

# 房地产估价报告

估价项目名称：西乌珠穆沁旗白音华镇李林志商住--3401 号  
胡桂林所有的房地产确认市场价值评估

委 托 方：霍林郭勒市人民法院

估 价 方：通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

估 价 人 员：胡旭光、李禹生

估价报告出具日期：2018 年 10 月 29 日

估价报告编号：通光大估字（2018）第 JD-0086 号

# 目 录

一、致委托方函	04
二、估价师声明	06
三、估价假设和限定条件	07
四、估价结果报告	08
(一) 委托方	08
(二) 估价方	08
(三) 估价对象	08
(四) 估价目的	10
(五) 价值时点	10
(六) 价值定义	10
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 估价人员	12
(十二) 估价作业日期	13
(十三) 估价报告应用的有效期	13
五、附件	18
(一) 实地勘察记录;	
(二) 现场照片;	

- (三) 霍林郭勒市人民法院 (2018) 内 0581 委评 54 号 (复印件) ;
- (四) 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书 (2018) 内 0581 执 560 号 (复印件) ;
- (五) 西乌珠穆沁旗国土资源局房产证明 (复印件) ;
- (六) 估价人员和估价机构的证明资料 (复印件) 。

# 通辽市光大价格评估咨询有限公司

Guangda Real Estate Price Appraisal Co.,Ltd Tongliao

通辽市科尔沁区民主路综合楼 26 号

电话:0475-8869988

通光大估字(2018)第 JD-0086 号

## 致委托估价方函

霍林郭勒市人民法院:

受贵方委托,我公司秉着独立、客观、公正、科学的原则,对位于西乌珠穆沁旗白音华镇李林志商住--3401 号胡桂林所有的房地产进行公开市场价格评估,价值时点为 2018 年 10 月 23 日,估价目的为法院办理案件提供价格参考依据。

我公司于 2018 年 10 月 23 日对估价对象房地产进行了评估,评估人员在实地查勘的基础上,根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》有关政策法规和我们掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据,结合本次评估的估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选取科学的估价方法,结合分析影响房地产价格的各项因素,经过仔细的分析计算,最终确定估价对象在 2018 年 10 月 23 日的估价结果为人民币:164,362.00 元,大写:人民币壹拾陆万肆仟叁佰陆拾贰元整。

$$\begin{aligned} \text{房地产价格} &= \text{修正价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 2,001.00 \text{ 元/m}^2 \times 82.14 \text{ m}^2 \\ &= 164,362.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下提示：

（一）标的物房地产所有权人在使用过程中对房屋进行了功能性装修，在评估房地产价格时充分考虑了装修对房地产价格的影响；

（二）定期或在房地产市场价格变化较快时须对房地产市场价值进行再次评估；

（三）本次评估的房地产价值包含其所分摊的土地的价值；

特此函告

通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

法定代表人：

2018年10月29日

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

查勘人：梁晓哲、张明月、高凯哲、胡旭光；

查勘日期：2018年10月23日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告仅对本次委托有效，不做它用。如果未得到本公司的书面许可，本报告中的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

价格鉴证师： 胡旭光

0004681

## 估价的假设和限制条件

一、本次估价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，若因委托方提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。

二、本次估价报告以估价对象房地产按现有规划法定用途持续使用为假设前提。

三、估价人员未对估价对象的土地使用面积和建筑面积进行测量，以委托方提供的材料标明的面积为准。

四、因被申请人未配合勘验现场，评估人员没有进入该评估标的中，故本次标的物的装修部分按照中等装修计入，标的物概况描述以评估人员现场勘验为准。

五、本估价报告所列结果是根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响。

六、我们没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此不能确定建筑物与设备内部有无缺损，本报告对于现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

七、设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产为限制条件。

八、估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

# 房地产估价结果报告书

## 一、委托方

名称：霍林郭勒市人民法院

住所：霍林郭勒市一中南街 6 号

## 二、估价方：

名称：通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

住所：通辽市科尔沁区民主路综合楼 26 号

法人代表：胡旭光

资质证书编号：中 J050002

## 三、估价对象：

（一）估价对象范围：西乌珠穆沁旗白音华镇李林志商住--3401 号房地产。

### （二）估价对象基本状况：

#### 1、地理位置

估价对象房地产位于西乌珠穆沁旗白音华镇李林志商住--3401 号房地产；以估价对象为中心区域内，标的物房地产位于西乌珠穆沁旗白音华镇祥龙佳苑小区。

#### 2、公共基础设施

标的物区域范围内，给排水、普通供电、供暖、通路、通讯等基础设施配套齐全。

#### 3、市政公用配套基础设施

估价对象沿路及街两侧分布餐饮、日用杂品、综合（商

业)分布在估价对象周围,并且区域特征较为明显。

### (三) 权属状况

- 1、房屋所有权人: 胡桂林
- 2、房屋坐落: 西乌珠穆沁旗白音华镇祥龙佳苑小区
- 3、房屋所有权证号: 170011401703 号
- 4、幢号: 2
- 5、户号: 401
- 6、规划用途: 住宅
- 7、标的物房屋概况:

房屋是由房屋所有权人胡桂林购买获得; 建筑物为砖混结构; 坐北朝南, 南入口; 房屋所有权建筑面积: 82.14 m<sup>2</sup>; 房屋总层数为 6 层; 房屋所在层数为 4 层, 从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层, 入户为防盗门, 断桥铝窗; 给排水, 普通照明, 采暖设施齐全。现用途: 闲置。根据房地产评估人员实地现场勘查核实标的物房地产从房屋结构、内外装饰均呈正常使用状态未发现异常现象。标的物房地产具体内、外装饰、设施情况详见该报告后附(实地勘察记录)。

### (四) 估价对象房地产利用状况:

估价对象房地产用于住宅。

四、估价目的: 为法院办理案件提供价格参考依据。

五、价值时点: 2018 年 10 月 23 日

六、价值类型: 本次评估采用的是公开市场价值标准,

房地产市场价值是估价对象适当营销后，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。即估价结果为估价对象在公开市场上最可能形成的价格。

#### 七、估价依据：

(1) 霍林郭勒市人民法院（2018）内 0581 委评 54 号；

(2) 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书（2018）内 0581 执 560 号；

(3) 西乌珠穆沁旗国土资源局房产证明；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》、《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准（GB/T50899—2013）《房地产估价基本术语标准》；

(6) 评估人员现场勘查记录和本公司所掌握该城区内房地产信息和交易情况；

(7) 房地产相关政策法规。

八、估价原则：本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下：

(1) 合法原则

房地产估价应以房地产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、合法交易、合法处分等前提下进行估价。

### （2）最高最佳利用原则

房地产估价应以房地产估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用是指法律上允许，技术上可行可能，财务上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

### （3）替代原则

首先应考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的市场价格。

### （4）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

### （5）需求与供给原则

房地产价格受供给需求关系的影响，同时又具有地理位置的固定性、地区性和个别性的差异，使房地产需求和供给限于局部地区，该市场为地区性市场。

九、评估方法的选用：根据估价对象的具体情况估价目的，估价人员根据所掌握的资料，经过现场勘查和调查分析，估价对象用途为住宅地产，如果采用成本法评估，不能真实

客观反映估价对象的价值，故不宜采用成本法。同一区域内，类似住宅及商业房地产出租比较普遍，房产租赁收益比较容易取得，但租赁收益与房地产自身价值有线性关系，两者之间不匹配，报酬率及资本化率难以确定，只能在确定最终价值时用以佐证，所以不宜采用收益法评估。在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，较容易获取交易可比实例，所以本估价报告采用比较法进行评估，并运用数理统计分析的相关方法，结合估价人员的实际经验，最终确定估价对象的估价结果。

比较法：是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价理论和方法，在认真分析城区内同类房地产市场交易价格的基础上，结合估价人员实际经验仔细测算，并对影响估价对象房地产的各种因素进行综合修正，确定该宗房地产在价值时点的现值为：164,362.00 元，大写：人民币壹拾陆万肆仟叁佰陆拾贰元整。

$$\begin{aligned} \text{房地产价格} &= \text{修正价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 2,001.00 \text{ 元/m}^2 \times 82.14 \text{ m}^2 \\ &= 164,362.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

十一、估价和审核人员：

姓名	执业资格或职称	注册号	签字盖章
----	---------	-----	------

胡旭光	价格鉴证师	0004681	
-----	-------	---------	--

李禹生	价格鉴证师	0004682	
-----	-------	---------	--

十二、估价作业日期 2018 年 10 月 23 日—2018 年 10 月 29 日

十三、估价报告有效期：本评价报告在市场没有较大波动的情况下应用的有效期自报告出具日期起为壹年。

附件：

1. 实地勘察记录；
2. 现场照片；
3. 霍林郭勒市人民法院（2018）内 0581 委评 54 号（复印件）；
4. 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书（2018）内 0581 执 560 号（复印件）；
5. 西乌珠穆沁旗国土资源局房产证明（复印件）；
6. 估价人员和估价机构的证明资料（复印件）。

# 通辽市光大价格评估咨询有限公司

## 实 地 勘 测 记 录

标的物名称	胡桂林住宅房地产				
房地产坐落	西乌珠穆沁旗白音华镇祥龙佳苑小区				
房屋 建筑面积	82.14 m <sup>2</sup>	土 地 使用权面积			
建筑结构	砖混	用途	住宅	建造年份	2010
建筑物层数	6	所 在 层	4	保养程度	完好
勘 测 对 象 实 物 状 况	房屋是由房屋所有权人胡桂林购买获得；建筑物为砖混结构；坐北朝南，南入口；房屋所有权建筑面积：82.14 m <sup>2</sup> ；房屋总层数为 6 层；房屋所在层数为 4 层，从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层，入户为防盗门，断桥铝窗；给排水，普通照明，采暖设施齐全。现用途：闲置。		外 墙	涂料	
			内 墙	--	
			天 棚	--	
			地 面	--	
			门	防盗门	
			窗	断桥铝	
			电 照	普通	
			采 暖	--	
			给排水	齐全	

领勘人：陈岩松、乌吉斯、王大力

勘测人：梁晓哲、张明月、高凯哲、胡旭光

勘测时点：2018.10.23