

房地产估价报告

估价项目名称：位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口
处共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型
车库 13 个）以及一间锅炉房的房地产市场价值评估

估价委托方：土默特左旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古金通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：岳绘萍 注册号：1520110039

詹伯霞 注册号：4220070043

估价报告编号：内金通估字[2018]第 1592 号

估价报告出具日期：2018 年 11 月 29 日

致估价委托人函

土默特左旗人民法院：

受贵院《土默特左旗人民法院委托书》〔（2018）内 0121 司辅 53 号〕委托，我评估公司针对申请方土默特左旗农村信用合作联社与被申请方刘润花、刘良军、刘鹏军、刘亚男因借款合同纠纷一案，对刘润花单独所有的位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房的房地产的市场价值进行评估。致函内容如下：

一、估价目的：为土默特左旗人民法院鉴定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

（1）评估范围：估价对象包括土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房的房地产整体市场价值。

（2）基本状况：根据委托方提供的《土默特左旗人民法院委托书》〔（2018）内 0121 司辅 53 号〕、估价对象的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）得到，估价对象为刘润花单独所有的位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处，共计有 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房。

三、价值时点：2018 年 11 月 8 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：如下表所示

（注：下列表格内的车库评估单价是按照单位“个”计价。）

估价结果表

表 1

估价对象位置	类别	分布区域	数量 (个)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)	大写(人民币)
土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处	大型车库	公园路北侧东面	9	246.75	117538	1057842	壹佰零伍万柒仟捌佰肆拾贰元整
	小型车库	公园路北侧西面	13	332.06	105784	1375192	壹佰叁拾柒万伍仟壹佰玖拾贰元整
	锅炉房	公园路北侧西面	1	54.4	1373	74691	柒万肆仟陆佰玖拾壹元整
合计		—	—	633.21	—	2507725	贰佰伍拾万零柒仟柒佰贰拾伍元整

七、特殊事项说明：

（1）本次估价不考虑估价对象存在的被查封状况和其他优先受偿权对价值

的影响。

(2) 使用报告注意事项：本评估结论应在满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下进行使用。

(3) 根据委托方提供的《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件以及《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书(回执)》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件，确定估价对象已被查封，查封期为 3 年。

(4) 根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)，确定估价对象已办理《房屋所有权证》。

(5) 根据委托方提供的《不动产登记证明》[蒙(2016)土默特左旗不动产证明第 0000361 号]复印件，确定估价对象存在抵押权，履行债务期限是 2016 年 12 月 09 日起至 2018 年 12 月 08 日止。

(6) 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)附图页显示，估价对象地上车库共计有 23 个(包括：大型车库 9 个，小型车库 14 个)；但于价值时点(即 2018 年 11 月 8 日)进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个(包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个)。因此，小型车库的数量存在证载数量与实际数量不一致的情况。根据委托方提供的《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》，确定本次评估以实际勘查的车库数量为准。即小型车库共计有 13 个。

(7) 于价值时点(即 2018 年 11 月 8 日)进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个(包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个)，但各个车库的具体建筑面积未知，而委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)，仅记载了车库的总体建筑面积 578.81 m²(其中，大型车库的建筑面积为 246.75 m²，小型车库的建筑面积为 332.06 m²)。因各个车库单独的建筑面积无法分割，故本次评估按照地上车库的现场勘查实际个数计价。

(8) 于价值时点(即 2018 年 11 月 8 日)进行现场勘查时，公园路北侧西面第 8 至第 11 个车库被改成司机室、保卫室等用途使用。

特发此函

法定代表人：

内蒙古金通房地产评估有限公司

二〇一八年十一月二十九日

目录

致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、估价假设	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	9
二、估价报告使用限制	9
房地产估价结果报告	11
一、委托方	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
(一) 估价对象范围的确定	11
(二) 估价对象使用状况	11
(三) 实物状况	12
(四) 估价对象权益状况	13
(五) 估价对象区位状况	15
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
(一) 估价方法的介绍	17
(二) 估价方法的选择依据	18
(三) 估价方法的技术思路	18
(四) 估价结果	19

十、估价结果.....	19
十一、风险提示.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
十四、估价报告应用的有效期.....	21
十五、注册房地产估价师.....	21
房地产估价技术报告.....	22
一、估价对象描述与分析.....	22
(一) 估价对象区位状况.....	22
(二) 估价对象使用状况.....	22
(三) 实物状况.....	22
(四) 估价对象权益状况.....	24
二、市场背景描述与分析.....	25
(一) 地理行政状况.....	25
(二) 交通状况.....	26
(三) 经济发展状况.....	26
(四) 房地产市场状况.....	27
三、估价对象最高最佳利用分析.....	27
四、估价方法适用性分析.....	28
(一) 估价方法的介绍.....	28
(二) 估价方法的选择依据.....	28
(三) 估价方法的技术思路.....	29
(四) 估价结果.....	29
五、估价测算过程.....	30
(一) 地上车库评估测算过程.....	30
(二) 锅炉房评估测算过程.....	36
六、估价结果.....	37
附 件.....	39

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，与委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对估价报告中的估价对象、委托方及估价利害关系人没有偏见。

5. 房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6. 没有其他相关专业人员对估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告仅对房地产价格做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准，并且委托方对提供给我方的权属等材料的真实性负责。

8. 本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告的解释权为本估价机构所有。

9. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价格均产生一定的影响。

10. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

11. 数值计算中的说明：本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

12. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 委托方提供了估价对象的《土默特左旗人民法院委托书》[(2018)内 0121 司辅 53 号]、《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件、《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书(回执)》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件、《评估申请书》复印件、《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)复印件、《不动产登记证明》[蒙(2016)土默特左旗不动产证明第 0000361 号]复印件、《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》复印件；我们审慎检查了委托方提供的上述资料，但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，本次估价假定委托方提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2. 我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时以委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)复印件所出示的数据为准进行相关说明和测算。

3. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

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

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

5. 本次估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。

6. 本次估价是以估价对象无权属纠纷为假设前提。

（二）未定事项假设

根据委托方提供的《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件以及《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书（回执）》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件，确定估价对象已被查封，查封期为 3 年。根据委托方提供的《不动产登记证明》[蒙（2016）土默特左旗不动产证明第 0000361 号]复印件，确定估价对象存在抵押权，履行债务期限是 2016 年 12 月 09 日起至 2018 年 12 月 08 日止。又根据委托方提供的《土默特左旗人民法院委托书》[(2018)内 0121 司辅 53 号]中指出“标的物权利瑕疵状况为不明”。故无法判断估价对象是否存在除查封、抵押权以外的其他权利瑕疵。因此，本次假设估价对象不存在除查封、抵押权以外的其他任何权利瑕疵，据此对估价对象进行市场价值评估。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件以及《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书（回执）》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件，确定估价对象已被查封，查封期为 3 年。根据委托方提供的《不动产登记证明》[蒙（2016）土默特左旗不动产证明第 0000361 号]复印件，确定估价对象存在抵押权，履行债务期限是 2016 年 12 月 09 日起至 2018 年 12 月 08 日止。本次估价是在假设其不存在查封、抵押权状况的前提条件下进行的市场价值评估。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）附图页显示，估价对象地上车库共计有 23 个（包括：大型车

库 9 个，小型车库 14 个）；但于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）。因此，小型车库的数量存在证载数量与实际数量不一致的情况。根据委托方提供的《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》，确定本次评估以实际勘查的车库数量为准。即小型车库共计有 13 个。

（五）依据不足假设

1. 根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号），无法获取关于估价对象建成年代的信息，于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，通过询问相关当事人，判断估价对象约于 2003 年建成，故本次估价假设估价对象于 2003 年建成，据此进行市场价值评估。

2. 在注册房地产估价师尽职调查无果，且委托方未提供估价对象所占用的土地使用权相关资料的情况下，依据估价对象同地块上其他房产的合法用途（商业），假设估价对象所占用的土地使用权为商业用地使用权，其出让年限为商业用地使用权出让最高年限，即 40 年。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为土默特左旗人民法院鉴定估价对象房地产市场价值提供参考依据，不对其他用途负责。

（二）本估价报告的使用者为委托方和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（三）本估价报告包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、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而导致的损失，我公司不承担责任。

（四）使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该房地产价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律连带责任。

（五）本报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即从二〇一八年十

一月二十九日至二〇一九年十一月二十八日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

（六）未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

（一）估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，需重新进行估价。

（二）本估价结论是估价对象房地产在价值时点 2018 年 11 月 8 日的市场价值，未考虑估价对象房地产所欠负的抵押（包括按揭贷款）、存在的租赁状况、担保、快速变现处分方式等可能影响其价值的因素限制。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托人：土默特左旗人民法院

联系人：司法技术辅助部门

联系电话：0471-8124676

二、房地产估价机构

机构名称：内蒙古金通房地产评估有限公司

单位住址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区东二环路东侧蓝海 A 座 608 号

资质级别：二级

资质证书编号：内建房估证字[2016]第 107 号

法定代表人：詹伯霞

联系电话：0471-3606832

三、估价目的

受贵院《土默特左旗人民法院委托书》〔（2018）内 0121 司辅 53 号〕委托，我评估公司对申请方土默特左旗农村信用合作联社与被申请方刘润花、刘良军、刘鹏军、刘亚男因借款合同纠纷一案对刘润花单独所有的位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处的地上车库共计有 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房房地产的市场价值进行评估，为土默特左旗人民法院鉴定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围的确定

根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）、《土默特左旗人民法院委托书》〔（2018）内 0121 司辅 53 号〕指定，估价对象位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处，砖混结构。估价对象评估范围包括土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房房地产的整体市场价值。

（二）估价对象使用状况

1. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日），估价师进行现场勘查时，估价对象

总体维护状况较好，无破损。

2. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，公园路北侧西面第 8 至第 11 个车库被改成司机室、保卫室等用途使用。

3. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定锅炉房被分成两部分使用，前半部分用于居住（相当于门房），后半部分层高约 5.5 米，用于放置锅炉。

（三）实物状况

1. 根据上述假设条件的相关内容，确定估价对象于 2003 年建成，位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处，共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房。根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）得到，22 个地上车库的建筑面积共计 578.81 m²（包括：大型车库建筑面积是 246.75 m²，小型车库建筑面积是 332.06 m²），锅炉房的建筑面积为 54.4 m²。

2. 内部实物状况

（1）大型车库：估价对象共包括 9 个大型车库，通过向被执行人了解到，每个车库的装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装卷帘门；

（2）小型车库：估价对象共包括 13 个小型车库，其中：

A. 第 1 个至第 7 个、第 12 个至第 13 个属于车库，通过向被执行人了解到，每个车库的装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装卷帘门；

B. 第 8 个至第 11 个车库已被改成司机室、保卫室等，内部装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装玻璃窗及玻璃门，内安装卷帘门。

（3）锅炉房：共包括前后两部分，前半部分用于居住（相当于门房），内部为水泥墙，水泥地面，有两扇窗户；后半部分层高 5.5 米，用于放置锅炉设备，部分地面铺设红砖，部分为水泥地面，墙面未刮白，无装饰吊顶。锅炉房共有两个入户门。

综上所述，判断 22 个车库与锅炉房皆属于简单装修。

(4) 其他：估价对象内部利用状况较好，维护状况较好。

3. 根据委托方提供相关资料，结合估价师掌握的专业能力对估价对象的实地查勘判断估价对象为完好房，采用年限法计算得到其成新率是 70%，测算过程如下：

估价对象建成于 2003 年，截止到价值时点 2018 年 11 月 8 日，已使用 15 年；砖混结构，故经济耐用年限为 50 年，则：

(1) 尚可使用年限=经济耐用年限-已使用年限=50-15=35（年）

(2) 理论成新率=（尚可使用年限÷经济耐用年限）×100%=70%

4. 实物状况特殊说明：

(1) 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）附图页显示，估价对象地上车库共计有 23 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 14 个）；但于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）。因此，小型车库的数量存在证载数量与实际数量不一致的情况。根据委托方提供的《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》复印件，确定本次评估以实际勘查的车库数量为准。即小型车库共计有 13 个。

(2) 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个），但各个车库的具体建筑面积未知，而委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号），仅记载了车库的总体建筑面积 578.81 m²（其中，大型车库的建筑面积为 246.75 m²，小型车库的建筑面积为 332.06 m²）。因各个车库单独的建筑面积无法分割，故本次评估按照地上车库的现场勘查实际个数计价。

（四）估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（产权证号：蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）复印件等相关内容，并结合估价师的实地查勘和现场询问，确定估价对象的权益状况如下：

房屋建筑物权益状况表

表 2

房屋所有权人	刘润花		
房屋坐落	土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速路出入口		
设计用途	车库、其它	实际用途	车库、其它
共有情况	单独所有	建筑建成年代	2003 年
房屋产权证	已办理房屋所有权证》(产权证号:蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)		
建筑物剩余收益年限(年)	24		

权益状况特殊说明:

(1) 根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号), 确定估价对象已办理《房屋所有权证》。

(2) 根据委托方提供的《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件以及《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书(回执)》[(2018)内 0121 执 765 号]复印件, 确定估价对象已被查封, 查封期为 3 年。

(3) 根据委托方提供的《不动产登记证明》[蒙(2016)土默特左旗不动产证明第 0000361 号], 确定估价对象存在抵押权, 履行债务期限是 2016 年 12 月 09 日起至 2018 年 12 月 08 日止。

(4) 根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号), 无法获取关于估价对象建成年代的信息, 于价值时点(即 2018 年 11 月 8 日)进行现场勘查时, 通过询问相关当事人, 判断估价对象约于 2003 年建成, 故本次估价假设估价对象于 2003 年建成, 根据现场勘查结果, 判断估价对象属于砖混结构, 故其耐用年限为 50 年, 则于价值时点 2018 年 11 月 8 日, 建筑物的剩余耐用年限是 35 年;

根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号), 确定其房地产的规划用途是车库、其它; 但尚未提供估价对象土地的相关权属资料, 无法确定该土地的证载用途及使用权状况, 在注册房地产估价师尽职调查无果, 且委托方未提供估价对象所占用的土地使用权相关资料的情况下, 依据估价对象同地块上其他房产的合法用途(商业), 假设估价对象所占用的土地使用权为商业用地使用权, 根据《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》中的第二章第十二条规定, 国有出让类型的商业土

地最高使用年限为 40 年。估价对象于 2003 年建成，取客观合理建设期 1 年，判断估价对象于 2002 年取得土地使用权，则于价值时点 2018 年 11 月 8 日，其土地使用权剩余年限是 24 年；

故其土地使用权剩余年限短于建筑物剩余经济耐用年限，依据孰短原则，以土地使用权的剩余经济耐用年限作为估价对象的剩余收益年限，即为 24 年。

（五）估价对象区位状况

估价对象位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速路出入口处，于现场勘查之日，估价对象所在位置东临公园路，南临敕勒川大街，西临土默特左旗农牧业局，北临土默特左旗畜牧局。

距离呼和浩特白塔国际机场 67.5 公里，土默特左旗长途汽车站 2.4 公里，距离察素齐火车站 4.5 公里。临近土左旗党校、土左旗第一职业高中等学校；距离土默特左旗医院约 540 公里；有内蒙古农村信用社、中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行（土默特左旗文体局东南）等；主要有圆通速递（幸福小区 A1 东）、德邦物流公司等；距离浙加都购物广场（土左旗店）2 公里，周边超市、餐饮等设施较为齐全。临街商业底铺较多，商业繁华度较好。有地上停车位。区域内有敕勒川大街、公园路等路段，无限制通行时间，交通便利。估价对象附近有体育公园，环境质量良好；且其所在区域内环境卫生状况良好，附近治安状况较好。

五、价值时点

2018 年 11 月 8 日，以现场实地勘察之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次所评估的市场价值是指估价对象在价值时点 2018 年 11 月 8 日，在本次估价假设前提等特定条件下形成的客观合理价格，即房地产市场价格。

七、估价原则

1. 独立、客观、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时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。

6. 一致性原则和一贯性原则：

一致性原则是指为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。一贯性原则是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

八、估价依据

本次评估依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

1. 法律、法规、政策性文件：

(1)《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；

(3) 《中华人民共和国拍卖法》（修正）（主席令第 24 号 2015 年 4 月 24 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）

(5) 《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）；

(6) 《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)；

(7) 《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行）；

(8) 《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）；

(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) ;

(10) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号) ;

(12) 《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自 2008 年 1 月 1 日起施行)

(13) 其他相关法律法规文件。

2. 估价标准

(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) 《房地产估价报告评审标准》(试行)(2011 年 6 月起试用)。

3. 委托方提供的书面材料

(1) 《土默特左旗人民法院委托书》[(2018) 内 0121 司辅 53 号];

(2) 《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[(2018) 内 0121 执 765 号]复印件;

(3) 《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书(回执)》[(2018) 内 0121 执 765 号]复印件;

(4) 《评估申请书》复印件;

(5) 《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号)复印件;

(6) 《不动产登记证明》[蒙(2016)土默特左旗不动产证明第 0000361 号]复印件;

(7) 《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》复印件。

4. 其他资料

(1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料;

(2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数;

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的介绍

测算估价对象价值或价格所采用的方法包括比较法、成本法、收益法、假设

开发法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。选取一定数量的比较案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是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。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常的房屋，已投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，不宜采用假设开发法。估价对象所在区域的类似物业出租成交案例较少，难以获取适当的出租交易案例，故不宜采用收益法。

针对估价对象车库而言，同一类型地上车库房地产成交实例较多，故适宜采用比较法进行估价；针对估价对象锅炉房而言，难以获取所在区域内的市场成交案例及出租案例，但其成本价值可以进行测算，故采用成本法进行评估。

综上所述，此次评估车库采用比较法进行测算，评估锅炉房采用成本法进行测算。

（三）估价方法的技术思路

1. 比较法

比较法是选取一定数量的比较案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式如下：

估价对象房地产的比准价格=比较案例房地产的成交价格×交易情况修正系

数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

具体操作步聚：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素的修正、调整；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

2. 成本法

成本法是利用评估对象于价值时点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评估对象价值或价格的方法。

评估对象成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

具体操作步聚：根据上述公式，将各项构成成本依据相关的取费标准进行测算，最终加总得到评估对象的成本价值。

（四）估价结果

车库采用比较法进行测算得到评估结果，评估锅炉房采用成本法进行测算得到评估结果。

十、估价结果

估价人员在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下，于价值时点市场价值如下表所示：

（注：下列表格内的车库评估单价是按照单位“个”计价。）

估价结果表

表 3

估价对象位置	类别	分布区域	数量(个)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/个)	评估总价(元)	大写(人民币)
土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处	大型车库	公园路北侧东面	9	246.75	117538	1057842	壹佰零伍万柒仟捌佰肆拾贰元整
	小型车库	公园路北侧西面	13	332.06	105784	1375192	壹佰叁拾柒万伍仟壹佰玖拾贰元整
	锅炉房	公园路北侧西面	1	54.4	1373	74691	柒万肆仟陆佰玖拾壹元整
合计		—	23	633.21	—	2507725	贰佰伍拾万零柒仟柒佰贰拾伍元整

十一、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。

十二、实地查勘期

2018年11月8日

十三、估价作业期

2018年11月8日至2018年11月29日

十四、估价报告应用的有效期

本房地产评估报告使用有效期自报告出具日起1年，即2018年11月29日至2019年11月28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。

十五、注册房地产估价师

注册房地产估价师列表 表4

中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
2018年11月29日	2018年11月29日

内蒙古金通房地产评估有限公司

2018年11月29日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况

估价对象位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速路出入口处，于现场勘查之日，估价对象所在位置东临公园路，南临敕勒川大街，西临土默特左旗农牧业局，北临土默特左旗畜牧局。

距离呼和浩特白塔国际机场 67.5 公里，土默特左旗长途汽车站 2.4 公里，距离察素齐火车站 4.5 公里。临近土左旗党校、土左旗第一职业高中等学校；距离土默特左旗医院约 540 公里；有内蒙古农村信用社、中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行（土默特左旗文体局东南）等；主要有圆通速递（幸福小区 A1 东）、德邦物流公司等；距离浙加都购物广场（土左旗店）2 公里，周边超市、餐饮等设施较为齐全。临街商业底铺较多，商业繁华度较好。有地上停车位。区域内有敕勒川大街、公园路等路段，无限制通行时间，交通便利。估价对象附近有体育公园，环境质量良好；且其所在区域内环境卫生状况良好，附近治安状况较好。

（二）估价对象使用状况

1. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日），估价师进行现场勘查时，估价对象总体维护状况较好，无破损。

2. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，公园路北侧西面第 8 至第 11 个车库被改成司机室、保卫室等用途使用。

3. 于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定锅炉房被分成两部分使用，前半部分用于居住（相当于门房），后半部分层高约 5.5 米，用于放置锅炉。

（三）实物状况

1. 根据上述假设条件的相关内容，确定估价对象于 2003 年建成，位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处，共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房。根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）得到，22 个地上车库的建筑面积共计 578.81 m²（包括：大型车库建筑面积是 246.75 m²，小型车库建筑面

积是 332.06 m²），锅炉房的建筑面积为 54.4 m²。

2. 内部实物状况

(1) 大型车库：估价对象共包括 9 个大型车库，通过向被执行人了解到，每个车库的装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装卷帘门；

(2) 小型车库：估价对象共包括 13 个小型车库，其中：

A. 第 1 个至第 7 个、第 12 个至第 13 个属于车库，通过向被执行人了解到，每个车库的装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装卷帘门；

B. 第 8 个至第 11 个车库已被改成司机室、保卫室等，内部装修基本一致，均为：水泥地面，墙面刮白，无装饰吊顶，外安装玻璃窗及玻璃门，内安装卷帘门。

(3) 锅炉房：共包括前后两部分，前半部分用于居住（相当于门房），内部为水泥墙，水泥地面，有两扇窗户；后半部分层高 5.5 米，用于放置锅炉设备，部分地面铺设红砖，部分为水泥地面，墙面未刮白，无装饰吊顶。锅炉房共有两个入户门。

综上所述，判断 22 个车库与锅炉房皆属于简单装修。

(4) 其他：估价对象内部利用状况较好，维护状况较好。

3. 根据委托方提供相关资料，结合估价师掌握的专业能力对估价对象的实地查勘判断估价对象为完好房，采用年限法计算得到其成新率是 70%，测算过程如下：

估价对象建成于 2003 年，截止到价值时点 2018 年 11 月 8 日，已使用 15 年；砖混结构，故经济耐用年限为 50 年，则：

(1) 尚可使用年限=经济耐用年限-已使用年限=50-15=35（年）

(2) 理论成新率=（尚可使用年限÷经济耐用年限）×100%=70%

4. 实物状况特殊说明：

(1) 根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）附图页显示，估价对象地上车库共计有 23 个（包括：大

型车库 9 个，小型车库 14 个）；但于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）。因此，小型车库的数量存在证载数量与实际数量不一致的情况。根据委托方提供的《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》复印件，确定本次评估以实际勘查的车库数量为准。即小型车库共计有 13 个。

（2）于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日）进行现场勘查时，确定其地上车库共计有 22 个（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个），但各个车库的具体建筑面积未知，而委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号），仅记载了车库的总体建筑面积 578.81 m²（其中，大型车库的建筑面积为 246.75 m²，小型车库的建筑面积为 332.06 m²）。因各个车库单独的建筑面积无法分割，故本次评估按照地上车库的现场勘查实际个数计价。

（四）估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（产权证号：蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）复印件等相关内容，并结合估价师的实地查勘和现场询问，确定估价对象的权益状况如下：

房屋建筑物权益状况表

表 5

房屋所有权人	刘润花		
房屋坐落	土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速路出入口		
设计用途	车库、其它	实际用途	车库、其它
共有情况	单独所有	建筑建成年代	2003 年
房屋产权证	已办理房屋所有权证》（产权证号：蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）		
建筑物剩余收益年限（年）	24		

权益状况特殊说明：

（1）根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号），确定估价对象已办理《房屋所有权证》。

（2）根据委托方提供的《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》[（2018）内 0121 执 765 号]复印件以及《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书（回执）》[（2018）内 0121 执 765 号]复印件，确定估价对象已被查封，查封期为 3 年。

（3）根据委托方提供的《不动产登记证明》[蒙（2016）土默特左旗不动产

证明第 0000361 号], 确定估价对象存在抵押权, 履行债务期限是 2016 年 12 月 09 日起至 2018 年 12 月 08 日止。

(4) 根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号), 无法获取关于估价对象建成年代的信息, 于价值时点(即 2018 年 11 月 8 日)进行现场勘查时, 通过询问相关当事人, 判断估价对象约于 2003 年建成, 故本次估价假设估价对象于 2003 年建成, 根据现场勘查结果, 判断估价对象属于砖混结构, 故其耐用年限为 50 年, 则于价值时点 2018 年 11 月 8 日, 建筑物的剩余耐用年限是 35 年;

根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号), 确定其房地产的规划用途是车库、其它; 但尚未提供估价对象土地的相关权属资料, 无法确定该土地的证载用途及使用权状况, 在注册房地产估价师尽职调查无果, 且委托方未提供估价对象所占用的土地使用权相关资料的情况下, 依据估价对象同地块上其他房产的合法用途(商业), 假设估价对象所占用的土地使用权为商业用地使用权, 根据《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》中的第二章第十二条规定, 国有出让类型的商业土地最高使用年限为 40 年。估价对象于 2003 年建成, 取客观合理建设期 1 年, 判断估价对象于 2002 年取得土地使用权, 则于价值时点 2018 年 11 月 8 日, 其土地使用权剩余年限是 24 年;

故其土地使用权剩余年限短于建筑物剩余经济耐用年限, 依据孰短原则, 以土地使用权的剩余经济耐用年限作为估价对象的剩余收益年限, 即为 24 年。

二、市场背景描述与分析

(一) 地理行政状况

“察素齐”系蒙古语译音, 意为“造纸的房子”。位于内蒙古自治区呼和浩特市西北部, 是呼和浩特市土默特左旗旗委、旗人民政府驻地。地处呼包鄂经济圈中心地带, 地理位置优越, 北靠武川县, 西与只几梁乡毗邻, 南与善岱镇、塔布赛乡相连, 东与毕克齐镇、北什轴乡接壤。土地面积 4060 平方公里。为内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗辖镇, 旗政府驻地。位于旗境中部, 距呼和浩特市 48 千米。辖 13 个居委会、41 个行政村。

（二）交通状况

有察素齐汽车站及察素齐火车站；京包(头)铁路、110 国道横贯东西，察(素齐)托(克托)公路南北过境。

目前，动车经停察素齐站，优化了全旗的交通环境，极大改善了居民的出行条件。城乡路网功能日趋完善，公路两侧绿化水平大幅提升，呼市至塔布赛、毕克齐机场至沙尔沁、哈素海至北什轴等公路建成通车，群众出行更加方便快捷。

（三）经济发展状况

到 2017 年底，预计全旗地区生产总值达到 259 亿元，是 2012 年的 1.2 倍，年均增长 6%；一般公共预算收入达到 19.69 亿元，年均增长 15.4%；固定资产投资达到 88 亿元，是 2012 年的 1.3 倍，年均增长 5.6%，五年累计完成投资 400 亿元；社会消费品零售总额达到 44 亿元，是 2012 年的 1.6 倍，年均增长 10%；城乡常住居民人均可支配收入分别达到 32695 元、15003 元，年均增长 5%和 6%，三次产业比例优化到 14:34:52，全旗经济社会发展水平实现了新提升。

现代农牧业发展成效显著。农业供给侧结构性改革扎实推进，种植结构进一步优化，粮食生产连续五年增产增收，设施农业扩量增效。全旗水产养殖面积稳定在 7 万亩左右，年产量达到 6300 吨。规模化养殖场、奶牛牧场达到 189 个，牲畜存栏总量达到 72.4 万头，奶牛规模化养殖率达到 99%，鲜奶产量占全市的 48%。成功申报全国奶牛养殖大县种养结合整县推进项目，以奶业为核心的现代畜牧业走在全国前列。

工业产业提质增效。2017 年，全旗规模以上工业企业达到 38 家，总产值预计完成 150 亿元。招商引资成效显著，五年来，引进亿元以上工业项目 16 个，引进国内资金 290 亿元。金山高新区众创基地被科技部认定为第三批国家级众创空间。

第三产业发展亮点纷呈。旅游业发展提速，五年来，接待游客量超过 900 万人次，旅游收入突破 12 亿元。金融体系进一步完善，新增各类金融机构 8 家，金融助农服务网点实现全覆盖，全旗存、贷款余额分别达到 96.7 亿元、49 亿元，比 2012 年分别增长 61%、103%。商贸流通、住宿餐饮等传统服务业蓬勃发展。

城乡规划建设和管理水平不断提升。完成了察素齐镇控制性详细规划、人防规划、消防规划、绿地系统专项规划和各乡镇总体规划编制工作。

民生保障作用进一步增强，社会保险覆盖范围扩大到 95%以上。积极推进就业再就业工作，五年累计新增城镇就业 1.3 万人，农村劳动力转移就业 26.4 万人次，城镇登记失业率控制在 3.8%以内，大学生创业园和就业实训基地投入使用。社会救助体系不断完善，困难群众基本生活得到有效保障，五年累计发放各类社会救助资金 6.3 亿元，新建、改扩建敬老院、幸福院和老年公寓 35 所。城乡办学条件持续改善，投资 15.6 亿元新建、改扩建 27 所学校、幼儿园，投资 1.65 亿元完善了全旗教育教学设备。

认真落实党风廉政建设责任制，严格执行中央八项规定，持续推进思想政治作风建设。扎实开展党的群众路线教育实践活动、“三严三实”专题教育，深入推进“两学一做”学习教育常态化、制度化，党员干部“四个意识”不断增强。

2018 年是全面贯彻落实党的十九大精神的开局之年，是全面建成小康社会的攻坚之年，也是新一届政府的起步之年。全旗经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 6.8%左右；公共财政预算收入按可比口径增长 6%左右；固定资产投资完成 60 亿元以上；规模以上工业增加值增长 6%左右；社会消费品零售总额增长 9%左右；城乡常住居民人均可支配收入分别增长 6%、7%左右。

到 2022 年全旗经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值年均增长 6%；一般公共财政预算收入年均增长 6%；固定资产投资五年完成 300 亿元以上；规模以上工业增加值年均增长 6%；社会消费品零售总额年均增长 8%；城乡常住居民人均可支配收入年均分别增长 6%和 7%，形成产业结构进一步优化，多元发展、多极支撑的产业发展格局。

（四）房地产市场状况

察素齐镇建成区面积从 11 平方公里扩大到 13 平方公里，绿化面积覆盖率达到 35.2%。保障性安居工程扎实推进，五年来，建成保障性住房 909 套，完成棚户区改造 630 户。累计投入 46 亿元，完成 372 个村的“美丽乡村”建设工程，10 个乡级公共服务中心、67 个社区便民服务点投入使用，完成农村危旧房改造 9770 户，打造了农民的美好幸福家园，全旗农村基础设施条件得到根本改善。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指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。

1. 法律上允许：法律上允许是指在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。估价对象建筑物法定用途为车库、其它，在估价对象实际的利用中，亦遵循了合法使用原则；

2. 技术上可能：对法律上允许的每一种利用方式，要检查其技术上是否具有可能。估价对象原设计用途为车库、其它，实际使用中车库及锅炉房为主要用途，该种利用方式在技术上可实现。

3. 财务上可行：对法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，需要从财务上预测其可行性，只有估价对象未来的收入现值大于支出现值的利用方式，才是财务上可行的利用方式。

4. 价值最大化：在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象做车库、锅炉房利用，能在合法前提下实现价值的最大化。

综上所述，本次估价以估价对象现状用途为前提进行评估。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的介绍

测算估价对象价值或价格所采用的方法包括比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是选取一定数量的比较案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是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。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常的房屋，已投入使用，不属于待开发房地产，可再开

发能力较低，不宜采用假设开发法。估价对象所在区域的类似物业出租成交案例较少，难以获取适当的出租交易案例，故不宜采用收益法。

针对估价对象车库而言，同一类型地上车库房地产成交实例较多，故适宜采用比较法进行估价；针对估价对象锅炉房而言，难以获取所在区域内的市场成交案例及出租案例，但其成本价值可以进行测算，故采用成本法进行评估。

综上所述，此次评估车库采用比较法进行测算，评估锅炉房采用成本法进行测算。

（三）估价方法的技术思路

1. 市场比较法

比较法是选取一定数量的比较案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式如下：

估价对象房地产的比准价格=比较案例房地产的成交价格×市场状况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

具体操作步聚：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

2. 成本法

成本法是利用评估对象于价值时点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评估对象价值或价格的方法。

评估对象成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

具体操作步聚：根据上述公式，将各项构成成本依据相关的取费标准进行测算，最终加总得到评估对象的成本价值。

（四）估价结果

车库采用比较法进行测算得到评估结果，评估锅炉房采用成本法进行测算得到评估结果。

五、估价测算过程

测算思路：本次评估对象为位于土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处共计 22 个地上车库（包括：大型车库 9 个，小型车库 13 个）以及一间锅炉房。本次评估可将上述估价对象分为三种类型，即大型车库、小型车库以及锅炉房。按照上述三种类型分别进行估价测算，最终将评估结果汇总。

（一）地上车库评估测算过程

1. 大型车库市场法评估测算过程

（1）计算公式

估价对象市场价格=比较案例的成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（2）选择交易实例

估价对象所在区域已交易或准备交易的实例较多，根据估价对象自身的特点，我们重点选择了下面的三个地上车库实例。

①实例 A：九洲花园住宅小区院内地上车库

位于土默特左旗敕勒川大街以北九洲花园住宅小区院内，砖混结构，位于地上一层，简单装修，建成于 2005 年，交易价格为 100000 元/个，详见下表。

②实例 B：诚联住宅小区院内地上车库

位于土默特左旗敕勒川大街以南诚联住宅小区院内，砖混结构，位于地上一层，简单装修，建成约于 2008 年，交易价格为 120000 元/个，详见下表。

③实例 C：北国之春生态家园住宅小区院内地上车库

位于土默特左旗二零一线以东北国之春生态家园住宅小区院内，砖混结构，位于地上一层，简单装修，建成于 2014 年，交易价格为 120000 元/个，详见下表。

房地产比较因素条件说明表

表 6

比较因素	待估对象	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格	--	100000	120000	120000
坐落	土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速公路出入口处	土默特左旗敕勒川大街以北九洲花园住宅小区院内	土默特左旗敕勒川大街以南诚联住宅小区院内	土默特左旗二零一线以东北国之春生态家园住宅小区院内
名称	地上车库	九洲花园住宅小	诚联住宅小区院	北国之春生态家

			区院内地上车库	内地上车库	园住宅小区院内地上车库
用途			地上车库	地上车库	地上车库
价格类型			市场价值	市场价值	市场价值
交易情况	交易情况		正常交易	正常交易	正常交易
	交易方式		正常	正常	正常
交易期日			--	2018年11月	2018年11月
实物状况	规模	面积	适中	适中	适中
	建筑结构		砖混	砖混	砖混
	设施设备	电梯/步梯	无	无	无
	装饰装修		简单装修	简单装修	简单装修
	业主消费层次		平均属低档	平均属低档	平均属低档
	公共交通种类数		出租车、客运车	出租车、客运车	出租车、客运车
	公交线路密度		无公交车	无公交车	无公交车
	公共交通便捷度		距车站约 2.5 公里	距车站约 680 米	距汽车站约 360 米
	生活配套设施状况		距大型超市、医院、学校等较好	距大型超市、医院、学校等较好	距大型超市、医院、学校等一般
周边公共停车场		有	有	有	
区位状况	外部环境		较好	较好	较好
	区域内环境		较好	较好	较好
权益状况	房屋所有权状况		有产权证	无产权证	有产权证
	其他特殊情况		无	无	无

(3) 房地产价格影响因素、调整系数的修正依据概述

根据估价对象与比较案例的差异，以估价对象各因素条件为基础，指数均设定为 100，确定比较案例各因素的相应指数，比较因素指数依据概述如下：

A. 交易情况调整

在本次测算过程中，设定估价对象为正常市场交易案例，而比较案例也均为正常市场交易，以估价对象交易情况指数设为 100，比较案例的交易情况指数均为 100，无需修正。

B. 交易期日：因选取的交易案例的交易时间相近，成交价相差不大，故在此不做交易时间的修正。

C. 实物状况

①规模（建筑面积）：通过市场调查与了解，判断估价对象与比较案例 A、B、C 的建筑面积相差不大，故不做修正；

②建筑结构：估价对象与比较案例 A、B、C 均为砖混结构，故不做修正；

③设施设备：由于选取的可比案例 A、B、C 与估价对象均为地上独立车库，未配备步梯或电梯等设施设备，故不做修正；

④装饰装修：估价对象与比较案例 A、B、C 均为简单装修，故不做修正；

⑤业主消费层次：小区业主的消费层次越高，则该小区对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应，反之，小区业主消费层次越低，则该小区业主对私家车及车位的需求越少，对车位价格呈负效应。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象所在区域的业主平均属低档消费，可比案例 A、B、C 虽然位于不同的住宅小区，但与估价对象同属于一个区域范围内，消费水平相差不大，即平均属低档消费，故无需调整该因素，在此不做修正；

⑥公共交通种类数：公共交通种类数越少，业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应，反之，公共交通种类数越多，业主对私家车及车位的需求越少；对车位价格呈负效应。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象与可比案例 A、B、C 虽然位于不同的地理位置，但同属于一个区域范围内，仅有客运车与出租车可乘坐，故无需调整该因素，在此不做修正；

⑦公交线路密度：公交线路密度越低，业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应，反之，公交线路密度越高，业主对私家车及车位的需求越少；对车位价格呈负效应。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象与可比案例 A、B、C 虽然位于不同的地理位置，但同属于一个区域范围内，该区域无公交车线路，故无需调整该因素，在此不做修正；

⑧公共交通便捷度：公共交通便捷度越低，业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应，反之，公共交通便捷度越高，业主对私家车及车位的需求越少；对车位价格呈负效应。所在区域内的出租车流动性和随机性较大，便捷度较高；而估价对象与可比案例 A、B、C 位于不同的地理位置，距离汽车站的距离不同，影响其方便程度存在差异。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象距离土默特左旗汽车站约 2.5 公里，可比案例 A 距离土默特左旗车站约 680 米，可比案例 B 距离土默特左旗汽车站约 360 米，可比案例 C 距离土默特左旗汽车站约 4.7 公里，故确定每相差一公里，公共交通便捷度的修正系数向上或向下修正 1%；

⑨生活配套设施状况：生活配套设施越不便利，业主对私家车及车位的需求越多，对车位价格呈正效应，反之，生活配套设施越便利，业主对私家车及车位的需求越少，对车位价格呈负相关。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象与可比案例 A、B、C 位于不同的地理位置，距离大型超市、医院、学校等配套设施的距离不同，导致其便利度也存在差异。将生活配套设施状况因素分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，每相差一个等级，向上或向下修正 2%；

⑩周边公共停车场：如果小区周边没有公共停车场，则该小区业主只能选择小区内部的车位停车，对车位价格呈正效应，反之，小区周边有公共停车位，则该小区的业主多了一种停车的选择，对车位价格呈负效应。根据估价师的实地勘查结果分析与判断，估价对象与可比案例 A、B、C 所处位置周边均有公共停车场，故无需调整该因素，在此不做修正。

D. 位状况调整

①外部环境：估价对象与可比案例 A、B、C 虽然位于不同的地理位置，但同属于一个区域范围内，外部环境状况较好，故不做修正；

②区域内环境：估价对象与可比案例 A、B、C 虽然位于不同的地理位置，但同属于一个区域范围内，区域内环境状况较好，故不做修正。

E. 权属状况调整

①房屋所有权状况：经市场调查，确定估价对象与可比案例 B 已办理《房屋所有权证》，而可比案例 A 与 C 均未办理《房屋所有权证》，故确定修正系数调整为 3%。

②其他特殊情况：估价对象与选取的可比案例 A、B、C 均无特殊情况，故不做修正。

(4) 房地产比较因素修正、调整系数表的编制

将估价对象的因素条件指数与比较案例因素条件指数进行比较，得到《比较因素条件指数表》、《比较因素修正、调整系数表》，如下：

比较因素条件指数表

表 7

比较因素	待估对象	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格	--	100000	120000	120000
坐落	土默特左旗察素齐镇 110 国道北高速	土默特左旗敕勒川大街以北九洲	土默特左旗敕勒川大街以南诚联	土默特左旗二零一线以东北国之

		公路出入口处	花园住宅小区 院内	住宅小区院内	春生态家园住宅 小区院内	
名称		地上车库	九洲花园住宅小 区院内地上车库	诚联住宅小区院 内地上车库	北国之春生态家 园住宅小区院内 地上车库	
用途		地上车库	地上车库	地上车库	地上车库	
价格类型		100	100	100	100	
交易情况	交易情况	100	100	100	100	
	交易方式	100	100	100	100	
交易期日		100	100	100	100	
实物状况	规模	面积	100	100	100	
	建筑结构		100	100	100	
	设施设备	电梯/步梯	100	100	100	
	装饰装修		100	100	100	
	业主消费层次		100	100	100	
	公共交通种类数		100	100	100	
	公交线路密度		100	100	100	
	公共交通便捷度		100	102	102	98
	生活配套设施状况		100	100	98	96
区位状况	周边环境		100	100	100	
	区域内环境		100	100	100	
权益状况	房屋所有权状况		100	97	97	
	其他特殊情况		100	100	100	

比较因素修正、调整系数

表 8

比较因素	待估对象	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格	--	100000	120000	120000
坐落	土默特左旗察素齐 镇 110 国道北高速 公路出入口处	土默特左旗敕勒 川大街以北九洲 花园住宅小区 院内	土默特左旗敕勒 川大街以南诚联 住宅小区院内	土默特左旗二零 一线以东北国之 春生态家园住宅 小区院内
名称	地上车库	九洲花园住宅小 区院内地上车库	诚联住宅小区院 内地上车库	北国之春生态家 园住宅小区院内 地上车库
用途	地上车库	地上车库	地上车库	地上车库
价格类型	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易方式	100/100	100/100	100/100
交易期日	100/100	100/100	100/100	100/100

比较因素		待估对象	实例 1	实例 2	实例 3
实物状况	规模	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100/100
	电梯/步梯	100/100	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	业主消费层次	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共交通种类数	100/100	100/100	100/100	100/100
	公交线路密度	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100/100	100/102	100/102	100/98
生活配套设施状况	100/100	100/100	100/98	100/96	
周边公共停车场	100/100	100/100	100/100	100/100	
区位状况	外部环境	100/100	100/100	100/100	100/100
	区域内环境	100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况	房屋所有权状况	100/100	100/97	100/100	100/97
	其他特殊情况	100/100	100/100	100/100	100/100
修正后价格			101071	120048	131496
权重			算术平均数		
比较单价			117538		

比较修正后，得到三个比较案例的比较价格，根据三个比较案例的特点及其与估价对象的相似性，我们取三个可比较案例的算术平均数，求其算术平均数作为估价对象的比较单价，经计算确定估价对象房地产市场比较单价为 117538（元/个）。

（5）根据委托方提供的《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）附图以及现场勘查结果，确定大型车库共有 9 个，则评估总价为：

大型车库评估总价=9×117538=1057842（元）

2. 小型车库评估测算过程

于价值时点（即 2018 年 11 月 8 日），估价师进行现场勘察时得到，小型车库位于大型车库的西侧，建筑面积比大型车库小，由于建筑面积不同会对内部可停放车辆的类型产生直接影响，导致其市场价值有所差别。除了建筑面积差异之外，外观、装修、内部空间布局等实物状况与大型车库基本相同。故小型车库的评估单价以大型车库的评估单价为基准，进行建筑面积修正系数调整，据此得到小型车库的市场价值。根据估价对象所在区域范围内的市场状况，判断建筑面积

因素的修正系数调整为 10%。测算过程如下：

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 小型车库评估单价} &= \text{大型车库评估单价} \times \text{建筑面积修正系数} \\
 &= 117538 \times 0.9 \\
 &= 105784 \text{ (元/个) (取整)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \text{ 小型车库评估总价} &= \text{小型车库评估单价} \times \text{小型车库数量} \\
 &= 105784 \times 13 \\
 &= 1375192 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(二) 锅炉房评估测算过程

1. 计算公式

评估对象成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 折旧

2. 测算过程

锅炉房市场价值测算过程表

表 9

序号	构成成本	取费标准及具体理由	单项成本 (元/m ²)
①	建安费	参考《呼和浩特市建设工程造价管理站文件》[呼建造发(2018)17号]发布的“关于发布呼市地区2018年第4期(7-8月份)建设工程造价信息的通知”，并结合评估对象具体状况基础上，确定评估对象单建筑平方米建安成本为1400元/m ² 。	1400
②	前期费	前期费包括可研费、勘察设计费、环境评价费、招标等费用，参照行业收费水平并结合评估对象具体工程量，确定前期费取建安成本的5%。	70
③	基础设施费	A. 基础设施费包括基础设施开发费与基础设施配套费。开发费是指宗地内通电，参照呼和浩特市地区基础设施开发费水平，并结合评估对象具体状况确定一通基础设施开发费为10元/m ² 。 B. 经现场查勘，判断估价对象院内无其他配套设施，故确定其配套费为0。	10
④	不可预见费	不可预见费是为工程建设出现的计划之外的费用的提前准备，参照行业平均水平，并结合评估对象具体工程量，确定不可预见费为建安费的5%。	70
⑤	其他工程费	其他工程费是指监理费、竣工验收费等费用，参照行业水平并结合评估对象具体工程量，约为建安工程费的3%	42

⑥	管理费	参照行业平均标准,并结合评估对象具体工程量确定管理费为建安成本的 4%。	56
⑦	投资利息	投资利息是指进行工程投资的成本费用应付出的资金利息成本,利息率取中国人民银行中长期贷款利率,即为 4.75%。建设期取同类型建筑物平均建设周期,1 年。计算基数为上述①~⑤项费用加总,管理费按照建设期内均匀投入单独进行测算。	77
⑧	开发利润	开发利润是指进行工程建设应获得的行业平均利润,取行业平均利润,利润率约为 5%,计算基数①~⑦。	86
⑨	重置成本	于价值时点,评估对象全新状态下的重置成本,即①~⑧加总求和。	1811
⑩	成新率	依据评估对象产权方提供的证明材料,估价对象于 2003 年建成,砖混结构,理论耐用年限 50 年,剩余耐用年限 35 年,理论成新率是 70%,评估对象在使用状态,维护较好,实际勘查成新率 70%,考虑到评估对象维护状况较好,分别取 0.4、0.6 的权重,综合成新率 70%。	70%
⑪	建筑物成本价	重置成本-折旧=重置成本×成新率	1268
⑫	装修重置成本	经现场勘查,估价对象属于简单装修,结合其具体装修状况,并经市场询价,确定单建筑平方米装修成本为 150 元/m ² 。	150
⑬	装修成新率	经现场勘查估价对象的装修使用状况,综合判断其成新率为 70%。	70%
⑭	装修成本价	装修重置成本×装修成新率	105
⑮	评估对象价值	评估对象价值=建筑物成本价+装修成本价	1373

锅炉房评估总价=评估单价×建筑面积=1373×54.4=74691（元）

六、估价结果

在充分调查、分析估价对象现状的基础上,依据科学的评估原则,采用适当的评估方法,评估人员经过科学、公正的评估,最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下,于价值时点市场价值如下表所示:

(注:下列表格内的车库评估单价是按照单位“个”计价。)

估价结果表

表 10

估价对象 位置	类别	分布区域	数量 (个)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)	大写(人民币)
土默特左旗 察素齐镇 110 国道北高速 公路出入口 处	大型车库	公园路北侧 东面	9	246.75	117538	1057842	壹佰零伍万柒仟捌佰肆拾贰 元整
	小型车库	公园路北侧 西面	13	332.06	105784	1375192	壹佰叁拾柒万伍仟壹佰玖拾 贰元整
	锅炉房	公园路北侧 西面	1	54.4	1373	74691	柒万肆仟陆佰玖拾壹元整
合计		—	23	633.21	—	2507725	贰佰伍拾万零柒仟柒佰贰拾 伍元整

内蒙古金通房地产评估有限公司

2018年11月29日

附 件

1. 估价对象所在位置示意图；
2. 估价对象现场勘察内外部状况图片；
3. 《土默特左旗人民法院委托书》〔（2018）内 0121 司辅 53 号〕；
4. 《内蒙古自治区土默特左旗人民法院执行裁定书》〔（2018）内 0121 执 765 号〕复印件；
5. 《内蒙古自治区土默特左旗人民法院协助执行通知书（回执）》〔（2018）内 0121 执 765 号〕复印件；
6. 《评估申请书》复印件；
7. 《房屋所有权证》（蒙房权证土默特左旗字第 184021302620 号）复印件；
8. 《不动产登记证明》〔蒙（2016）土默特左旗不动产证明第 0000361 号〕复印件；
9. 《道北高速公路出入口处地上车库数量问题的回函》复印件；
10. 房地产估价机构工商营业执照复印件；
11. 房地产估价机构资质证书复印件；
12. 房地产估价师执业资格证书复印件。