房地产估价报告

估价项目名称：新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南工业房地产估价报告

估价委托人：　新疆生产建设兵团第十师一八六团

房地产估价机构：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王　啸（注册号：6520040004）
饶晓梅（注册号：6520140012）

估价作业日期：2019 年 3 月 20 日至 2019 年 3 月 22 日

估价报告编号：新疆信永中和评字【2019-0320】

致估价委托人函

新疆生产建设兵团第十师一八六团：

受贵方委托，我们对新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司所拥有的位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南的工业房地产的公开市场价值进行了评估。

估价对象：系指新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司所拥有的位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南的工业房地产（建筑面积2113.64㎡，土地面积26093.68㎡）。

估价目的：为确定市场价值提供参考依据而评估房地产价值。

价值时点：2019年3月20日。

价值类型：公开市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，选用成本法进行分析和测算，确定委估房地产在2019年3月20日的估价结果如下：

价值合计：3329551.00 元；

大写金额：人民币叁佰叁拾贰万玖仟伍佰伍拾壹元整（取整）。

估价结果明细表

序号	产权证号	建筑/土地面积（㎡）	建成年份	结构	评估价值房产/土地单价（元/㎡）	账面价值（元）	评估价值房产/土地总价（元）	增值率%
1	博房权证阿拉山口字第2011021号	504.69	2004	砖混	408.76		206297.00	
2	博房权证阿拉山口字第2011024号	743.22	2004	砖混	408.76		303799.00	
3	博房权证阿拉山口字第2011023号	743.22	2004	砖混	408.76		303799.00	
4	博房权证阿拉山口字第2011022号	122.51	2004	砖混	427.83		52413.00	
5	房产小计	2113.64				884046.3	866308.0	-2.01
6	土地小计	26093.68			94.40	3286300.0	2463243.0	-25.05
合计						4170346.3	3329551.0	-20.16

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

2019年3月22日

目　　录

致估价委托人函.....2
目　　录.....3
估价结果报告.....8
一、估价委托方.....8
二、估价机构方.....8
三、估价对象.....8
四、估价目的.....9
五、价值时点.....10
六、价值类型.....10
七、估价依据.....10
八、估价原则.....11
九、估价方法.....12
十、估价结果.....12
十一、注册房地产估价师.....13
十二、实地勘察期.....13
十三、估价作业期.....13
十四、估价报告有效期.....13
房地产估价技术报告.....14
一、个别因素分析.....14
二、区域因素分析.....15
三、市场背景分析.....17
四、最高最佳使用分析.....18
五、估价方法选用.....19
六、估价测算过程.....20

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们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个人利害关系没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其确属确认的依据，估价对象确属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓　名	注册号	签 章
王　啸	6520040004	
饶晓梅	6520140012	

估价的假设和限制条件

一、估价的一般假设

1.估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证书》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证书》记载建筑面积大体相当。

4.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5.估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、估价的特殊假设

1.未定事项假设

估价估价对象实际用途为工业厂房及生产车间，本次估价对象以工业厂房及生产车间为假设前提。即本次估价价值等于正常市场估价价值。估价过程中遇到的不确定因素或有关事项，非估价人员执业水平能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2.背离事实假设

本估价结果是反应估价对象在本次估价目的下的市场价值。未虑估价对

象截止价值时点未知悉的、担保、应缴税费、债项和法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制。也未考虑特殊的交易方式可能追加付出成本费用等对其估价价值的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。也未考虑估价对象、将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

3.不相一致假设

没有不相一致假设。

4.依据不足假设

我们仅对委估物业做了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。委估房产的面积以产权证所记载的数据为准。本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供。本机构未向政府及有关部门核实，委托方应对其提供的情况和资料真实性，合法性和完整性负责。

三、限制条件

（1)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算为一年,即自2019年3月20日起至2020年3月22日止。如超过估价报告使用期限之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（2）估价结果为房地产公开市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（3）本报告是受估价委托人的委托，评估新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南的工业房地产，目的是为确定市场价值提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人

使用，不作为其他评估目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（4）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在房地产估价报告年审时提供给主管部门。

（5）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（6）本估价结论是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见，该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

（7）报告中所使用的货币单位为人民币，对估价结果均进行取整。

（8）本估价报告由新疆信永中和房地产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托方

房屋所有权人：新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司

地　　址：阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南

二、估价机构方

估价机构：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址：乌鲁木齐市新市区四平路

资质等级：贰级

证书编号：新建估证 2-038

法定代表人：王啸

电话：0991-2336708

三、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估范围为阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南工业房地产，委估房地产的建筑面积合计 2113.64 平方米，土地面积 26093.68 ㎡。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

（二）估价对象位置及环境

估价对象位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南，区域公共交通以次干道为主要通行方式，该地块东临空地，南临路，西临道路，北临空地；周围以工业用房为主，公共配套设施分布较为合理。

（三）估价对象房地产基本状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地形状规则，周围地势平坦，宗地外开发程度达到了四通（通上水、通路、通电、通讯）和宗地内场地平整，估价对象房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，整体维护保养较差。

序号	跨度	层高	装饰装修
1	7	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
2	10	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
3	10	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
4	5	3	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。

（四）估价对象权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》记载的内容为：房屋所有权人为新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司；建筑面积合计为 2113.64 ㎡，土地面积 26093.68 ㎡。

房屋权属登记状况表

序号	产权证号	建筑面积（m2）	土地面积	总层数	建成年份	结构	用途
1	博房权证阿拉山口字第 2011021 号	504.69		1 层	2004	砖混	厂房
2	博房权证阿拉山口字第 2011024 号	743.22		1 层	2004	砖混	厂房
3	博房权证阿拉山口字第 2011023 号	743.22		1 层	2004	砖混	厂房
4	博房权证阿拉山口字第 2011022 号	122.51		1 层	2004	砖混	办公室
	博州国用（2010）007 号		26093.68				

估价对象土地使用权人为新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司；使用权类型：出让；终止日期:2043 年 4 月 20 日；土地面积 26093.68 ㎡，该房屋所在土地为二级地。

截至价值时点，宗地四至界线清楚，无权属争议，未设定、担保等他项权利。根据委托方提供的资料及估价人员查询，未知悉估价对象设定有权、其他优先受偿权及地役权等。

四、估价目的

为确定市场价值提供参考依据而评估房地产价值。

五、价值时点

2019 年 3 月 20 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 3 月 20 日的公开市场价值。

七、估价依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（经 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第二次修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

5. 《城市房地产管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修改＜城市城市房地产管理办法＞的决定》修正）；

6. 国家及地方人民政府等部门颁布的有关政策、法规、文件；

（二）技术标准、规程、规范

1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.《房地产估价术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（三）委托方提供的相关资料

1. 房屋所有权证书复印件；

2. 房屋所有权人营业执照复印件；

（四）其他依据

估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料；

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产产权清晰，使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

（三）谨慎原则

评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在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力下的价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

（四）最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为工业，实际用途亦为工业，符合该区域最高最佳使用状态，并以此为前提估价。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为 2019 年 3

月 20 日。

（六）替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用成本法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内建安成本价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价值依据。

九、估价方法

根据建设部《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员通过实地查看，并对委托方提供的资料认真分析，根据价值时点委估房产用途、估价目的、资料状况和房产市场实际情况，本次估价采用成本法进行评估，确定最终的估价结果。

成本法：即求估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法估价步骤：

（1）收集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料；

（2）估算重新购建价格；

（3）估算折旧；

（4）求取积算价格。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《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》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法进行分析和测算，确定委估房地产在 2019 年 3 月 20 日的估价结果如下：

价值合计：3329551.00 元；

大写金额：人民币叁佰叁拾贰万玖仟伍佰伍拾壹元整（取整）。

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签 名	签名日期
王　啸	6520040004		
饶晓梅	6520140012		

十二、实地勘察期

2019 年 3 月 20 日至 2019 年 3 月 20 日。

十三、估价作业期

2019 年 3 月 20 日至 2019 年 3 月 22 日。

十四、估价报告有效期

估价报告有效期自估价报告提交之日起原则上为一年，即自起 2019 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 22 日止。

房地产估价技术报告

本次评估范围为新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南的工业房地产，委估房地产的建筑面积2113.64平方米，土地面积26093.68㎡。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

一、个别因素分析

(一) 估价对象范围

本次评估范围为阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南工业房地产，委估房地产的建筑面积合计2113.64平方米，土地面积26093.68㎡。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

(二) 估价对象位置及环境

估价对象位于阿拉山口市博尔塔拉路以西、南一街以南，区域公共交通以次干道为主要通行方式，该地块东临空地，南临路，西临道路，北临空地；周围以工业用房为主，公共配套设施分布较为合理。

(三) 估价对象房地产基本状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地形状规则，周围地势平坦，宗地外开发程度达到了四通（通上水、通路、通电、通讯）和宗地内场地平整，估价对象房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，整体维护保养较差，各估价对象具体情况见下表：

序号	跨度	层高	装饰装修
1	7	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
2	10	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
3	10	5	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。
4	5	3	外墙：涂料； 内墙:涂料；门：木门； 窗：钢窗。

（四）估价对象权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》记载的内容为：

房屋所有权人为新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司;建筑面积合计为 2113.64 ㎡，土地面积 26093.68 ㎡。

房屋权属登记状况表

序号	产权证号	建筑面积（m2）	土地面积	总层数	建成年份	结构	用途
1	博房权证阿拉山口字第 2011021 号	504.69		1 层	2004	砖混	厂房
2	博房权证阿拉山口字第 2011024 号	743.22		1 层	2004	砖混	厂房
3	博房权证阿拉山口字第 2011023 号	743.22		1 层	2004	砖混	厂房
4	博房权证阿拉山口字第 2011022 号	120.51		1 层	2004	砖混	办公室
	博州国用（2010）007 号		26093.68				

估价对象土地使用权人为新疆安达物流有限责任公司阿拉山口分公司；使用权类型：出让；终止日期:2043 年 4 月 20 日；土地面积 26093.68 ㎡，该房屋所在土地为二级地。

截至价值时点，宗地四至界线清楚，无权属争议，未设定、担保等他项权利。根据委托方提供的资料及估价人员查询，未知悉估价对象设定有权、其他优先受偿权及地役权等。

二、区域因素分析

阿拉山口市位于新疆博尔塔拉蒙古自治州东北部,介于阿拉套山与巴尔鲁克山之间，北邻哈萨克斯坦，东邻塔城地区托里县，南依艾比湖，西接阿拉山口市。距州府阿拉山口市 79km，距乌鲁木齐市 477km，距相邻的哈萨克斯坦多斯特克口岸 12km。地处东经 82° 34′，北纬 45° 12′。阿拉山口市辖区总面积为 1204km2。地形：阿拉山口市介于阿拉套山与巴尔鲁克山之间，位于阿拉套山山前倾斜洪积平原上，属于强烈沉降的艾比湖断凹，山口宽约

20km，平均高程在300m，地形西北高、东南低，坡度18—30‰。

阿拉山口气象属极端干旱的温带荒漠类型，日照长，热量丰富，年可照时数4444.9小时，日照百分率60%，年平均气温8.5℃，极端最高气温44.2℃，极端最低气温-33℃，无霜期195天，多年平均降雨量106.8mm，蒸发量4017.3mm，平均每年8级以上大风165天，年平均风速6.0m/s，瞬时极大风速55 m/s，年平均空气相对湿度53%，年积雪日数72天，平均冻土深度1.5m，最大冻土深度1.88m。通过四十多年的气象资料显示，阿拉山口以西北风最多，风频32，南风次之，风频24，然后是北风，风频15。

资源：阿拉山口谷地地表水主要来源于南西侧的阿拉套山北东坡段，其北西段地表水流入谷地平原，南东段地表水流入艾比湖。地表水山区流入面积270.4km2，年径流量为0.0791亿m3，其中稍大河流为江巴斯沟和喀拉达板沟，是以泉水为水源的河流，流程短，潜入地下。

阿拉山口市辖区范围内的土壤，绝大部分是干旱缺水、贫瘠含盐、砾质性很强的灰棕漠土。灰棕漠土只有在利用引水（雪山融水与地下水）灌溉时，才能种植作物，是典型的绿州农业。由于土壤质地粗，多砾石，漏水严重，应采用滴灌等节水灌溉措施，还要防止超载过牧、造成风蚀沙化与草场退化。除此之外，在泉水溢出带分布着盐化草甸土和盐水沼泽土，在泉水溢出带东南部有明显典型的盐土分布。成土母质多为砾质洪积物和坡积洪积物，粗骨性很强，只在泉水溢出带及其东南部地区为较厚的黄土状母质。土壤中普遍腐殖含量较少，而盐渍化程度较高，尤以泉水溢出带及东南局部区域为重，但盐分主要集聚在土壤表层，土壤中含土壤少，沙粒较多。

阿拉山口的野生植被类型以荒漠植被为主，地下水位较深的砾质荒漠土地区主要分布着深根、肉厚、耐旱、超旱生小灌木和小半灌木，比较稀疏，覆盖度一般在10—20%。植被较为矮小，高度一般为0.5—1m。主要种类有梭梭、麻黄、沙拐枣、胡杨、柽柳，覆盖度10—40%，部分区域生长良好。

1991年11月，自治区人民政府批准了阿拉山口口岸城市的总体规划，赋予口岸管理委员会行使县级管理权限。口岸管理区面积为155平方公里，

市区规划建设用地面积7.9平方公里。随着口岸经济社会的快速发展，2005年第二轮规划设计已远远不能适应口岸的发展要求，2008年又进行了第三轮口岸城市总体规划修编工作，此次总体规划设计修编面积为42.5平方公里，建成区设计修编面积为11.2平方公里。城市总体布局上已形成了沿铁路线呈顺列式布置，以火车站为中心轴线、南北展开，形成了铁路口岸区、公路口岸区、边民互市区、商业区、仓储区、行政办公区、生活服务区、绿化环保区等八大功能区。

三、市场背景分析

房地产业作为服务业，在国民经济和社会发展中占相当重要的地位。

2018年世界经济增长的形势依然不容乐观，全球潜在增长率下降，金融市场更加脆弱，贸易投资增长乏力，反全球化趋势也比较明显。同时，在全球货币宽松不断蔓延，资产荒、资产泡沫与负利率在全球市场普遍共存。同时2018年国际政治经济环境也错综复杂，一方面对中国外贸产生直接影响，影响中国经济走势。另一方面资本市场的轮动也将会进一步增加国内资本市场的风险，因此从这个角度来看，控风险无疑是2018年国内房地产市场的主题。

在中央经济工作会议坚持“房子是用来住，不是用来炒的”定位的背景下，2018年房地产政策的基调我们认为是抑制房地产投资，防止金融风险，同时也要保持房地产平稳发展。在市场分化的大格局下，短期的政策则是促进于通过各类措施稳定市场环境，中长期是注重房地产长效机制的建立和完善，短期热点城市防泡沫、控风险无疑是房地产调控的重点。长期我们需要加快推进住房租赁市场的立法，推进机构化、规模化租赁企业发展，大力发展住房租赁市场。

2018年房地产市场走势是进入了一个量化调整的阶段，房地产市场的分化现象将会进一步深化和强化。一线城市正在步入存量房时代，新房的开发建设市场空间不断压缩，城市产业结构升级带来的存量土地和存量物业的盘活，应该是未来房地产市场主题。房屋租赁市场也有望成为房地产行业发

展的新机遇。对于二线过热城市，由于房价上涨空间被透支，量价回调应该是一个大的事件。位于大城市周边的小城市或者是自身具有产业优势的三、四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

城市地价走势分析。一是地价增速整体平稳运行。二是住宅地价增速将有所回落，商服地价将继续平稳运行。三是工业地价将发生结构性变化。

2018 年国家对房地产业的调控思路由去库存转向抑制泡沫与去库存并存，预计热点城市调控政策将继续收紧。总体来看，盲目性市场将进入一个调整期，个人住房信贷业务发展也面临需求下滑，增长放缓的压力。同时贷款利率将出现回升。区域限贷政策仍有收紧空间，按揭贷款增量将有所下滑，同时按揭贷款利率也将触底回升。

从投融资市场来看，行业分化继续、整合加速，也就是说随着融资环境的趋紧，银行的开发贷、公司债券等低成本融资手段将会受限，房地产企业会被迫寻求融资成本更高的手段。房企整合会进一步加剧。从投资来看进入下行通道，将温和下行，房地产市场回归居住属性，投机性的需求将受到压制。从融资上看，抑制泡沫防范金融风险成为房地产调控而货币政策的基调，融资环境整体趋紧。同时由于近两年房企银行贷款发现短期票据、债券以及中长期债券将在 2018 年陆续迎来偿还高峰，房地产市场面临一定偿还风险。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。通常有以下四种使用方式可供选择：保持现状利用；装修改造利用；改变用途利用；重新开发利用。通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用，即继续按目前用途房地产为其最高最佳使用方式。这是因为：

(一) 法律上允许

估价对象的用途是法律上允许的。本次评估的估价对象权证载用途为工业，估价对象的建设符合各项法律、规章和政策，顺应区域规划发展发向，

在法律上是允许的，符合合法性原则。

（二）技术上可能

技术上可能的分析主要分析自然因素可能性等能否满足要求。估价对象建筑设计，符合规划要求，建筑标准形状规则、宽深比适宜、层高设计合理、维护保养情况良好，同时宗地的自然条件，如面积、形状、进深、地形、进出口等地表和地下土地条件也满足建造多层建筑物结构。没有任何负面的通行权和侵占物限制该用途或削弱地块的市场可能性。综合现场勘查的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是适宜和可行的。

（三）经济上可行。房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。因此，本次估价采用保持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

综合以上分析，估价对象按保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行的最高最佳用途，故本次评估按估价对象证载用途进行评估。

五、估价方法选用

根据建设部《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员通过实地查看，并对委托方提供的资料认真分析，根据价值时点委估房产用途、估价目的、资料状况和房产市场实际情况，本次房产估价采用成本法进行评估，土地评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行测算，并最终把两种方法测算结果作为确定最终地价水平的依据。

成本法：即求估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法估价步骤：

（1）收集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料；

（2）估算重新购建价格；

（3）估算折旧；

（4）求取积算价格。

六、估价测算过程

土地估价

●基准地价系数修正法

(1)基本思路

基准地价系数修正法是利用基准地价修正系数表等估价成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相对比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数法表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正，最后通过对待估宗地的使用年期进行修正，从而求得土地价格的一种方法。

(2)基本公式

基本公式：$V=V_{1b}\times(1+\sum Ki)\times Kt\times Kr\times Kn\pm Kd$

式中：V-土地价格

V_{1b}－某一用途土地在某一土地级别的基准地价

$\sum Ki$—基准地价修正系数

Kt—交易日期修正系数

Kr—容积率修正系数

Kn—年期修正系数

Kd—开发程度修正值

(3)计算过程

根据《阿拉山口市城区土地定级与基准地价更新成果报告》(2014年11月)，阿拉山口市城区土地定级与基准地价的内涵为：

工业用地基准地价是指：评估基准日在2014年6月30日，平均开发程度为“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整)，容积率为1，使用年期50年，公开市场价格条件下的出让土地使用权在各级别内的平均价格。

估价对象位于阿拉山口市土地定级工业用地二级地覆盖范围内，区域主要用地类型为工业用地，根据估价对象的位置及城市规划，待估宗地设定用途为工业用地。工业二级地对应的基准地价为 120 元/平方米。设定容积率为 1.0，土地使用权年限为剩余 24.08 年，土地开发程度为宗地外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内“场地平整”。

表 2　　阿拉山口市土地基准地价表　　单位：元/ m^2

土地级别 用地类型	I	II	III
商业用地	380	260	170
住宅用地	240	160	130
工业用地	150	120	95

②影响工业用地地价的因素主要有：

根据《阿拉山口市城区土地定级与基准地价更新成果报告》中阿拉山口市城区工业用地宗地地价影响因素指标说明表（二级地）（表 4），按照阿拉山口市城区工业用地基准地价修正系数表（表 5），编制估价对象影响因素修正系数表（表 6）

表 3　工业用地基准地价影响因素指标说明表

优劣度 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度		距干线或通行点的距离小于 100m	距干线或通行点的距离 100-200m	距干线或通行点的距离 200-350m	距干线或通行点的距离 350-500m	距干线或通行点的距离大于 500m
	对外交通便利度	1 级	距离对外交通设施小于 150m	距离对外交通设施 150-250m	距离对外交通设施 250-400m	距离对外交通设施 400-600m	距离对外交通设施大于 600m
		2 级	距离对外交通设施小于 250m	距离对外交通设施 250-400m	距离对外交通设施 400-600m	距离对外交通设施 600-800m	距离对外交通设施大于 800m
		3 级	距离对外交通设施小于 700m	距离对外交通设施 700-1000m	距离对外交通设施 1000-1300m	距离对外交通设施 1300-1600m	距离对外交通设施大于 1600m
	基础设施完善度		各类管网畅通，保证率很高，服务很周到	各类管网较畅通，保证率较高，服务周到	各类管网基本畅通，保证率一般，服务基本到位	各类管网不太畅通，保证率较低，服务不太到位	各类管网经常不畅通，保证率较低，服务不到位
	环境质量优劣度		400m 内有 1 个污染源	500m 内有 1 个污染源	600m 内有 1 个污染源	700m 内有 1 个污染源	800m 内有 1 个以上污染源
	城市规划影响度		几乎不受规划限制的影响	个别方面受规划限制的影响	部分地方受规划限制影响	较多方面受规划限制的影响	很多方面受规划限制的影响
	发展潜力		区域内以工业	区域内以其它	区域内以住宅	区域内以商业	区域内以商业

		为主	用地和工业混合为主	为主	和住宅混合为主	为主
	产业聚集度	相关产业聚集度高	相关产业聚集度较高	相关产业聚集度一般	相关产业聚集度较低	相关产业聚集度低
个别因素	临街形式	至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状	形状规则，不影响企业布局	形状规则，对企业布局稍有影响	形状不规则，对企业布局稍有影响	形状不规则，对企业布局有较大影响	形状不规则，对企业布局有很大影响

表4　二级工业用地基准地价影响因素修正系数表

影响因素		权重值	修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
			22	11	0	-8.5	-17
区域因素	道路通达度	0.21	4.62	2.31	0	-1.79	-3.57
	对外交通便利度	0.16	3.52	1.76	0	-1.36	-2.72
	基础设施完善度	0.25	5.5	2.75	0	-2.13	-4.25
	环境质量优劣度	0.05	1.1	0.55	0	-0.43	-0.85
	城市规划影响度	0.08	1.76	0.88	0	-0.68	-1.36
	产业聚集度	0.15	3.3	1.65	0	-1.28	-2.55
个别因素	宗地形状	0.05	1.1	0.55	0	-0.43	-0.85
	临街形式	0.05	1.1	0.55	0	-0.43	-0.85

表5　　待估宗地地价区域因素优劣程度及修正系数表

修 正因 素	因素说明	优 劣级	系　数
道路通达度	距干线或通行点的距离 500m	一般	0
对外交通便利度	距离对外交通设施 1600 m	劣	-2.72
基础设施完善度	各类管网不太畅通，保证率较低，服务不太到位	较劣	-2.13
环境质量优劣度	600m 内有 1 个污染源	一般	0
城市规划影响度	部分地方受规划限制影响	一般	0
产业聚集度	相关产业聚集度较低	较劣	-1.28
宗地形状	形状规则，对企业布局稍有影响	一般	0
临街形式	两面临次街	一般	0
合计			-6.13

基准地价修正系数∑Ki＝-6.13%

③期日修正：

《阿拉山口市城区土地定级与基准地价更新成果报告》中基准地价内涵指评估基准日为 2014 年 6 月 30 日；待估宗地的评估基准期日为 2019 年 3 月 2 日。根据阿拉山口市城市发展方向，综合保税区为阿拉山口市近期的重点发展区域，政府近年来在该区域的大规模基础设施和公共服务设施的投入使得该区域发生了巨大变化。经对过去两年该区域土地成交价格的收集整理、分析，该区自 2014 年以来地价

基本按每年1%环比递增,则基准地价进行期日指数调整为：

Kt=(1+1%)*4.75=1.0484。

④容积率修正：

当待估宗地的容积率水平与基准地价所设定容积率不一致时,就需要进行容积率修正，待估宗地设定的容积率为1.0，根据《阿拉山口市城区土地定级与基准地价更新成果报告》内涵，工业用地容积率修正系数为1.0。

则Kr=1.00

⑤土地使用年期修正：

当估价对象的土地使用年期与基准地价所设定的最高出让年期一致时，就不需要进行年期修正。

土地使用年期修正指数公式：

$$K=\frac{1-1/(1+r)^{m}}{1-1/(1+r)^{n}}\times 100$$

式中：K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率

m——待估宗地土地使用年期

n——最高土地使用年期

土地还原利率的确定：按我国近期经济发展形势和阿拉山口市地产开发水平，选取近几年社会国债利率的平均值加风险调整值，确定以7%作为阿拉山口市土地还原率，剩余年限24.08年。

则：Kn＝0.8322

⑥土地开发程度修正：

基准地价所设定的土地开发程度一般为估价区域的平均开发程度或各均质区域的平均开发程度。阿拉山口市土地平均开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内“场地平整”。当待估宗地所设定的土地开发程度一致时，就需要进行土

地开发程度修正。

则：Kd＝0.9

⑦估价对象地价的测算

根据以上各修正结果，测算估价对象单位面积地价如下：

V＝Vlb×(1+∑Ki)×Kt×Kr×Kn×Kd

＝120 元/平方米×（1-6.13%）×1.0484×0.8322×0.9

＝94.17 元/平方米

●市场比较法

（1）基本思路

市场比较法是指在求取估价对象土地价格时，根据替代原则，将估价对象与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与估价对象之间的差异，修正得出估价对象土地价格的一种方法。

基本公式：$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—待估宗地价格

P_B—比较实例价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

E=待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

（3）比较实例选择

比较实例一：阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司工业用地，位于阿拉山口市综合保税区综三路西侧、综四路北侧，属二级工

业用地,用地面积为1500平方米，容积率为0.9，出让年期50年,开发程度为宗地外“五通” （即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内“场地平整”,2018年8月24日交易,土地使用权单价120.9元/平方米。

比较实例二:阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司工业用地，位于阿拉山口综合保税区八字湖路西侧、宗三路东侧，属二级工业用地,用地面积为27668.2平方米,容积率为1.0,出让年期50年,开发程度为宗地外“五通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内“场地平整”，2018年8月24日交易,土地使用权单价121.0元/平方米。

比较实例三:阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司工业用地，位于阿拉山口综合保税区综三路以东、保三街以南，用地面积为10612.0平方米,容积率1.0,出让年期50年,开发程度为宗地外“五通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内“场地平整”，2018年3月21日交易，土地使用权单价120.5元/平方米。

表6 宗地比较因素条件说明表

比较实例 比较因素	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
用地单位	待估	阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司	阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司	阿拉山口综合保税区金港开发有限责任公司
宗地位置	博尔塔拉路以西、南一街以南	阿拉山口市综合保税区综三路西侧、综四路北侧	阿拉山口综合保税区八字湖路西侧、宗三路东侧	阿拉山口综合保税区综三路以东、保三街以南
土地面积（平方米）	26093.69	1500.0	27668.2	10612.0
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地级别	二级	二级	二级	二级
交易情况	正常	正常	正常	正常
价格类型	出让	出让	出让	出让
土地使用权价格(元/平方米)	待估	120.9	121	120.5
交易日期	2019年3月2日	2018年8月24日	2018年8月24日	2018年3月21日
土地使用年期（年）	24.08	50年	50年	50年

容积率		1.0	0.9	1.0	1.0
区域因素	对外交通便利度	劣（距客运站距离>500 米）	劣（距客运站距离>500 米）	劣（距客运站距离>500 米）	劣（距客运站距离>500 米）
	基础设施状况	四通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境质量优劣度	一般（600 米内无污染源）	一般（600 米内无污染源）	一般（600 米内无污染源）	一般（600 米内无污染源）
	地势地质条件	一般（地形稍有起伏，地层稳定）	一般（地形稍有起伏，地层稳定）	一般（地形稍有起伏，地层稳定）	一般（地形稍有起伏，地层稳定）
	产业集聚影响度	较劣（相关产业聚集度较高）	较优（相关产业聚集度较高）	较优（相关产业聚集度较高）	较优（相关产业聚集度较高）
	发展潜力	较劣（较高地价潜力区）	较优（较高地价潜力区）	较优（较高地价潜力区）	较优（较高地价潜力区）
个别因素	临路类型	一般（临次干道）	一般（临次干道）	一般（临次干道）	一般（临次干道）
	临街形式	一般（临次干道）	一般（临次干道）	一般（临次干道）	一般（临次干道）
	面积形状	一般（形状较规则，面积大小对企业布局无影响（较优）	较优（形状较规则，面积大小对企业布局无影响（较优）	较优（形状较规则，面积大小对企业布局无影响（较优）	较优（形状较规则，面积大小对企业布局无影响（较优）

（4）选择比较因素

根据估价对象实际情况，估价时选择以下因素与比较实例进行比较：

a.交易情况 b.交易日期 c.区域因素 d.个别因素 e.土地等级

（5）各比较因素条件指数说明

在本次评估中，以估价对象实际情况设定指数为 100，将比较实例情况与之加以比较，确定出相应指数，确定依据如下：

1）土地用途都是工业用地与估价对象用途相同，因此不需进行修正，故确定三个比较实例的土地用途条件指数均为 100。

2）土地等级修正按所处级别不同进行修正，三个比较实例处于同一地价区，土地等级修正指数均为 100。

3）本次选择的三个实例都是正常交易实例，交易情况条件指数均为 100。

4）土地交易日期修正：根据估价人员对阿拉山口市地产市场的调查分析，至估价期日，该区域地价总体变化不大，工业用地每年地价上涨 1.2%，以 2018 年 1 月 1 日为基期，则估价对象与比较实例的期日修正指数为：

估价对象：1+0.1%×14=1.0140；

比较实例一：1+0.1%×3=1.0030；

比较实例二：1+0.1%×8=1.0080；

比较实例三：1+0.1%×8=1.0080。

5）依据《阿拉山口市城区土地定级与基准地价更新报告》中容积率修正系数描述，工业用地不进行容积率修正，故本次评估容积率不作修正。

估价对象与比较实例一、二、三容积率修正系数均为 100。

6）估价对象与三个比较实例中的土地使用年期，按照公式 $K=1-[1/(1+r)^n]$ 进行修正，其中：K-年期修正系数　　n—使用年期 r-土地还原利率为 7% （我们利用安全利率加风险调整值法测算土地还原利率,安全利率是指无风险的资本投资收益率，选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.5%作为安全利率。风险调整值的确定综合考虑以下因素：估价对象所在地区房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等。根据当地国土资源局提供的资料，综合分析当地社会经济发展、土地市场状况对土地投资的影响程度、通货膨胀率以及估价对象的地理位置、用途等因素，确定风险调整值 5.5%，由此求得土地还原利率为 7%。）

估价对象土地年期修正系数：$(1-1\div1.07^{24.08})=0.804$

比较实例一、二、三土地年期修正系数：$(1-1\div1.07^{50})=0.9661$

7）区域因素中包含对外交通便利度、基础设施条件、环境质量

优劣度、地势地质条件、产业集聚影响度、发展潜力六项因子，修正系数情况如下：

①对外交通便利度：按距对外交通站点或者干线通行点的距离分为<100 米（优）、100-200 米（较优）、200-300 米（一般）、300-500 米（较劣）、>500 米（劣）五个级别，每相差一个等级修正 1%。

②基础设施条件：基础设施条件修正以宗地通平状况为依据，以估价对象为标准，每增加或减少一项，向上或向下修正 3%。

③环境质量优劣度:分为 800 米内有 1 个污染源（优）、700 米内有 1 个污染源（较优）、600 米内有 1 个污染源（一般）、500 米内有 1 个污染源（较劣）、400 米内有 1 个以上污染源（劣）五个级别，每相差一个等级修正 0.5%。

④地势地质条件：分为地表平坦，地层稳定（优）、地表较平坦，地层稳定（较优）、地形稍有起伏，地层稳定（一般）、地表起伏较大，可能有地质威胁（较劣）、地表起伏较大，有地质威胁（劣）五个级别，每相差一个等级修正 1%。

⑤产业集聚影响度：分为产业聚集程度高（优）、产业聚集程度较高（较优）、产业聚集程度一般（一般）、产业聚集程度较低（较劣）、产业聚集程度低（劣）五个级别。每相差一个等级修正 2%。

⑥发展潜力：修正以城市规划地价潜力区划为依据，分为最高地价潜力区（优）、较高地价潜力区（较优）、中等地价潜力区（一般）、较低地价潜力区（较劣）、最低地价潜力区（劣）五个级别，每相差一个等级修正 2%。

8）个别因素中包含临路类型、临街形式、面积形状三项因子，修正指数情况如下：

①临路类型：分为临主干（优）、临次干道（一般）、临支路（劣）分三个级别，每相差一个等级修正 2%。

②临街形式：分为临主干道（优）、临次干道（一般）、临次干道

以下道路（劣）三个级别，每相差一个等级修正 1%。

③面积形状：分为形状规则，面积大小对企业布局无影响（优）、形状较规则，面积大小对企业布局无影响（较优）、形状较规则，面积大小对企业布局基本无影响（一般）、形状较规则，面积大小对企业布局稍有影响（较劣）、形状不规则，面积大小对企业布局有较大影响（劣）五个级别，每相差一个等级修正 1%。

（6）制作比较因素条件指数表

表 7　宗地比较因素条件指数表

比较实例 比较因素		估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
土地用途		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		101.4	100.8	100.8	100.3
土地使用年期		0.804	0.9661	0.9661	0.9661
容积率		100	100	100	100
区域因素	对外交通便利度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	103	103	103
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	自然条件优劣度	100	100	100	100
	产业集聚影响度	100	103	103	103
	发展潜力	100	100	100	100
	合计	**100**	**106**	**106**	**106**
个别因素	临路类型	100	100	100	100
	临街形式	100	100	100	100
	面积形状	100	100	100	100
	合计	**100**	**100**	**100**	**100**

表 8　宗地比较因素修正系数表

比较实例 比较因素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
比较实例土地使用权价格(元/平方米)	120.9	121	120.5
交易日期	101.4/100.8	101.4/100.8	101.4/100.3
土地使用年期	0.804/0.9661	0.804/0.9661	0.804/0.9661
容积率	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/106	100/106	100/106
个别因素	100/100	100/100	100/100
土地使用权比准价格(元/平方米)	94.46	94.54	94.62
土地使用权评估价格(元/平方米)	94.54		

(7).确定比较地价

以委估宗地的各因素条件为基础与比较实例各项比较因素相比

较，得修正后的三个比准地价。由于三个比准地价差距不大，本次评估以三者的算数平均值作为最终比较地价。

委估宗地比较地价＝（A＋B＋C）/3＝94.54 元／平方米

地价确定的方法：

估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则，根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用基准地价系数修正法和市场比较法进行了综合测算。选用的两种方法只是从不同侧面反映了估价对象的地价水平，起到相互印证的作用。估价结果存在一定差异，我们通过结合估价对象的实际情况，根据本次评估的目的及估价对象所在区域的地价水平，故评估人员决定采用二种方法测算结果的算术平均数为其单价：

估价对象单位面积地价结果确定表

	估价对象单位面积地价(元/平方米)		
估价方法	基准地价系数修正法	市场比较法	加权平均值
单位面积地价	94.17	94.54	94.4
权重	50%	50%	100%

建筑物评估

（一）成本法

成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。基本公式为：

房地产价值 = 建筑物重置价格-建筑物折旧

建筑物重置价格

由于估价对象较多，为使估价技术报告文字简洁明了，以估价对象一计算过程为例说明如下：

1、建设成本

建筑物建设成本，是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施

建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，包含勘察设计和工程前期咨询费、建筑安装工程费、基础设施建设费、工程报建费、工程监理费等。

估价对象一于 2004 年建成，建筑结构为结构，建筑面积为 504.69 平方米，设估价对象重置成本为 V，则建筑物建设成本测算过程如下：

(1)建筑安装工程费

包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费用和安装工程费用、装饰装修工程费等费用。估价人员对当地建筑市场进行了调查、了解，根据《全国建筑工程基础定额新疆维吾尔自治区单位估价表》、《博州建设工程造价信息》等资料，对估价对象周边同类型、规模相当的类似工程建筑造价成本调查和向相关部门咨询调查的资料，参照建筑行业的相关标准和规定，结合评估标的物建筑安装工程完成情况，对各建筑物主体、附属、配套、室外工程建筑、结构、装修、设备安装等的建筑安装工程费进行测算，确定估价对象的建筑安装工程费（工程造价）按 620.00 元/平方米计取。建筑安装工程费即工程造价其中（①土建工程 550.00 元/平方米，②装修工程 50.00 元/平方米，③水、电、暖、电、气、消防工程 20.00 元/平方米），则：

建筑安装工程费=工程造价单价×建筑面积

=620.00 元/平方米×504.69 平方米

=312907.80 元

(2)勘察设计和工程前期咨询费

包括工程勘察、建筑设计、建设工程及临时用房等工程勘察设计费（《转发国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》新发改医价〔2011〕933 号），工程勘察设计费 1.00%；

工程前期咨询费（《关于转发<国家计委关于印发建设项目前期工

作咨询收费暂行规定的通知>的通知》新价房字〔2000〕3 号），工程前期咨询费 0.80%；

勘察设计和前期工程费 =工程造价×（1.00%+0.80%）

=312907.80 ×1.80%

=5632.34 元

(3)基础设施建设费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的用地红线内道路、给水、排水、电力、通信等设施的建设费用，根据项目规模状况及项目投入，属已建成区域。则：

基础设施建设费 =504.69 平方米×0.00 元/平方米=0.00 元

(4)工程报建费

根据当地建设部门规定的有关计费项目计算：

序号	计费项目	费率及相关文件	总价（元）
1	建设工程招标代理服务费	新计价房[2003]39 号、新发改医价〔2011〕933 号，0.50%	1564.54
2	新型墙体材料专项基金	新财非税[2008]17 号,根据当地具体文件收取，0.00 元/㎡	0.00
3	环境影响咨询费	新计价费[2002]364 号、新发改医价〔2011〕933 号，1.10%	3441.99
4	节能评估收费	国家发展改革委 2010 年第 6 号令、新价房字〔2000〕3 号，0.50%	1564.54
5	印花税	0.03%	93.87
	合计		6664.94

(5)工程监理费

根据新发改医价[2007]584 号、新发改医价〔2011〕933 号文，结合当地实际情况，按工程造价的 2.00%计取，则：

工程监理费 =工程造价×2.00%=312907.80 ×2.00%=6258.16 元

(6)城市市政公用基础设施配套费

凡在新疆维吾尔自治区城市（含县城、建制镇和口岸）规划区范围内进行工业、民用、公共建筑等项目建设的单位和个人，均应缴纳

城市市政公用基础配套费，专项用于城市市政工程和城市公用事业建设与维护，包括城市道路、桥梁、给排水、污水处理、园林绿化、路灯、环境卫生、公共交通、燃气、集中供热等。

配套费按新建、改扩建工程总投资的3%收取，需要接入城市集中供热的新建、改扩建工程项目另按建筑面积加收配套费，具体标准为：

结合工程项目实际情况，按工程造价的3.00%计取，则：

公共配套设施建设费 =工程造价×3.00%=312907.80 元×3.00%＋504.69 平方米×元/平方米=22004.48 元

(7)计算建设成本

建设成本=（1）+（2）+（3）+（4）+（5）+（6）

=312907.80 +3129.08 +0.00 +6664.94 +6258.16 +22004.48

=353467.72 元

2、 管理费用

管理费用是指为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般以建筑物建设成本的2.00%计取。

管理费用=建设成本×2.00%=353467.72 ×2.00%=7069.35 元

3、 销售费用

销售费用是指销售开发完成后的房地产所需的费用，包括广告宣传费、销售代理费、销售人员工资和福利费等。根据对当地房地产行业的调查，销售费用的合理水平一般按开发完成后房地产价值的1.00%计算，即：0.01V。

4、 投资利息

投资利息即开发全部预付资本的融资成本，包括支付贷款的利息以及基于机会成本的考虑，资本金要放弃可得的存款利息或获得其他收益的可能。应计息项目包括建设成本、管理费用和销售费用。依据

建筑物的结构类型、建筑面积，按《全国统一建筑安装工程工期定额》计算，确定开发期为年。利息率按价值时点中国人民银行公布的贷款利率4.35%计算。假设资金在开发期内均匀投入，按复利计息，则：

投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.35%)/2-1]

= (353467.72 +7069.35 +0.01V)×[(1+4.35%) /2-1]

= 7758.21 +0.000215V（元）

5、销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由开发商缴纳的税费，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加等。

（1）增值税，按开发完成后房地产价值的11%计；

（2）城市维护建设税按增值税的5%计，教育费附加按增值税的3%计；

故：销售税费比率为增值税及附加0.0991，并按开发完成后房地产价值计算，即3572.92。

6、开发利润

根据估价人员调查，依据当地房地产行业开发的投资利润水平，设定本次估价对象的投资利润率为开发成本的10.00%，则：

开发利润=(建设成本+管理费用+销售费用)×10.00%

=(353467.72 +7069.35 +0.01V)×10.00%

=0.0001V+36053.71（元）

7、计算建筑物重置价格

重置价格V=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

V=353467.72 +7069.35 +0.01V＋7758.21 +0.000215V ＋3572.92＋0.0001V+36053.71

即：重置价格V =0.001V+ 412590.00 元

Ⅲ、建筑物折旧

建筑物经济寿命应自建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新 改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。

估价对象于 2004 年建成，建筑结构为砖混结构，残值率为 0.00 ,，考虑其用途为工业厂房，建筑物经济寿命为 30.00 年，建筑物有效年龄为 15.00 年。经估价人员实地查看，结合建筑物实际维护、使用情况，采用年龄-寿命法的直线法确定其折旧率。

直线法基本公式：

V=C-(C-S)×t/ N

式中：V——建筑物折旧后价值(元或元/m^2)

C——建筑物童置成本或重建成本（元或元/m^2)

S——建筑物预计净残值（元或元/m^2)；

t ——建筑物有效年龄（年）

N——建筑物经济寿命（年）

折旧率=（1-残值率）×t/ N=（1-0.00 ）×15.00 /30.00 =0.5000

建筑物折旧＝重置价格×折旧率

=0.001V+412590.00 ×0.5000

=206295.00 元

Ⅳ、确定房产价值

估价对象一房产价值＝建筑物重置价格-建筑物折旧

=0.001V+412590.00 -42478.00 =206297.00 元

其余估价对象计算过程以此类推，详细见下计算表：

一	估价对象		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4
	建筑物用途		厂房	厂房	厂房	办公室
1	建设成本		353467.72	520526.01	520526.01	89805.36
(1)	建筑安装工程费		312907.80	460796.40	460796.40	79631.50
	建筑面积(㎡)		504.69	743.22	743.22	122.51
	工程造价(元/㎡)		620.00	620.00	620.00	650.00
	①土建工程		550.00	550.00	550.00	550.00
	②装修工程		50.00	50.00	50.00	50.00
	③水、电、暖、电、气、消防工程		20.00	20.00	20.00	50.00
	形象工程进度		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	勘察设计费	1.00%	3129.08	4607.96	4607.96	796.32
	工程前期咨询费	0.80%	2503.26	3686.37	3686.37	637.05
	合计	1.80%	5632.34	8294.33	8294.33	1433.37
(3)	基础设施建设费	0.00 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00
(4)	工程报建费		6664.94	9814.96	9814.96	1696.16
	建设工程招标代理服务费	0.50%	1564.54	2303.98	2303.98	398.16
	新型墙体材料专项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	环境影响咨询费	1.10%	3441.99	5068.76	5068.76	875.95
	节能评估收费	0.50%	1564.54	2303.98	2303.98	398.16
	印花税	0.03%	93.87	138.24	138.24	23.89
(5)	工程监理费	2.00%	6258.16	9215.93	9215.93	1592.63
(6)	城市市政公用基础设施配套费	3.00%	22004.48	32404.39	32404.39	5451.70
2	管理费用	2.00%	7069.35	10410.52	10410.52	1796.11
3	销售费用	1.00%	0.01V	0.01V	0.01V	0.01V
4	投资利息		7758.21	11424.95	11424.95	1971.12
	利率	4.35%	0.000215V	0.000215V	0.000215V	0.000215V
5	销售税费	增值税及附加 0.1	3572.92	5261.58	5261.58	907.77
			0.0001V	0.0001V	0.0001V	0.0001V
6	开发利润	10.00%	36053.71	53093.65	53093.65	9160.15

			0.001V	0.001V	0.001V	0.001V
7	建筑物重置价格		412590.00	607592.00	607592.00	104827.00
	重置单价(元/㎡)		818.00	818.00	818.00	856.00
三	建筑物折旧		206295.00	303796.00	303796.00	52414.00
	修建年代		2004	2004	2004	2004
	建筑结构		砖混	砖混	砖混	砖混
1	建筑物经济寿命		30.00	30.00	30.00	30.00
2	残值率		0.00	0.00	0.00	0.00
3	建筑物有效年龄		15.00	15.00	15.00	15.00
	成新率		0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
	直线法折旧率		0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
四	建筑物价值		206295.00	303796.00	303796.00	52413.00
	房产单价(元/㎡)		408.76	408.76	408.76	427.83
	建筑物评估价值		206297.00	303799.00	303799.00	52413.00
五	建筑物评估价值合计		866308.00			

（三）估价结果

1、市场价值

本次估价采用成本法进行评估，结合估价对象实际状况，本次估价确定成本法计算结果为最终评估值，根据上述测算，此次以为目的而涉及评估的房产，最后确定于价值时点的房地产市场价值为：3329551.00 元；详见下表：

估价结果明细表

序号	产权证号	建筑/土地面积（㎡）	建成年份	结构	评估价值房产/土地单价（元/㎡）	账面价值（元）	评估价值房产/土地总价（元）	增值率%
1	博房权证阿拉山口字第2011021号	504.69	2004	砖混	408.76		206297.00	
2	博房权证阿拉山口字第2011024号	743.22	2004	砖混	408.76		303799.00	
3	博房权证阿拉山口字第2011023号	743.22	2004	砖混	408.76		303799.00	

4	博房权证阿拉山口字第2011022号	122.51	2004	砖混	427.83		52413.00	
5	**房产小计**	**2113.64**				**884046.3**	**866308.0**	**-2.01**
6	**土地小计**	**26093.68**			94.40	**3286300.0**	**2463243.0**	**-25.05**
合计						**4170346.3**	**3329551.0**	**-20.16**

七、估价结果确定

经过实地查勘和市场调查，遵照《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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用合适的方法法进行分析和测算，确定委估房地产在2019年3月20日的估价结果如下：

房地产价值合计：3329551.00 元；

大写金额：人民币叁佰叁拾贰万玖仟伍佰伍拾壹元整（取整）。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

2019年3月22日

附　件

1．估价对象内外部照片

2. 房屋所有权人营业执照复印件

3. 委托方提供的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》复印件

4. 估价机构营业执照复印件

5. 房地产估价机构资格证书复印件

6. 房地产估价师执业资格证书复印件