|  |  |
| --- | --- |
| **——** | **委托书案号**： |
|  | （2018）内2502执513号 |
| **——** | **估价报告编号**： |
|  | 兰中瑞估字（2019）第4037号 |
| **——** | **估价项目名称**： |
|  | 白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室住宅房地产市场价值评估 |
| **——** | **估价委托人**： |
|  | 锡林浩特市人民法院 |
| **——** | **房地产估价机构**： |
|  | 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司 |
| **——** | **注册房地产估价师**：  **涉执房地产处置司法评估报告**  彭 飞（注册号：6220180010） |
|  | 王文珠（注册号：6220160019） |
| **——** | **估价报告出具日期：** |
|  | 二〇一九年八月一日 |

****

***中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行***

|  |
| --- |
|  |

* 地址：兰州市城关区武都路171号长青大厦9-10楼
* 联系电话/客服电话：0931-8459521



**致估价委托人函**

**Letter of Transmittal**

**锡林浩特市人民法院：**

承蒙贵院（2018）内2502执513号委托书委托，我公司对位于白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室住宅房地产【规划用途为住宅，房屋建筑面积为119.57平方米】在规划利用条件下的价值水平进行了评估，为人民法院确定财产处置价提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方出具的《锡林浩特市人民法院委托书》、《查档证明》复印件及实地查勘。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **买受人** | **建筑面积（m2）** | **规划用途** | **建筑结构** | **总楼层** | **所在楼层** | **朝向** | **梯户数** |
| 白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室 | 二十一冶建设集团有限公司 | 119.57 | 住宅 | 钢混 | 28 | 26 | 南 | 一梯三户 |

价值时点：2019年7月30日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一九年七月三十日的估价结果如下（币种：人民币）：

**房地产市场价值总价：82.07万元（大写金额：捌拾贰万零柒佰元整），**

**评估单价：6864元/平方米（大写金额/每平方米：陆仟捌佰陆拾肆元整）。**

**特别提示（Special Notice）：**

（一)估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

（二）其他需要说明的事项：

1.本估价报告不应作为价格实现的保证。

2.本报告仅供估价委托人确定财产处置价使用。

3.本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2019年8月1日起至2020年7月31日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

兰州中瑞房地产咨询估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月一日

**目录**

**Contents**

[估价师声明 1](#_Toc520277894)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc520277895)

[一、一般假设 2](#_Toc520277896)

[二、未定事项假设 3](#_Toc520277897)

[三、背离事实假设 3](#_Toc520277898)

[四、不相一致假设 3](#_Toc520277899)

[五、依据不足假设 3](#_Toc520277900)

[六、估价报告使用限制 3](#_Toc520277901)

[估价结果报告 5](#_Toc520277902)

[一、估价委托人 5](#_Toc520277903)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc520277904)

[三、估价目的 5](#_Toc520277905)

[四、估价对象 5](#_Toc520277906)

[五、价值时点 6](#_Toc520277907)

[六、价值类型 6](#_Toc520277908)

[七、估价原则 6](#_Toc520277909)

[八、估价依据 8](#_Toc520277910)

[九、估价方法 9](#_Toc520277911)

[十、估价结果 9](#_Toc520277912)

[十一、注册房地产估价师及其他估价人员 10](#_Toc520277913)

[十二、实地查勘期 10](#_Toc520277914)

[十三、估价作业期 10](#_Toc520277915)

[估价技术报告 11](#_Toc520277916)

[一、估价对象描述与分析 11](#_Toc520277917)

[二、市场背景分析 12](#_Toc520277918)

[三、估价对象最高最佳利用分析 12](#_Toc520277919)

[四、估价方法适用性分析 16](#_Toc520277920)

[五、估价测算过程 17](#_Toc520277921)

[六、估价结果确定 26](#_Toc520277922)

[附件 27](#_Toc520277923)

[一、《锡林浩特市人民法院委托书》](#_Toc520277924)

[二、估价对象位置示意图](#_Toc520277925)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片](#_Toc520277926)

四、《查档证明》复印件

五、可比实例位置图和外观照片

[六、](#_Toc520277928)专业帮助情况和相关专业意见

七、房地产估价机构营业执照复印件

[八、](#_Toc520277929)房地产估价机构备案证书复印件

[九、](#_Toc520277930)注册房地产估价师注册证书复印件

**估价师声明**

**Declaration of Appraisers**

**我们郑重声明：**

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师彭飞及估价人员段文秀、李静已于二〇一九年七月三十日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助（详见附件）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 彭飞 | 6220180010 |  | 2019年8月1日 |
| 王文珠 | 6220160019 |  | 2019年8月1日 |

**估价假设和限制条件**

**Appraisal Assumptions and Restrictions**

**一、一般假设**

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
4. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 在估价过程中，我们假定该物业的所在公开市场上出售该物业，且不包含所凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
6. 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
7. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
8. 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
9. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
10. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，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估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
11. 注册房地产估价师彭飞及估价人员段文秀、李静已于2019年7月30日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。故本次估价的价值时点确定为2019年7月30日。
12. 本次估价对象的房屋权属情况以《查档证明》复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
13. 估价人员于2019年7月30日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
14. 由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

**二、未定事项假设**

无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权，故本次估价结果未考虑估价对象担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素，在此提请报告使用者注意。

1. **不相一致假设**

无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

（一）估价委托人仅提供了《查档证明》复印件，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（二）估价委托人提供的《查档证明》复印件中未载明建筑结构、建成年代、户型、总楼层、梯户数。根据估价人员实地查勘和调查，估价对象建筑结构为钢混、建成年代为2015年，户型为三室两厅一厨两卫，总楼层28层（地上26层，地下2层），一梯三户。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整，且建筑物的建成年代仅作为本次估价测算使用，不作为其他目的使用。

（三）由于估价委托人未提供《国有土地使用证》和《土地出让合同》，因此无法确定土地使用权剩余期限，本次以建筑物的剩余经济寿命为准进行估价，并假设土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束。

**六、估价报告使用限制**

1. 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为确定财产处置价提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。
2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。
3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
4. 估价委托人及双方当事人对估价报告有异议，可在收到报告之日起五日之内，向本估价机构提出书面异议申请，过期不予受理。
5. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2019年8月1日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。
6. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
7. 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
8. 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

**估价结果报告**

**Summary Appraisal Report**

## 一、估价委托人

名 称：锡林浩特市人民法院

住 所：内蒙古自治区锡林郭勒盟锡林浩特市重庆路519号

联 系 人：姚志勇

联系电话：13484793264

申 请 方：锡林浩特景园建筑安装有限责任公司

被申请方：二十一冶建设集团有限公司

联系电话：13085907286

## 二、房地产估价机构

单位名称：兰州中瑞房地产咨询估价有限公司

住所：兰州市城关区武都路171号（长青大厦9-10楼）

房地产估价机构备案证书编号：甘建房估备字620101号

统一社会信用代码：91620100720279839M

资质等级：壹级

资质证书有效期：2018年5月11日至2021年5月10日

法定代表人：王伟

联系电话：0931-8459521

邮政编码：730030

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

**（一）估价对象范围及基本状况**

根据估价委托人提供的《锡林浩特市人民法院委托书》、《查档证明》复印件及实地查勘，估价对象为白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室的住宅房地产，建筑面积119.57㎡。规划用途为住宅。整幢楼总高28层，地上26层，地下2层。-1层为地下车库，1-3层为商业用房，4-26层为住宅用房，一梯三户，有两部电梯，一处安全通道。估价对象目前已出租，所在楼幢外立面为涂料。

估价对象范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（二）土地基本状况**

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《查档证明》复印件及估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **座落** | **四 至** | **规划用途** | **宗地形状** | **土地开发程度** |
| 白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室 | 东：便道  南：白银供电局小区  西：工农路  北：其他住宅 | 住宅 | 较规则 | 宗地红线内外“七通”及红线内场地平整 |

**（三）建筑物基本状况**

根据估价委托人提供的《查档证明》复印件及估价人员实地查勘，估价对象建筑基本状况如下：

建筑物基本状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | **房屋坐落** | **规划**  **用途** | **所在层数/房屋总层数** | **建筑面积（M2）** | **朝向** | **梯户数** | **户型** | **设施设备** | **建成时间（年）** | **建筑**  **结构** |
| 二十一冶建设集团有限公司 | 白银市白银区东星街87号“西村祥瑞园”（13）32幢2-2602室 | 住宅 | 26/28 | 119.57 | 南 | 一梯三户 | 三室两厅一厨两卫 | 估价对象水、电、暖、天然气、通讯及网络等设施设备齐全，有两部电梯，一处安全通道 | 2015 | 钢混 |

## 五、价值时点

2019年7月30日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

**（一）价值类型名称**

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇一九年七月三十日的房地产市场价值。

**（二）价值内涵**

估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（三）价值定义**

房地产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。

**（四）货币单位**

人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

**（一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

**（二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权转让招标文件、国有建设用地使用权转让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。

**（三）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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

**（四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

**（五）最高最佳利用原则**

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

1.以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

2.以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

3.以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

4.以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

5.以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

6.其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

## 八、估价依据

**（一）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,2009年8月28日第二次修正）；

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，2004年8月28日第二次修正);

3.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5.《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第256号，自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正）；

6.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释[2018]15号。

**（二）技术标准、规程、规范**

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

**（三）估价委托人提供的有关资料**

1.《锡林浩特市人民法院委托书》（2018）内2502执513号；

2.《查档证明》复印件；

3. 估价委托人提供的其他资料。

**(四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料**

1.实地查勘记录；

2.白银市房地产市场信息；

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

本次估价采用比较法、收益法进行测算。

（一）比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）收益法定义：预测估价对象未来收益，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。

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年7月30日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产市场价值总价：82.07万元（大写金额：捌拾贰万零柒佰元整），**

**评估单价：6864元/平方米（大写金额/每平方米：陆仟捌佰陆拾肆元整）。**

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 彭飞 | 6220180010 |  | 2019年8月1日 |
| 王文珠 | 6220160019 |  | 2019年8月1日 |

## 参与本次估价的其他估价人员为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓名** | **签名** | **签名日期** |
| 段文秀 |  | 2019年8月1日 |
| 李静 |  | 2019年8月1日 |

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年7月30日。

## 十三、估价作业期

2019年7月30日至2019年8月1日