

关于机械设备、车辆及房屋的价格评估技术说明

第一部分 总体情况介绍

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司接受内蒙古自治区卓资县人民法院的委托，对委托书中涉及的申请人师美艳、于化龙、杨珍彪、王六娃与被申请人李润鱼、王志飞、刘计兰、李鹏义债务清偿纠纷等系列案中，需要对被申请人刘计兰继承李平生、李润鱼继承王贵才的遗产（位于红召乡东风行政村七号村老庙山底沙场中的：洗砂机、磨石机及其配套设施、活动板房）；（翻斗车 2 辆无牌照）；李润鱼与死者王贵才共有的位于呼和浩特市新城区毫沁营乡石头新营村简易二楼一处；刘计兰与死者李平生共有的位于红召乡平房一间的价格进行评估。

价格评估基准日：2020 年 06 月 17 日。

价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为内蒙古自治区卓资县人民法院办理案件提供价格参考依据。

价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

评估方法：成本法、市场法。

第二部分 评估标的概况

1、我公司接受委托后，价格评估人员与委托方取得联系，明确此次价格评估目的、评估标的、评估范围与评估基准日，并成立了价格评估小组。我公司于 2020 年 6 月 17 日经过现场实地勘查、询问、记录，并制定了价格评估作业方案。根据委托方提供的有关资料，我们对委托评估范围进行了必要的核查，实施了我们认为必

要的程序，经过专业人员认真分析、使用科学的评估方法，结合评估基准日价格进行测算，撰写评估报告、审签、最后出具价格评估结论；

2、标的位于呼和浩特市新城区毫沁营乡石头新营村及卓资县红召乡；

3、经过现场勘查，标的物包括：1、机械设备：洗砂机、磨石机及其配套设施；2、车辆：翻斗车 2 辆无牌照；3、房屋：活动板房、简易二楼一处及平房一间；

4、材料价格根据呼和浩特市及乌兰察布市城乡建设委员会发布的材料信息价格及相关市场调查的材料价格。

第三部分 评估测算过程

我评估公司接受委托后，评估人员于 2020 年 06 月 17 日会同委托方（当事人未到场）共同进行了现场勘验，对标的机械设备、车辆及房屋进行逐项核实清点、拍照、记录，并根据委托方提供的资料及现场勘查情况，对标的物进行分析整理，将本次评估分为机械设备及车辆价值评估和房屋价值评估两部分内容：

（一）机械设备及车辆价值评估

依据委托方提供的资料，我评估人员对机械设备及车辆进行了现场勘察、记录、拍照；根据现场勘查情况：

1、机械设备

（1）根据沙场现场勘查，标的物为小型挖沙整套设备，由交流同步发电机、料斗代筛、振动筛、洗砂机、破碎机、给料机、输送传动带等系统和其他附属设施组成。评估标的物挖沙设备购买详细时间无法确认；截止到本次评估基准日，该设备已经停用，设备维护保养情况较差，整套设备搁置在卓资县红召乡东风行政村七号

村沙场内，并存在部分附属设施丢失的情况；

(2) 由于挖沙设备铭牌现场勘查均无法辨认，故无法明确设备的详细购买时间及品牌型号，本评估报告根据设备尺寸大小，按照市场现用同类型加工能力设备的价格确认本次评估设备的重置成本。

成本法：是指首先估测被评估标的的重置成本，然后估测被评估标的已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到评估标的价格的各种技术方法的总称。

计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

综合成新率是反映机器设备新旧程度的指标，或理解为机器设备现实状态与设备全新状态的比率。

(3) 重置成本的确定

经评估人员向生产厂家询价，确定挖沙设备评估基准日的重置成本为 396000 元，以上设备报价已包括设备的运杂费、安装调试费、基础费及其他费用。

(4) 综合成新率

设备成新率采用观察法综合确定。

沙场设备：沙场设备勘察成新率：评估人员结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定，确定勘察成新率为 40%。

序号	结构	技术状态	评定分	技术分
1	料斗	设备生锈严重，状况差	10	5
2	破碎机	设备状况差、生锈严重	20	10
3	振动筛	设备状况一般	15	8

4	洗砂机	机体及支架生锈严重	15	6
5	传输装置	部分零部件损坏严重	15	5
6	其他附属设施	附属设施损坏、丢失情况严重	5	1
7	柴油发电机组	设备油污严重，出厂日期为2008年，使用年限长	20	5
合计			100	40

(5) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本价} \times \text{综合成新率} \\ &= 396000 \times 40\% = 158400 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、标的车辆为 2 辆北方奔驰翻斗车

(1) 标的车辆由包头北方奔驰重型汽车有限责任公司生产，型号为 ND3250S，采用潍柴发动 WD615.56，最大功率为 193KW，整备质量为 12400KG，总质量为 25000KG，出厂日期为 2007 年 7 月；

(2) 经现场查勘标的车辆整体结构一般，车体漆面大部分锈蚀严重，驾驶室内饰较差，发动机无渗漏现象，发动机等系统保养一般，车辆停放时间较长；

(3) 根据《内蒙古自治区价格认定操作规程》内发改价字[2019]425 号文件规定标的车辆经济使用年限为 18 年；

(4) 根据市场调查标的车辆全价重置成本约为 308000 元；

(5) 截止标的评估基准日标的车辆已使用约 13 年，使用时间较长，并结合现场勘查实际情况，综合考虑其成新率为 15%；

(6) 综上所述，标的 2 辆北方奔驰翻斗车的评估值为：

$$\begin{aligned} \text{标的车辆评估值} &= 308000 \text{ 元} \times 15\% \times 2 \text{ 辆} \\ &= 92400 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(二) 房屋价值评估

依据委托资料可知，标的房屋包括：活动板房、简易二楼一处

及平房一间，我评估人员对标的房屋进行了核实勘查、测量、记录、拍照。根据《内蒙古自治区价格认定操作规程》内发改价字[2019]425号文件规定：简易结构用房的经济寿命年限为10年；砖混结构非生产用房的经济寿命年限为50年；根据委托资料及现场勘查情况对标的房屋价值进行计算，具体如下：

1、活动板房

经现场勘查，标的活动板房使用时间较长，墙板、门、窗等均出现不同程度损坏及变形，维护及保养较差，内部装饰情况较差，综合考虑其成新率为5%；根据市场调查，活动板房的全新市场价格为170元/平方米，标的活动板房的建筑面积为81.2平方米，故其全新重置价值为 $170 \times 81.2 = 13804$ 元；综上所述，标的活动板房的评估值为： $13804 \times 5\% = 690$ 元（取整）。

2、简易二楼一处

经市场调查，标的物附近此类房屋市场交易并不活跃，可比成交案例较少，不宜采用市场法对其进行测算；标的物附近此类房屋市场租赁一般，且租金收益难以准确反映其市场真实价值，故亦不宜采用收益法对其进行测算。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估中涉及到的房屋采用成本法进行评估，计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 建（构）筑物重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

根据委托资料及现场勘查情况，本确定次委估房屋建（构）筑物评估基准日为2020年06月17日，根据工程预算定额对工程时

间要求，重置工程造价成本不可以使用 2009 版定额，依据当地执行的 2017 届定额标准和有关取费文件，采用重编预算法计算。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于价值量小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.3 + \text{观察法成新率} \times 0.7$$

① 年限法成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

② 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

(3) 简易二楼概况：根据委托资料及现场勘查情况，无法准确知道标的房屋建成年限，经评估人员对周边房屋情况调查，附近类

似房物建成时间约为 2010 年前后，故此次标的房屋建成年限按 2010 年计算，标的房屋为砖混结构，总层数二层，建筑面积约为 234.96 平方米，内部装修：地砖地面、踢脚线、墙面刮腻子（部分墙砖墙面及壁纸）、天棚刮腻子，外墙抹灰及部分墙砖、双层钢窗、铁皮木门，水、电、暖齐全，目前现存状况、使用状况、维护状况一般。

(4) 确定重置成本

重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

① 建安工程造价

根据评估人员现场勘查的相关资料，按照重编预算法计算其建安工程造价，该建筑物的建筑工程造价为 272,602.46 元，具体计算过程如下表所示：

单位工程费用表

工程名称: 简易二楼工程

第 1 页 共 1 页

序号	费用名称	取费说明	费率	费用金额
1	分部分项工程费	分部分项合计		227023.37
2	措施项目工程费	措施项目合计		7131.56
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		15939.07
5	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险费+生育保险费		12827.16
6	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	12.5	9487.55
7	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	2808.31
8	工伤保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	303.6
9	生育保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.3	227.7
10	住房公积金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	2808.31
11	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	303.6
12	环境保护税			

13	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		250094
14	税金	税前工程造价	9	22508.46
15	工程造价	税前工程造价+税金		272602.46

② 前期及其他费用

因标的物属于自建的生活房屋建筑物，故本次评估不考虑前期及其他费用。

③ 资金成本

因标的物属于自建的生活房屋建筑物，故本次评估不考虑资金成本。

④ 合理利润

因标的物属于自建的生活房屋建筑物，故本次评估不考虑利润。

⑤ 重置价值计算

重置总价=272602.46 元+0 元+0 元+0 元=272602.46 元

(5) 成新率的计算:

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限
×100%

砖混结构中生产用房的经济寿命年限为 40 年，非生产用房的经济寿命年限为 50 年；委估建筑物约建成于 2010 年并投入使用，截至本次评估基准日，已使用年限约为 10 年

年限法成新率=（1-10÷50）*100%=80%

观察法成新率 60.85%，经现场勘察的结果如下表所示：

观察法成新率评定表

序号	项目名称	依据	标准分	评定分	
1	结构	基础	承载能力良好，无不均匀沉降	25	20
2		承重结构	足够承载力，承重结构较好	25	20
3		非承重结构	节点坚固严实，无裂纹	15	10
4		屋面	防水层较好，排水基本畅通	20	10

序号	项目名称		依据	标准分	评定分
5		地面	平整坚固较好	15	10
G	权重 0.55	小计		100	70
1	装饰	门窗	完整较好, 正常使用	25	10
2		外墙	面砖较好	20	15
3		内墙	基本完整牢固, 无空鼓、剥落和裂	20	10
4		天棚	完整牢固, 无破损、变形, 涂料完	20	8
5		其他	基本完好, 质量较好	15	8
S	权重 0.35	小计		100	51
1	安装	电气	装置齐全较好	70	30
2		其他	现状良好, 质量较好, 正常使用	30	15
B	权重 0.1	小计		100	45
现场成新率=G+S+B=			60.85		

综合成新率 = 年限法成新率 × 0.3 + 观察法成新率 × 0.7

$$= 80\% \times 0.3 + 60.85\% \times 0.7 = 66.6\%$$

(6) 评估结果

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 272602.46 \times 66.6\%$$

$$= 181553 \text{ 元 (取整)}$$

3、院内其余标的建筑物的评估方法与简易二楼相同 (过程略)

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 94952.64 \times 62.5\%$$

$$= 59345 \text{ 元 (取整)}$$

4、土地价值

1、① 估价方法选择:

由于目前宅基地基准地价体系建设缺少规程指引, 宅基地均质地域划分、样点地价测算、评估方法选取和编制系数修正体系只能适当参考国有土地评估的技术规程, 采取与国有住宅用地定级估价

相近的技术思路，在明确差异的基础上，充分考量宅基地自身的特点，补充权利完整度和政策支持度因素因子修正。

技术思路：宅基地由集体所有，使用权属于具有资格权的农户。在用地类型上属于建设用地，在价格影响因素、估价方法选用方面参照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》和《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》，在价格内涵界定、估价参数确定等方面遵循集体建设用地的有关要求。

宅基地基准地价内涵可表述为，在某估价期日，各均质区域在现状平均土地开发程度和设定容积率下，按照法定用途评估，并设定年期（年期可参照 70 年设定）的宅基地使用权区域平均价格。

②不适用的估价方法及不适用理由：

市场法：宅基地因交易受限，且无相关规划指引，建设随意性较大，类型千差万别，即便是相同地区也很少找到可比的房地产，因此不宜采用市场法。

收益法：区域市场租售比例失调，收益法测算结果远低于正常交易价格，不能可观合理反映房屋真实价值，且该区域宅基地出租案例较少，故不采用收益法。

成本法：成本法数据无法获取，且很难反映土地增值部分价值，故不宜采用成本法。

II、基准地价系数修正法简介：

基准地价系数修正法是按照所在城市基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素修正、个别因素修正和土地开发程度差异修正，得到待估宗地地价。其计算公式为：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm F$$

式中：V——土地价格；

V_{1b} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

F——土地开发程度差异修正值。

III、基准地价系数修正法评估过程

1. 基准地价成果及内涵说明

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，就待估宗地的区域条件与所在区域的平均条件相比较，对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行相应的修正，从而求取待估宗地在估价期日的地价的方法。本次基准地价依据《呼和浩特市国土资源局关于公布实施基准地价更新成果的通知》（2019）。

根据《呼和浩特市国土资源局关于公布实施基准地价更新成果的通知》，呼和浩特市基准地价分商业、住宅、工业（或综合、公共服务）等几种用途。基准地价成果介绍及内涵：

其基准地价内涵为呼和浩特市此次基准地价更新的基准日是2017年01月01日。呼和浩特市商业和住宅设定开发程度平均为“七通一平”（宗地红线内场地平整，宗地红线外通路、通热、通上水、通排水、通电、通信），工业用地的土地开发程度平均为“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为商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

容积率的设定综合考虑了呼和浩特市平均容积率及规划容积

率限制，确定呼和浩特市容积率分别为商业 2.5，住宅 2.0，工业 0.8。

表 8 呼和浩特市商业用地基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	基准地价
I	5250
II	4425
III	3390
IV	2685
V	1890
VI	1425

根据《城镇土地估价规程》规定和呼和浩特市地块的实际情况，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 \pm \Sigma K) \pm F$$

式中：K1——期日修正系数；

K2——土地使用年限修正系数；

K3——容积率修正系数；

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

F——土地开发程度差异修正值。

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：

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

2. 估价过程

(1) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于呼和浩特市新城区公交五公司东巷，设定用途为商业用地，根据《呼和浩特市国土资源局关于公布实施基准地价更新成果的通知》，估价对象位于呼和浩特市五级住宅地区，故本次评估按照呼和浩特市五级住宅用地基准地价 1890 元/平方米进行修正。

(2) 确定交易期日修正系数 (K1)

基准地价设定的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，距本次评估的估价期日 3.46 年，根据实地调查了解区域内的住宅用地地价水平近几年有所增长，根据当地地价水平，确定自 2014 年至 2020 年的住宅用地地价平均每年比上一年上涨 3%-5%，取中间值 4%，即期日修正系数为： $K1 = (1 + 4\%)^{3.46} = 1.1453$ 。

(3) 确定土地使用权年期修正系数 (K2)

国有建设用地使用权年期修正系数公式为：

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

式中：K——使用年限修正系数；

r——土地还原率 5.69%；

n——基准地价内涵中的土地使用年期；

m——待估宗地可使用年期。

评估基准日起，估价对象为宅基地，无确定使用年限，按住宅用地 70 年测算，住宅用地法定最高出让年限为 70 年，即：

$$K2 = [1 - 1 / (1 + r)^{70}] / [1 - 1 / (1 + r)^{70}] \times 100\% = 1$$

(4) 确定容积率修正系数 (K3)

待估宗地为宅基地，未规划容积率，按照当地标准容积率计取，与基准地价成果及内涵说明标准容积率一致，无需修正，故待估宗

地的容积率修正系数为 1 。即：K3=1。

(5) 确定影响地价区域因素及个别因素修正系数 (ΣK)

根据《呼和浩特市国土资源局关于公布实施基准地价更新成果的通知》五级住宅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 5-1 呼和浩特市 V 级住宅用地影响因素指标说明表

修正因子	V 级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率 <80%
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	集中供热保证率 $\geq 90\%$	集中供热，保证率 80%~90%	区域集中供热，保证率高	区域集中供热，保证率低	自供热
供气	煤气公司供气，保证率 $\geq 90\%$	煤气公司供气，保证率 80%~90%	煤气罐供气，保证率高	煤气罐供气，保证率低	无煤气
距大中专院校距离 (米)	<2300	2300-4600	4600-6900	6900-9200	>9200
距中小学距离 (米)	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
距幼儿园距离 (米)	<3300	3300-6600	6600-9900	9900-13200	>13200
距医院距离 (米)	<1800	1800-3600	3600-5400	5400-7200	>7200
距文体场馆距离 (米)	<2800	2800-5600	5600-8400	8400-11200	>11200
距影剧院距离 (米)	<2900	2900-6100	6100-9300	9300-12500	>12500
距公园距离 (米)	<2500	2500-5000	5000-7500	7500-10000	>10000
距银行距离 (米)	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
快递物流中心	配送覆盖率 $\geq 90\%$	配送覆盖率 80%~90%	配送覆盖率 60%~80%	配送覆盖率 50%~60%	配送覆盖率 <60%
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (条)	>20	20-15	15-8	8-4	<4
地铁便捷度 (米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000

距长途汽车站距离 (米)	<3600	3600-8600	8600-13600	139600-18600	>18600
距火车站距离(米)	<2600	2600-5200	5200-7800	7800-10400	>10400
距飞机场距离(米)	<6200	6200-12400	12400-18600	18600-24800	>24800
绿地覆盖度	覆盖度≥80%	覆盖度 60%~80%	覆盖度 40%~60%	覆盖度 40%~20%	覆盖度<20%
人文环境	好	较好	一般	较差	差
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污染
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污染
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污染
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<3000	3000-6000	6000-9000	9000-12000	>1200
距集贸市场距离 (米)	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
距宾馆酒店距离 (米)	<3300	3300-6600	6600-9900	9900-13200	>13200
人口密度(人/km ²)	>21900	29200-21900	21900-14600	14600-7300	<7300
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间支路

表 5-2 呼和浩特市 V 级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	V 级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0031	-0.0062
排水	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0032	-0.0064
供热	0.0099	0.005	0.0000	-0.0034	-0.0067
供气	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0032	-0.0064
距大中专院校距离(米)	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0016	-0.0032
距中小学距离(米)	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0023	-0.0046
距幼儿园距离(米)	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0019	-0.0038
距医院距离(米)	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0019	-0.0038
距文体场馆距离(米)	0.0039	0.002	0.0000	-0.0013	-0.0026
距影剧院距离(米)	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0012	-0.0023
距公园距离(米)	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0035
距银行距离(米)	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0015	-0.0029
快递物流中心	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0012	-0.0023
道路通达度	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0083	-0.0165
公交便捷度(条)	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0037	-0.0073
地铁便捷度(米)	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0028	-0.0055
距长途汽车站距离(米)	0.0059	0.003	0.0000	-0.002	-0.004
距火车站距离(米)	0.0058	0.0029	0.0000	-0.002	-0.0039
距飞机场距离(米)	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0015	-0.0029
绿地覆盖度	0.018	0.009	0.0000	-0.0061	-0.0121
人文环境	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0016	-0.0032
大气污染	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0017	-0.0034
水污染	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0017	-0.0033
噪声污染	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0017	-0.0033
工程地质	0.0139	0.007	0.0000	-0.0047	-0.0094
距商服中心距离(米)	0.013	0.0065	0.0000	-0.0044	-0.0088
距集贸市场距离(米)	0.0117	0.0059	0.0000	-0.004	-0.0079

距宾馆酒店距离(米)	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0027	-0.0053
人口密度(人/km ²)	0.0243	0.0122	0.0000	-0.0082	-0.0164
规划用途	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0036	-0.0072
规划道路	0.011	0.0055	0.0000	-0.0037	-0.0074

(6) 编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表详见表 6-1。

表 6-1 待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

修正因子	待估宗地			
	区域因素	因素指标	优劣度	修正系数
供水		供水保证率>95%	优	0.0091
排水		只有雨排	较劣	-0.0032
供热		自供热	劣	-0.0067
供气		无煤气	劣	-0.0064
距大中专院校距离(米)		2300-4600	较优	0.0024
距中小学距离(米)		1600-2400	一般	0.0000
距幼儿园距离(米)		3300-6600	较优	0.0028
距医院距离(米)		5400-7200	较劣	-0.0019
距文体场馆距离(米)		>11200	劣	-0.0026
距影剧院距离(米)		>12500	劣	-0.0023
距公园距离(米)		>10000	劣	-0.0035
距银行距离(米)		>4000	劣	-0.0029
快递物流中心		配送覆盖率80%-90%	较优	0.0017
道路通达度		生活型主干道	较优	0.0122
公交便捷度(条)		8-4	较劣	-0.0037
地铁便捷度(米)		>2000	劣	-0.0055
距长途汽车站距离(米)		3600-8600	较优	0.0030
距火车站距离(米)		2600-5200	较优	0.0029
距飞机场距离(米)		12400-18600	一般	0.0000
绿地覆盖度		覆盖度40%-20%	较劣	-0.0061

人文环境	一般	一般	0.0000
大气污染	基本无污染	较优	0.0026
水污染	基本无污染	较优	0.0025
噪声污染	基本无污染	较优	0.0025
工程地质	抗震能力一般	一般	0.0000
距商服中心距离(米)	6000-9000	一般	0.0000
距集贸市场距离(米)	<2000	优	0.0117
距宾馆酒店距离(米)	<3300	优	0.0078
人口密度(人/km ²)	29200-21900	较优	0.0122
规划用途	一般住宅区	一般	0.0000
规划道路	快速道	较优	0.0055
合计:			0.0341

(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有限年期的宗地地价 = 基准地价 × K₁ × K₂ × K₃ × (1 ± ΣK) = 1890 × 1.1453 × 1 × 1 × (1 + 0.0341) = 2238 (元/平方米)

(8) 估价设定开发程度条件下的宗地地价

因待估宗地设定开发程度为宗地外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯)及宗地内场地平整,基准地价设定开发程度为“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气)及宗地内场地平整,待估宗地与基准地价设定开发程度不一致,因此,需要修正。若宗地基础设施配套程度修正没有达到该程度,利用基准地价来评估,宗地地价时就应该减去相应的开发费用,反之则加上相应的开发费用。基础设施配套程度开发费用见表 2-2-16

表 2-2-16 基础设施配套程度修正

单位：元/m²

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	45	10	10	10	30	25	10	20

根据《基础设施配套程度修正表》以及当地实际情况，取 F 值为 35。

(9) 估价结果

$$\begin{aligned}
 \text{宗地地价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K) \pm F \\
 &= 1890 \times 1.1453 \times 1 \times 1 \times (1 + 0.0341) - 35 \\
 &= 2203 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

$$\text{宗地评估值} = 2203 \times 277.2 = 610672 \text{ (取整)}$$

$$\begin{aligned}
 \text{故标的房屋建筑及土地评估值} &= \text{简易二楼价值} + \text{其它房屋价值} + \\
 \text{土地价值} &= 181553 + 59345 + 610672 \\
 &= 851570 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

5、红召乡平房一处

(1) 根据委托资料及现场勘查情况，标的房屋位于卓资县红召乡东风村，依据相关法律法规规定，农村宅基地是农村的农户或个人用作住宅基地而占有、利用本集体所有的土地，包括已经建设房屋、建过房屋或者决定用于建造房屋的土地，已经建设房屋的土地、建过房屋但已无上盖物或不能居住的土地以及准备建房用的规划地三种类型；农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准，严禁城镇居民购买宅基地；村镇公民申请或转让宅基地使用权的应经过相关部门审核及批准；

(2) 经现场勘查，标的房屋为土木结构房屋及简易砖结构房屋、棚和围墙，建造及使用时间较长，维修使用情况较差；根据市场调

查了解，土木结构房屋选择粘土夯筑，内外各刷一层石灰水泥浆，找平后即可，上置于墙体横梁，类似于排架结构，但是横梁不铰接，横梁上置屋架，覆瓦等，覆瓦结构屋顶的通风透气性优良，但由于烧结的瓦较疏松，因而需要每两年左右检查是否有漏瓦并进行维修等，由于其大部分建造材料不具备市场调查条件，无法核算标的土木结构房屋价值，其它简易砖结构房屋、棚和围墙等价值较少，故无法计算此部分标的物价值。

6、评估价值

根据委托资料及现场勘查情况，标的机械设备、车辆及房屋的评估值如下表

序号	标的项目名称	评估值（元）
1	机械设备及附属配套设施	158400
2	车辆（2辆无牌翻斗车）	92400
3	活动板房	690
4	简易二楼一处	851570
5	平房一处	0
6	合计	1103060

第四部分 评估结论

价格评估标的机械设备、车辆及房屋在价格评估基准日 2020 年 6 月 17 日的价值为：¥1,103,060.00 元（人民币大写金额：壹佰壹拾万零叁仟零陆拾元整）。

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

二〇二〇年六月二十八日

