ × 0.7683=311.61 元/平方米

3. 地价的确定

运用基准地价系统修正法、成本逼近法测算估价对象地价分别为 368.83 元/平方米、288.33 元/平方米，两种方法从不同侧面反映了估价对象地价水平。两种估价结果相差较近，估价师结合巴彦淖尔市临河区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（基准地价系数修正法权重 0.5，成本逼近法权重 0.5）：

土地估价计算表

表 17

基准地价系数修正法		成本法		估价单价 (元/m ²)	土地面积 (m ²)	估价总价 (元)
结果 (元/m ²)	权重	结果 (元/m ²)	权重			
388.83	0.5	311.61	0.5	350.22	150.35	52,656.00

六、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，估价对象于价值时点下的房地产评估价格如下表：

待估房地产估价结果表

表 18

对象类型	评估单价 (元/ m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	大写 (人民币)
房屋	634.80	106.73	67,752.00	陆万柒仟柒佰伍拾贰元整
土地	350.22	150.35	52,656.00	伍万贰仟陆佰伍拾陆元整
总计			120,408.00	壹拾贰万零肆佰零捌元整

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

二零一九年七月二十六日

附 件

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