

房地产估价报告

估价项目名称：锡林郭勒盟安泰房地产开发有限责任公司多伦项目部锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区商住房地产市场价值评估

估价委托人：锡林郭勒盟中级人民法院

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马清泉（注册号 1520130019）

孙建（注册号 1520140005）

估价报告出具日期：二〇一七年七月十日

估价报告编号：内新广房评字[2017]第 0193 号

致估价委托人函

锡林郭勒盟中级人民法院：

受贵院的委托，我对位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区商住房地产的市场价值进行了评估，评估目的是为委托方确定房地产市场价格提供参考。评估时，我们根据房地产估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用市场比较法和收益法两种估价方法，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断。综合确定该房地产（总建筑面积 130.31 平方米）在价值时点二〇一七年七月三日的公开市场价值为人民币大写伍拾捌万陆仟玖佰零陆元整（586,906 元），评估单价：4504 元/平方米。

特发此函

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

法定代表人：

斯任吉印

项目负责人：

马清宇

二〇一七年七月十日

目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	8
（一）估价委托人	8
（二）房地产估价机构	8
（三）估价目的	8
（四）估价对象	8
（五）价值时点	9
（六）价值类型	10
（七）估价原则	10
（八）估价依据	10
（九）估价方法	10
（十）估价结果	11
（十一）注册房地产估价师	12
（十二）实地查勘期	13
（十三）估价作业日期	13
（十四）估价报告应用的有效期	13
四、房地产估价技术报告	14
（一）估价对象描述与分析	14
（二）市场背景描述与分析	14
（三）估价对象最高最佳利用分析	15

(四) 估价方法适用性分析	17
(五) 估价测算过程	17
(六) 估价结果确定	24
五、附 件	25
(一) 估价委托书	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 《国有土地使用证》（多国用（2011）第 000011 号）	
(五) 《建设工程规划许可证》（建字第 1525312011059 号）	
(六) 《建设工程施工许可证》（编号 152531201104300101 号）	
(七) 《商品房预售销售许可证》（2011 房预销售证第 012 号）	
(八) 《多伦县卉都小区 1#商住楼工程竣工验收备案表》	
(九) 《房屋分户平面图》	
(十) 估价机构资质证书	
(十一) 估价机构营业执照	
(十二) 评估师执业资格证	
（以上均为复印件）	

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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3、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）和《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。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况，除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构、面积、质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、实地查勘人员：马清泉、李白、胡庆

查勘日期：2017年07月03日

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告是在报告已说明的估价假设和限制条件下对估价对象价格做出的合理估测，报告中任何有关权属情况的披露均不作为对其权属确认的依据，有关权属界定以有关部门认定为准。

9、委托方应对其提供资料的真实性、可靠性负责，因委托方提供资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

* 10、估价对象尚未办理《房屋所有权证》，本次评估的建筑面积以委托方提供的《房屋分户平面图》中 1#楼商住楼 101-201 号房屋记载建筑面积为准。

11、参加本次估价的所有注册房地产估价师。

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师	签名日期
马清泉	1520130019	马清泉 1520130019	2017. 7. 10.
孙建	1520140005	中国注册 房地产估价师 孙建 1520140005	

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

- 1、委托方取得合法的所有权和使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象能得到最有效利用，并产生相应的效益。
- 3、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、估价对象在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法进行转让。
- 6、市场供需关系、市场结构保持稳定，在报告有效期内未发生重大变化或实质性改变。
- 7、国家宏观经济政策及行业政策在报告有效期内未发生重大调整。
- 8、估价对象在估价时点尚未设定抵押权或原设定的抵押权已注销。
- 9、估价对象能够按照价值时点的规划用途持续使用，且保持权属清晰、完整。
- 10、本次评估未对估价对象的基础、结构进行质量鉴定，假定其基础、结构等方面无重大质量问题。
- 11、委托方提供的资料属实。

* 12、估价对象尚未办理《房屋所有权证》，本次评估的建筑面积以委托方提供的《房屋分户平面图》中 1#楼商住楼 101-201 号房屋记载建筑面积为准。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告的估价结果是严格按照房地产估价的原则和程序确定的价值时点的市场价值，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，需作相应调整或重估。

2、本报告的结果仅为委托方确定房地产市场价值提供参考，不得用于其它目的，也不作其它证明。

3、在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象评估价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

4、本报告的估价结果中包含了国有土地使用权出让金等应缴纳的有关税费。若在价值时点，产权人尚存在任何有关估价对象的应缴未缴税费，则应按照有关规定缴纳或从估价结果中扣减。

5、本报告的结果没有扣除预计处分该房地产时需交纳的有关税费。

6、本报告未经估价机构同意，不得向确认机关以外的单位或个人提供。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：锡林郭勒盟中级人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

住 所：呼和浩特市如意开发区如意大厦 309 室

法定代表人：任吉斯

估价资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]018 号

（三）估价目的

为委托方确定房地产市场价值提供参考。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区 1#商住楼 101-201 号商住房地产。

(2)估价对象所在的锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区商住楼建成于 2011 年，砖混结构，坐东朝西，总层数为五层。估价对象所在层为一、二层。用途为商住，总建筑面积 130.31 平方米，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外墙贴条形砖（局部刷涂料），塑钢窗，铝合金双开玻璃门、

窗。室内地面铺地砖，墙面贴壁纸，木质异型吊顶。厨房地面铺地砖，墙面、屋顶贴 PVC 版。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，PVC 吊顶。楼梯间大理石踏步，不锈钢护栏、扶手；

②估价对象通水、电、暖、卫、通信设施齐全。

(3) 估价对象所占用的土地用途为商业用地，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、宗地内场地平整）。

(4) 估价对象室外大理石台阶，门前硬化停车场。

2、权益状况

估价对象《国有土地使用证》中登记的土地使用权人、《建设工程规划许可证》中登记的建设单位、《建设工程施工许可证》中登记的建设单位、《商品房预售销售许可证》中登记的售房单位均是锡林郭勒盟安泰房地产开发有限责任公司多伦项目部，当前状况为温子义入住。

3、区位状况

估价对象位于锡林郭勒盟多伦县诺尔镇煤炭路西善因社区，东至煤炭路，南至过道，西至兴华路，北至善因寺南街，周围有多伦县新城小学、王金山饭店、卉都小区心等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

(五) 价值时点

本次评估的价值时点为二〇一七年七月三日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产现状条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则：要求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格；

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国担保法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《城市房地产抵押管理办法》；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

6、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治

区及锡盟两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

7、估价委托人提供的《评估委托书》；

8、估价委托人提供的《国有土地使用证》（多国用（2011）第 000011 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 1525312011059 号）、《建设工程施工许可证》（编号 152531201104300101 号）、《商品房预售销售许可证》（2011 房预销售证第 012 号）、《建设工程竣工验收备案表》、《房屋分户平面图》；

9、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。

10、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，确定选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的