



房地产评估报告

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司
ChiFeng RenDa Real Estate Appraisal Co., Ltd

房地产估价报告

估价报告编号：赤仁房(2018)(估)字第1507号

估价项目名称：太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所属坐落于内蒙古自治区太仆寺旗广场东区解放大街北侧的房地产市场价值评估

委托方：赤峰市松山区人民法院

估价方：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

估价人员：周宇冉 郭俊峰

估价作业日期：2018年8月2日至2018年8月13日

目 录

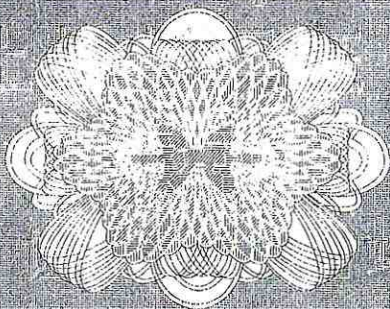
- 一、致委托估价方函/1
- 二、注册房地产估价师声明/2
- 三、估价的假设和限制条件/3
- 四、房地产估价结果报告/4-6
- 五、附件/7-16

土地使用者姓名
 土地坐落
 土地用途
 土地面积
 土地取得方式
 土地取得时间
 土地取得价格
 土地取得税费
 土地取得日期
 土地取得地点
 土地取得人姓名
 土地取得人地址
 土地取得人电话
 土地取得人邮编
 土地取得人身份证号
 土地取得人户口本
 土地取得人结婚证
 土地取得人离婚证
 土地取得人房产证
 土地取得人土地证
 土地取得人其他证件

土地取得人姓名
 土地取得人地址
 土地取得人电话
 土地取得人邮编
 土地取得人身份证号
 土地取得人户口本
 土地取得人结婚证
 土地取得人离婚证
 土地取得人房产证
 土地取得人土地证
 土地取得人其他证件

土地取得人姓名
 土地取得人地址
 土地取得人电话
 土地取得人邮编
 土地取得人身份证号
 土地取得人户口本
 土地取得人结婚证
 土地取得人离婚证
 土地取得人房产证
 土地取得人土地证
 土地取得人其他证件

土地使用者姓名	太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司		
土地坐落	广场东区解放大街北侧		
土地用途	588-2	土地面积	41.00-57.00
土地用途	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	商业 2050-06-10 住宅 2080-06-10
使用权面积	10433.49 M ²	其中 独用面积	商业 1077.6 M ² 住宅 9355.89 M ²
		分摊面积	M ²



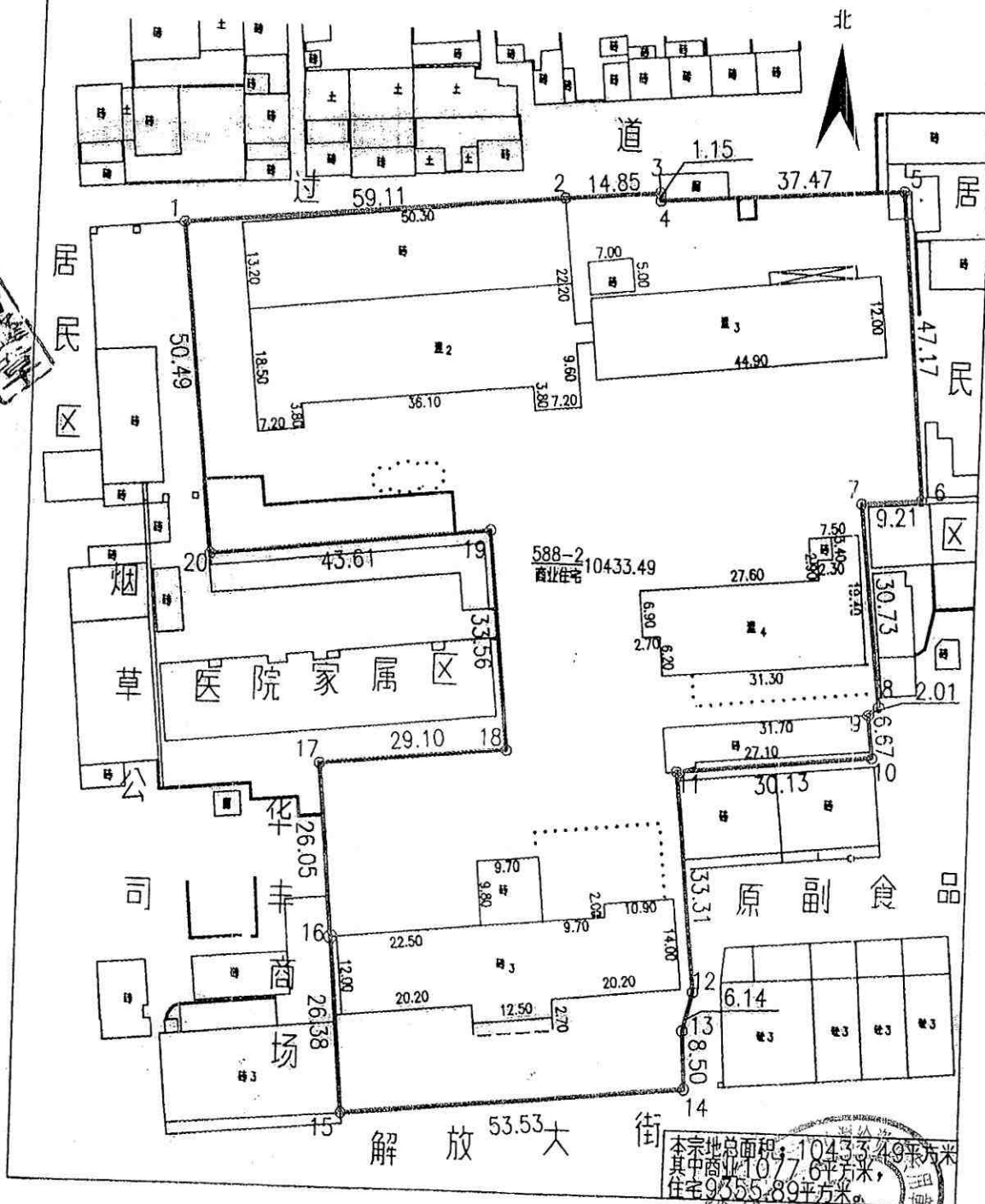
宗 地 图

单位: $\text{m} \cdot \text{m}^2$

宗地编号：588-2

地籍图号: 41.00-57.00

权利人：太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司



绘图日期: 2010年4月2日

1:1000

测量单位：太仆寺旗诚信国土科技测绘中心

绘图员: 刘丹 李伟

审核员:

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4640626.830	606168.176	
2	4640632.425	606227.019	59.11
3	4640633.633	606241.819	14.85
4	4640632.488	606241.940	1.15
5	4640635.162	606279.314	37.47
6	4640588.190	606283.618	47.17
7	4640587.383	606274.440	9.21
8	4640556.868	606278.052	30.73
9	4640555.542	606276.540	2.01
10	4640548.917	606277.318	6.67
11	4640545.755	606247.354	30.13
12	4640512.638	606250.897	33.31
13	4640506.666	606249.480	6.14
14	4640498.182	606249.957	8.50
15	4640493.078	606196.671	53.53
16	4640519.353	606194.307	26.38
17	4640545.281	606191.801	26.05
18	4640548.199	606220.759	29.10
19	4640581.559	606217.122	33.56
20	4640576.658	606173.792	43.61

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
20	4640576.658	606173.792	
1	4640626.830	606168.176	50.49
S=10433.49 平方米 合15.6501亩			

致委托估价方函

赤峰市松山区人民法院：

应贵方委托，我公司于2018年8月2日对坐落于内蒙古自治区太仆寺旗广场东区解放大街北侧，太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所属的房地产进行了实地查勘及有关资料的调查。依据中华人民共和国有关法律、法规和《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本着客观、公正、独立的原则对估价对象进行评估。现将评估结果及有关内容报告如下：

估价对象：太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所属坐落于内蒙古自治区太仆寺旗广场东区解放大街北侧的房地产。

估价目的：为委托方提供房地产公开市场价值。

价值时点：2018年8月2日。

估价结果：经过评估确定估价对象在价值时点的市场价值总额为人民币：评估总价：¥18,914,770.00元整。人民币大写：壹仟捌佰玖拾壹万肆仟柒佰柒拾元整。

估价的详细情况、过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》。

此致！

估价机构法定代表人：



赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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）进行分析，形成意见和结论，拟定估价报告。
- 5、我们已对估价报告中的估价对象进行了客观真实的查勘，但仅限于对评估标的物的外观和使用状况，未对评估标的物的建筑结构等内部质量和其他被遮盖或难以接触的部分进行查勘。
- 6、估价报告中房屋的产权状况、有证房屋建筑面积及土地面积、用途等均以委托方提供的资料为准，委托方对资料的真实性负责，因资料的失实造成的估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 7、估价报告中未经登记房屋的产权状况、建筑面积、设计用途等依据估价人员的实地查勘资料，当事人对上述认定情况有异议需委托具有相应资质的部门重新认定，并依据认定结果重新调整估价报告。
- 8、本报告估价结果是该房地产在价值时点的市场价值，随着时间的推移、因国家政策、房地产相关的经济环境市场变化情况、短期强制处分、规划条件的改变以及特殊交易方式等因素对该房地产价值产生较大影响，需委托本机构重新评估其价值，否则，给有关方面造成的损失本估价公司不负任何责任。
- 9、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 10、本估价报告必须完整使用，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价人员和估价机构不承担相应责任。
- 11、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告全部或其部分内容不得发表于任何公开的媒体上，本估价报告的解释权为本评估机构所有。

二、注册房地产估价师签字

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

1、本估价报告基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托人提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。

2、本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效的使用为假设前提。

3、估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格，它依据了如下假设：

(1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

(2) 买卖双方的交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

(4) 具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；

(5) 在适当的期间完成谈判和交易；

(6) 不考虑特殊买家的附加加价。

二、本估价报告的限制条件：

1、本估价报告估价结果没有考虑税费转嫁、短期强制处分等特殊交易方式对估价对象价值的影响，也没有考虑国家有关政策有重大调整、房地产市场发生重大变化、遇有自然力和其它不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2、本估价报告估价结果没有考虑房地产抵押限制，假设房地产为完全产权下的价值。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即本报告估价估价结果的应用日期自出具报告之日起为一年，若在此期间国家有关政策有重大调整、房地产市场发生重大变化以及不可抗力等因素出现，本估价报告中估价对象的价值应作相应调整，估价报告应用的有效期也应随之调整。超过有效期使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。

房地产估价结果报告

- 一、委托方 名称：赤峰市松山区人民法院
 二、估价方 名称：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司
 估价资格等级：贰级
 法 人 代 表：郭俊峰
 地 址：赤峰市红山区长青街中段原市房地产综合楼三楼东侧

三、估价对象

估价对象为坐落于内蒙古自治区太仆寺旗广场东区解放大街北侧的房地产。

(1) 区位状况

估价对象坐落于内蒙古自治区太仆寺旗广场东区解放大街北侧。道路通达程度较好，周围基础设施完善程度较好，自然环境一般，人文环境较好。综上所述估价对象区位条件较好。

(2) 权益状况及实物状况

序号	项目	证号	用途及房屋描述	土地性质或房屋结构	面积（平方米）
1	土地	太国用（2010）第010466号	商业住宅	商业出让终止年限 2050.6.10，剩余年限 31.86 年 住宅出让终止年限 2080.6.10，剩余年限 61.86 年	10433.49
小计		---	---	---	10433.49
1	房屋 1	---	1-3 层	混合	1612.89
2	房屋 2	---	1-2 层	混合	1605.70
3	房屋 3	---	1-1 层	混合	663.96
4	房屋 4	---	1-1 层	砖木	35.00
5	房屋 5	---	1-4 层	混合	1852.46
6	房屋 6	---	1-1 层	砖木	193.28
7	房屋 7	---	1-3 层	混合	2162.51
8	房屋 8	---	1-1 层	混合	24.68
9	房屋 9	---	1-1 层	其他	12.96
10	房屋 10	---	4-4 层	混合	26.25
11	房屋 11	---	4-4 层	其他	26.25
小计		---	---	---	8215.94

四、估价目的：为委托方提供房地产公开市场价值。

五、价值时点：2018 年 8 月 2 日。

六、价值定义：

市场价值，是估价对象经适当营销后，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、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件：

(1) 《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，自1995年1月1日起施行）；

(2) 《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，自1999年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令256号，自1999年1月1日起施行）；

(4) 《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》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号、2007年10月28日）；

(6) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区以及赤峰市人民政府有关部门颁布的其它有关法律、法规和政策性文件；

(7) 《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

(8) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行）。

2. 技术标准、规范、规程：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；

(3) 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（国土资厅发〔2015〕12号、2015年3月18日）；

(4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）。

3. 委托方提供和估价人员掌握的相关资料：

(1) 委托方提供的《赤峰市松山区人民法院评估委托书》及《国有土地使用证》；

(2) 委托方提供的其他相关资料；

(3) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定

间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、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。

九、估价方法

估价人员经过认真分析所掌握的资料、实地勘察和市场调研，估价对象存在市场成交案例且成本核算比较接近市场价格，遵照国家有关法律、法规、政策性文件和估价技术标准，确定选用市场法、成本法估算估价对象房产的价值；根据估价对象（土地）的使用权用途和估价目的，遵照国家有关法律、法规、政策性文件和估价技术标准，确定选用剩余法、市场比较法估算土地的价值；

(1) 成本法（房产）：测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

公式：评估值=重置成本-物质折旧-功能折旧-外部折旧
=重置成本×成新率

(2) 剩余法亦称假设开发法（土地）：是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

基本公式：

$$V=A-B-C$$

式中：

V：土地价格

A：开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B：整个开发项目的开发成本

C：开发商合理利润

对于房地产开发项目，其基本公式为：

土地价格=房屋的预期总售价-建筑总成本-税收-利息-利润

(3) 市场比较法（土地）：市场比较法：是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。基本计算公式为：

$$V=V_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：估价对象价格；

V_b ：比较实例价格；

A：估价对象情况指数 / 比较实例宗地情况指数

=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 估价对象估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 估价对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 估价对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

十、估价结果

本估价公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序认真分析现有资料的基础上，结合影响市场价格因素分析，经过周密准确的测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

评估总价：¥18,914,770.00 元整

人民币大写：壹仟捌佰玖拾壹万肆仟柒佰柒拾元整。

详见《太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所属房地产估价明细表》

十一、估价作业人员

估价师：



审核人：



十二、估价作业日期：2018年8月2日至2018年8月13日

十三、估价对象变现能力分析

(1) 估价对象应独立使用不可分割转让。

(2) 若在价值时点拍卖或变卖估价对象时，最可能实现的价值应是在评估的市场价格基础上下浮 15% 左右，而且要注意变现税费和时间。

十四、附件

- (1) 《赤峰市松山区人民法院评估委托书》；
- (2) 《国有土地使用证》复印件；
- (3) 估价对象照片复印件；
- (4) 估价师证书复印件；
- (5) 估价公司营业执照、资质证书复印件。

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年八月十三日



太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所属房地产估价明细表

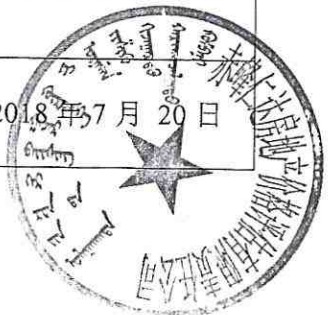
序号	项目	证号	用途及房屋描述	土地性质或房屋结构	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
1	土地	太国用(2010)第010466号	商业住宅	商业出让终止年限 2050.6.10, 剩余年限 31.86 年 住宅出让终止年限 2080.6.10, 剩余年限 61.86 年	10433.49	1154.00	12,040,247.46
小计					10433.49		12,040,247.46
1	房屋 1	无证	1-3 层	混合	1612.89	830.00	1,338,698.70
2	房屋 2	无证	1-2 层	混合	1605.70	830.00	1,332,731.00
3	房屋 3	无证	1-1 层	混合	663.96	750.00	497,970.00
4	房屋 4	无证	1-1 层	砖木	35.00	600.00	21,000.00
5	房屋 5	无证	1-4 层	混合	1852.46	925.00	1,713,525.50
6	房屋 6	无证	1-1 层	砖木	193.28	600.00	115,968.00
7	房屋 7	无证	1-3 层	混合	2162.51	830.00	1,794,883.30
8	房屋 8	无证	1-1 层	混合	24.68	750.00	18,510.00
9	房屋 9	无证	1-1 层	其他	12.96	650.00	8,424.00
10	房屋 10	无证	4-4 层	混合	26.25	750.00	19,687.50
11	房屋 11	无证	4-4 层	其他	26.25	500.00	13,125.00
小计					8215.94		6,874,523.00
合 计							18,914,770.00

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司



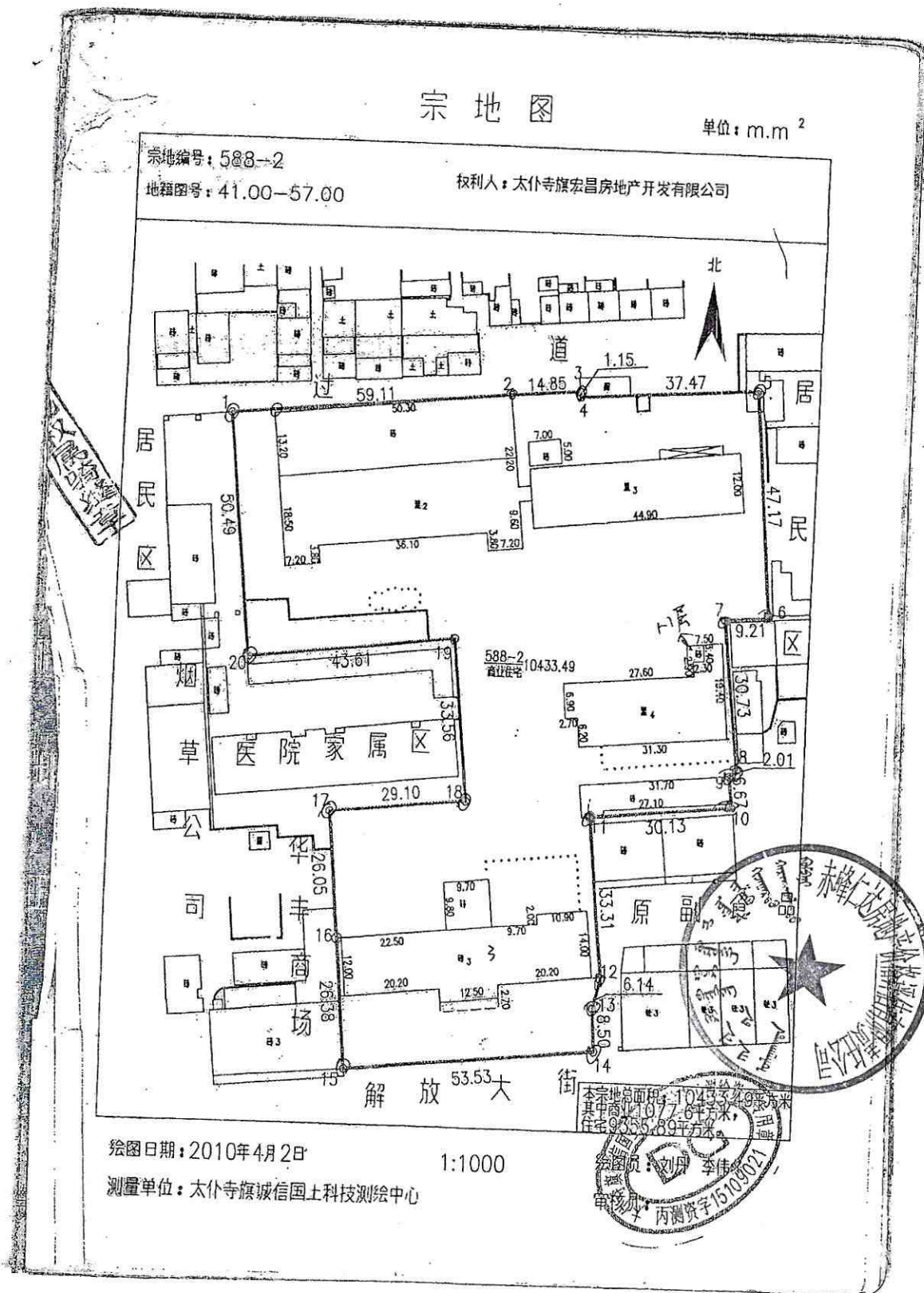
赤峰市松山区人民法院 评估委托书

受委托单位或部门		赤峰市松山区人民法院	
案 由	合同纠纷	接收人	✓
申请人	李忠、于文瑞		
案 情 摘 要	本院依据已经发生法律效力判决书，已向被执行人发出执行通知书，责令被执行人自动履行法律文书确定的义务，但被执行人未按执行通知书履行义务		
提 供 材 料	国有土地使用权证（太国用 2010 第 010466 号）		
评 估 要 求	需对被执行人太仆寺旗宏昌房地产开发有限公司所有的位于太仆寺旗广场东区解放大街北侧的国有土地使用权（太国用 2010 第 010466 号）及土地上的房屋及附着物的价值进行评估鉴定。请指派有鉴定资质人员进行鉴定，鉴定完毕后作出书面鉴定结论，由鉴定部门和鉴定人员签字和盖章，并附鉴定单位和鉴定人员资质证书复印件，同时加盖你单位公章后将鉴定结论送赤峰市松山区人民法院司法辅助办公室。		
委托单位	名 称	赤峰市松山区人民法院	
备注	2018年7月20日		

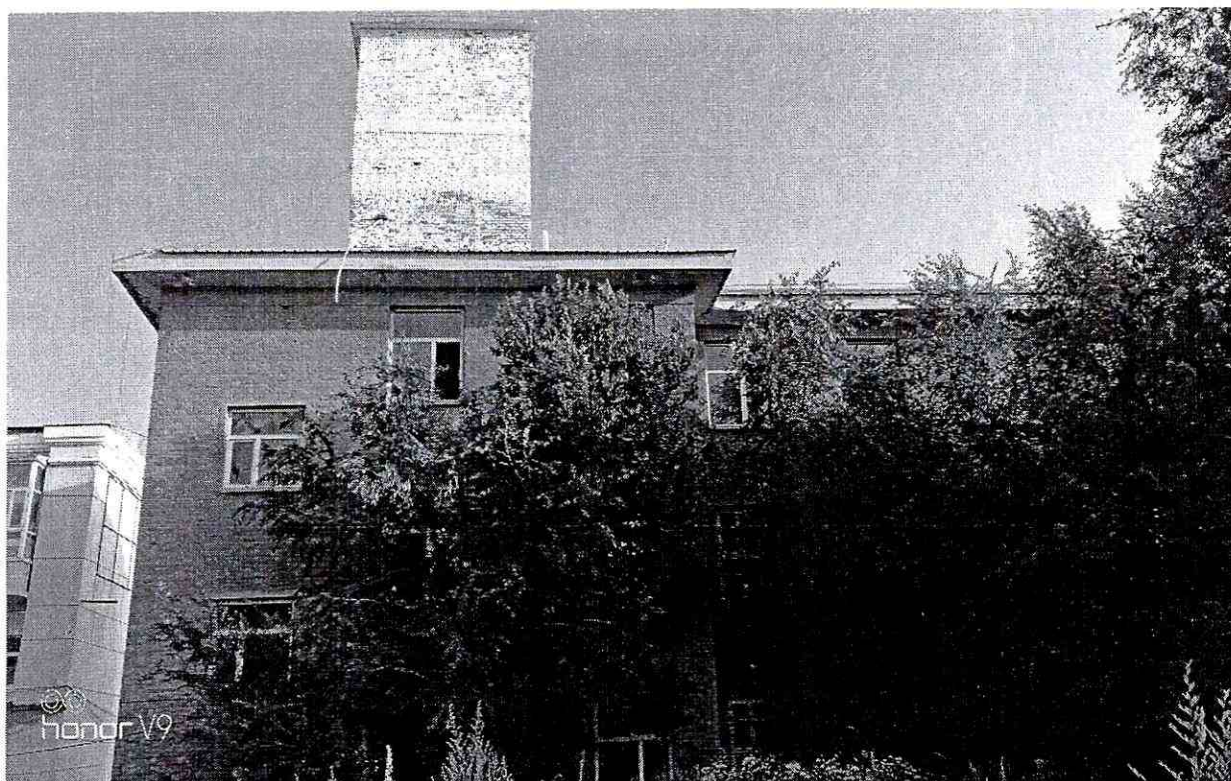


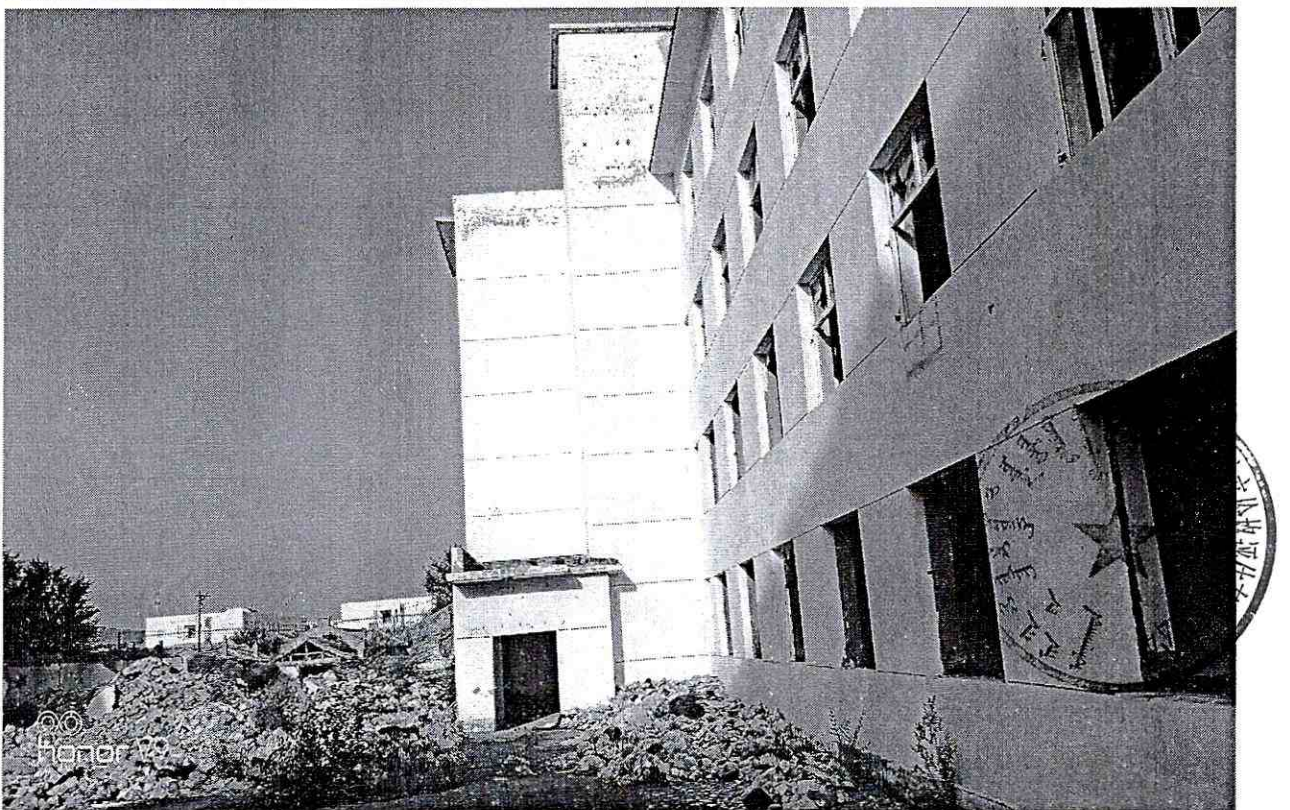
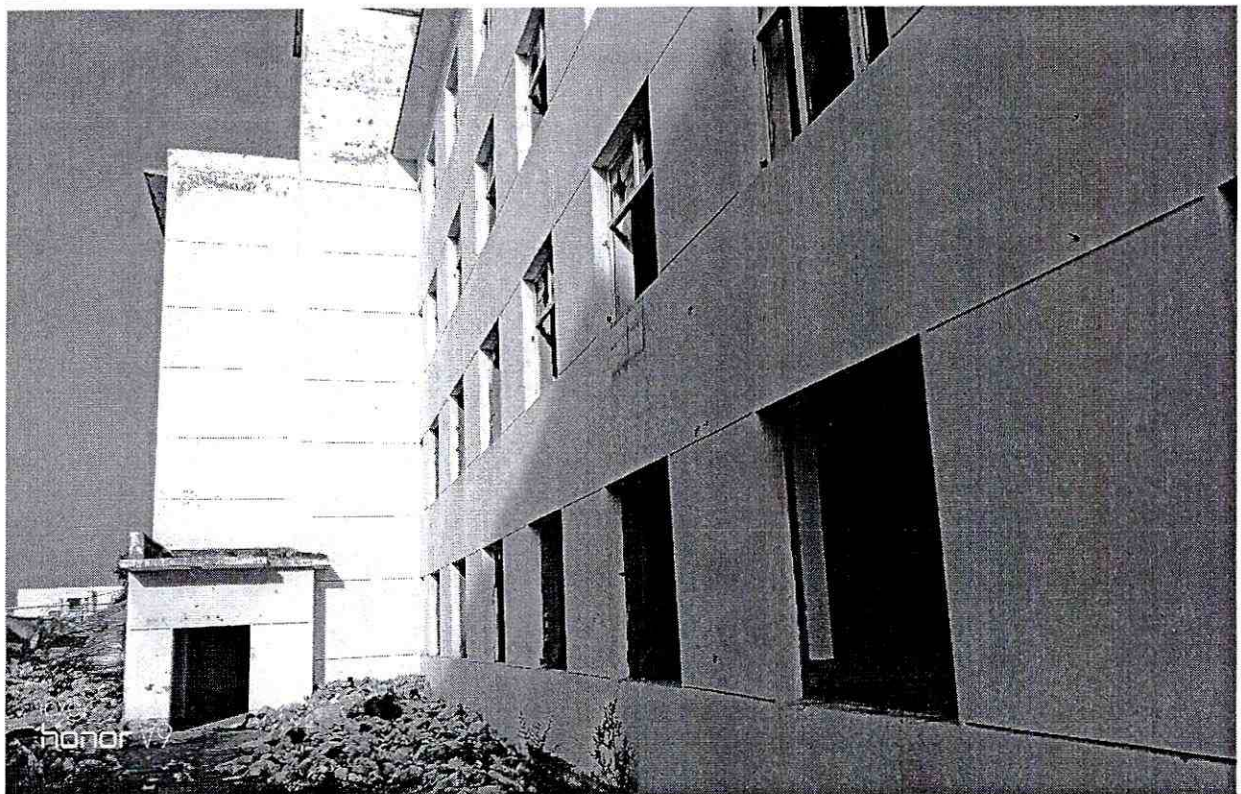
2018.8.21 1394761557

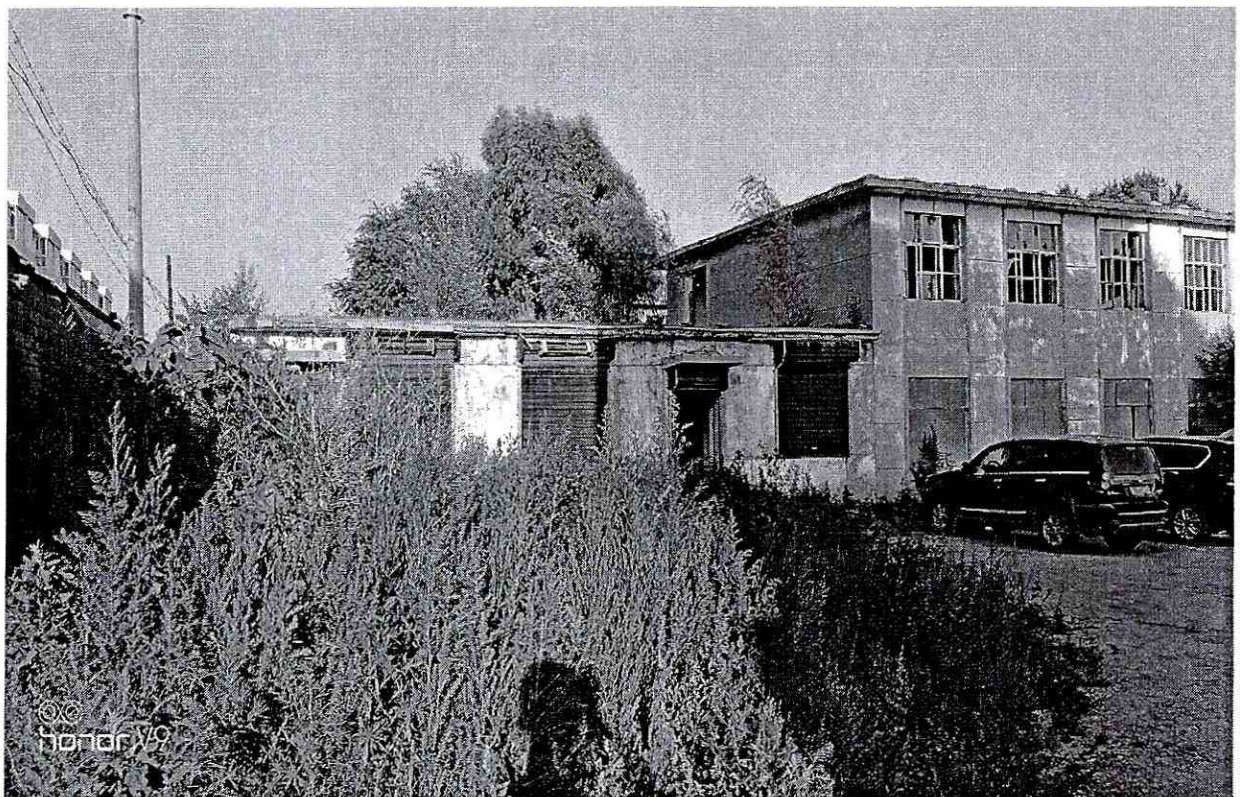












本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129878

姓名 / Full name

郭俊峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150402197204250614

注册号 / Registration No.

1520000053

执业机构 / Employer

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129791

姓名 / Full name

周宇冉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150424198610170077

注册号 / Registration No.

1520170095

执业机构 / Employer

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

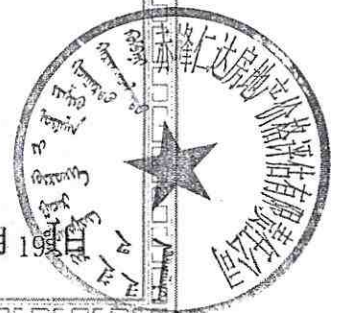
统一社会信用代码 91150402761074629M

名称 赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 内蒙古自治区赤峰市红山区新华小区57号楼三楼
 法定代表人 郭俊峰
 注册资本 人民币壹佰万元
 成立日期 2004年05月19日
 营业期限 2004年05月19日至 长期
 经营范围 房地产价格评估、房地产政策咨询及信息服务。(国家法律法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016 年 4 月 19 日



内蒙古自治区市场主体信用信息公示系统 www.nmgxygs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：
(执行合伙人) 郭俊峰

住所：内蒙古自治区赤峰市红山区新华小区57号楼三楼

营业执照注册号：91150402761074629M

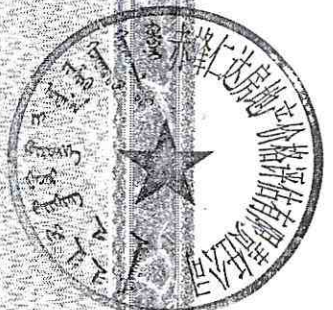
资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：内建房估证字[2004]第010号

有效期限：二〇一六年八月二十三日 至 二〇一九年八月二十二日

行政许可机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

