

# 房地产价格评估结论书

估价报告编号：保利价评字 2019 第 024 号

估价项目名称：位于陈巴尔虎旗哈达图牧场十二队牛海滨所  
有的房屋及地上构筑物价格评估

估价委托方：陈巴尔虎旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古保利价格评估有限责任公司

估价报告出具日期：2019 年 6 月 13 日

# 致估价委托人函

保利价评字 2019 第 024 号

陈巴尔虎旗人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方拍卖委估资产提供价格参考依据。

估价对象：位于陈巴尔虎旗哈达图牧场十二队牛海滨所有的房屋建筑面积 80 平方米（房产证号：125031401290），及地上构筑物。

价值时点：2019 年 5 月 14 日。

价值类型：市场价值。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

估价方法：本次评估选用重置成本法进行评估。

价格评估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，并进行了分析、测算和判断确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 119016.00 元（人民币大写：壹拾壹万玖仟零壹拾陆元整）。

特发此函

法定代表人（签章）

内蒙古保利价格评估有限责任公司

2019 年 6 月 13 日

# 目 录

一、价格鉴证师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一)、估价委托人.....	6
(二)、价格评估机构.....	6
(三)、估价目的.....	6
(四)、估价对象.....	6
(五)、价值时点.....	7
(六)、价值类型.....	7
(七)、估价原则.....	7
(八)、估价依据.....	7
(九)、估价方法.....	9
(十)、估价结果.....	10
(十一)、价格鉴证师.....	10
(十二)、实地查勘期.....	10
(十三)、估价作业期.....	10
四、估价技术报告.....	11
(一)、实物状况描述与分析.....	11
(二)、权益状况、区位状况描述与分析.....	11
(三)、市场背景描述与分析.....	11
(四)、最高最佳利用分析.....	12
(五)、估价方法的选用.....	13
(六)、价格估价过程.....	13
(七)、价格估价结果.....	17
五、附件.....	17

## 一、价格鉴证师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己的公正的专业分析、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、我们与本次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】、《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。
- 5、本次估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提出重要专业帮助。
- 7、价格评估专业人员已于2019年5月14日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人对估价对象的勘查只限于其外观和使用状况。估价人员不承担估价对象建筑结构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。
- 8、参加本次估价的价格评估人员：

姓 名	证书号码	签 名
李静超	000186	
李常胜	0011040	
张 利	000094	
季永波	000089	

## 二、估价假设及限制条件

### 1、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) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均等符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 本次估价价值时点为 2019 年 5 月 14 日，实地查勘日期为 2019 年 5 月 14 日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委托书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 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的评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员于 2019 年 5 月 14 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局情况，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、是否存在结构性的损坏。对遮盖、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。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事项假设

无背离事项假设。

#### 4、不相一致假设

无不相一假设。

#### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

#### 6、估价报告使用限制

(1)本估价报告书仅为陈巴尔虎旗人民法院依法拍卖委估房产提供价格参考依据，不作其他估价之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需要做相应调整。

(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) 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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指该委估房地产在价值时点房地产市场状况、利用条件下的房地产市场价格。



### 三、估价结果报告

#### （一）、估价委托人

名称：陈巴尔虎旗人民法院

#### （二）、估价方

估价机构：内蒙古保利价格评估有限责任公司

住 所：内蒙古通辽经济技术开发区北岸华庭小区商业  
B2#-101 号

估价资质等级：乙级

资格证书号：蒙 JGPG20170038

法人代表：林树增

（三）、估价目的：为委托方拍卖委估资产提供价格参考依据。

#### （四）、估价对象

##### （1）估价对象基本情况：

估价对象位于陈巴尔虎旗哈达图牧场十二队牛海滨所有的住宅房建筑面积为 80 平方米（房产证号：125031401290），车库建筑面积为 135.6 平方米及地上构筑物（详见价格评估明细表）。

##### （2）权属概况：

估价对象的权属为牛海滨，依据《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委托书》。

##### （3）估价范围：

此次评估范围依据《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委

托书》所写牛海滨所有的房屋及地上构筑物。

#### （4）现状利用状况

估价对象目前被执行人使用。

**（五）、价值时点：**本次估价完成估价对象实地查勘之日为2019年5月14日，根据《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委托书》，价值时点确定为2019年5月14日。

#### （六）、价值类型

##### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、定义及内涵

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格估价。

#### （七）、估价原则

1、独立、客观、公正、公平原则：即要求估价人员站在中立的立场上，分析、估价和判断估价对象客观合理的价格或价值。

2、合法原则：即以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：即要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、最高最佳使用原则：即以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

5、替代原则：即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。

#### （八）、估价依据

（一） 国家法律、法规

1、《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，2004年8月28日）；

2、《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，2007年8月30日）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

4、《中华人民共和国价格法》；

5、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》；

6、《内蒙古自治区价格鉴证操作规范》；

7、内蒙古自治区及呼伦贝尔市人民政府的有关部门颁布的法规和政策性文件。

（二）技术标准

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）。

（三）委托方提供的有关资料

1、《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委托书》；

2、资产占有方提供的其他有关资料。

（四）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场信息资料。

（九）、估价方法

本次价格采用的评估方法为重置成本法。

重置成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税

金，并进行相应折旧修正后，得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

#### **(十)、估价结果**

价格评估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，并进行了分析、测算和判断确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 119016.00 元（人民币大写：壹拾壹万玖仟零壹拾陆元整）。

**(十一)、价格评估人员：**

**审核人：**

姓 名	证书号码	签 名
李静超	000186	
李常胜	0011040	
张利	000094	
季永波	000089	

(十二)、实地查勘期：2019年5月14日

(十三)、估价作业日期：2019年5月14日至2019年6月13日

内蒙古保利价格评估有限责任公司

2019年6月13日

## 四、估价技术报告

### 一、实物状况描述与分析

位于陈巴尔虎旗哈达图牧场十二队牛海滨所有的住宅房建筑面积为 80 平方米（房产证号：125031401290），车库建筑面积为 135.6 平方米及地上构筑物。

### 二、权益状况、区位状况描述与分析

估价对象的权属为牛海滨，依据《陈巴尔虎旗人民法院对外鉴定、评估委托书》。

估价对象附近商业服务设施较少，繁华度一般。

### 三、市场背景描述与分析

陈巴尔虎旗隶属内蒙古自治区呼伦贝尔市的，位于中国内蒙古自治区呼伦贝尔市西北部，地处呼伦贝尔大草原腹地，地理坐标为北纬  $48^{\circ} 48'$  —  $50^{\circ} 12'$ ，东经  $118^{\circ} 22'$  —  $121^{\circ} 02'$ ，东部和东北部分别与牙克石市、额尔古纳市接壤，东南与海拉尔区毗邻，南边接着鄂温克族自治旗，西与新巴尔虎左旗交接，西北与俄罗斯隔额尔古纳河相望。陈巴尔虎旗地处大兴安岭西部末端向呼伦贝尔高平原过渡地带地势由东北向西南逐渐降低，东半部为大兴安岭中低山丘陵，西半部为波状起伏的高平原（海拔为 600~700 米左右）。

2017 年全年地区生产总值完成 98 亿元，增长 3.5%；限额以上固定资产投资完成 31.4 亿元，增长 7.1%；社会消费品零售总额完成 6.7 亿元，增长 8%。城镇、牧区常住居民人均可支配收入

完成 29773 元、19989 元，增长 8.1%、8.4%；一般公共预算收入完成 4.9 亿元，增长 7.9%；全年实施招商引资项目 24 个，引进旗外（国内）资金 16.9 亿元。城乡统筹发展形成新局面。城镇规划进一步完善，完成巴彦库仁、宝日希勒镇城市总体规划初稿，编制了航空小镇、草产业集聚区等重点规划。城乡建设力度不断加大，投入 2.8 亿元，实施了城镇道路、老旧小区改造等工程，完成了热源扩建及配套热网改造项目，新增供热面积 45 万平方米。水利设施逐步完善，投入 5294.7 万元，新建 293 眼供水基本井，完成 4 处水源地安全迁移工程，新增和改造小型农田节水灌溉 2.7 万亩。公路建设有序推进，投入 1 亿元，建设 4 条通村通乡公路，总里程 130.7 公里，嘎查村通畅率达到 100%。

在国家宏观经济政策调控下，陈巴尔虎旗房地产开发建设增势强劲，住房供应仍以普通商品房和经济适用房为主，市场供求状况基本平衡，房地产市场极大地活跃了陈巴尔虎旗的投资市场和商品市场，陈巴尔虎旗房地产市场总体上呈现平稳运行状态，价格波动幅度不会很大。

#### **四、最高最佳使用分析**

所谓最高最佳使用，是测算对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给测算对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使测算对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者

在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。

## 五、估价方法选用

根据委估房地产的实际情况本次采用重置成本法测算委估房地产及地上构筑物价值。

## 六、估价测算过程

### 重置成本法估价测算过程（计算数据详见成本法测算表）

#### 1、确定重置单价

##### （1）建造成本单价（土建、装修工程、水暖电及设备安装）

委估建筑物的建造成本单价依照与相同结构类型的典型工程类比的方法，对基础、层高、承重结构、装修工程等各项分项比较，依据《内蒙古自治区建筑工程预算定额》、《内蒙古自治区安装工程定额》等文件，并参照同类型的工程造价标准，确定估价对象房屋建安造价。

##### （2）综合费用

评估人员依据有关收费标准，及向有关部门调查了解核实，按常规综合确定取费标准如下：（详见成本法测算表）

费用名称	费率	备注
勘察设计费	1.5%	国家计委、建设部 [2002]10号文件
建设单位管理费	2.5%	财政部（财建【2002】394号）



		文件
工程质量监督费	1.5%	内蒙古物价局有关文件
消防费	1.5%	内蒙古物价局有关文件
人防集资费	2%	内蒙古物价局有关文件
不可预见费	3%	(建标【2007】164号)文件

### (3) 资金成本

资金成本为建筑物正常建设期内占用资金应计利息，按建设期为一年均匀投入建设资金考虑，价值时点商业银行一年期贷款利率为 4.35%，按单利计息。

$$\text{资金成本} = \text{建造成本单价} \times 4.35\% \times 1/2$$

(4) 销售税费：包括营业税、城建税、教育费附加；由卖方承担的印花税、手续费；销售费用。此次估价以建筑物的开发成本为基数计算，取其 5% 测算销售税费。

### (5) 投资利润

该地区房屋开发利润率为 0%，本次评估取利润率为 0% 计算。

$$\text{利润} = \text{建造成本单价} \times 0\%$$

### (6) 建筑物重置成本

将上述相加，计算建筑物重置成本，公式：

$$\text{重置成本（单价）} = \text{建造成本单价} + \text{综合费用} + \text{销售税费} + \text{资金成本} + \text{利润}$$

## 2、成新率的确定：

评估人员根据现场勘察记录及建筑年限综合确定成新率。

房产成本法测算表

序号	名称	结构	建安造价 (元/m <sup>2</sup> )	不可 预见 费率	其它 费用 率	建造 成本 (元 /m <sup>2</sup> )	管理 费 (3%)	开发利 息 (4.35% )	开 发 周 期	销售 税 费 率	开发 利 润 (0%)	重 置 价 格	成 新 率	积 算 价 格	建 成 年 月 (年)	建 筑 面 积 (元/m <sup>2</sup> )	总 价 (万 元)
1	主房	砖木	800.00	3%	6.50 %	876	21.9	19.05	1	5.00 %	0	965.21	0.7	676		80	5.4080
2	车库	砖木	500.00	3%	6.50 %	547. 5	13.69	11.91	1	0.00 %	0	573.10	0.7	401		135.6	5.4376
	合 计																
																	10.8456

地上构筑物成本法测算表

序号	构筑物名称	规格型号	数量	单位	结构	重置价格	成新度	单价（元）	总价（万元）
1	围墙		45.2	米	红砖	200	0.8	160	0.7232
2	彩钢房		44.12	平方米		100	0.7	70	0.3088
3	铁大门		1	个	-	300	0.8	240	0.0240
合 计									1.0560

## （七）估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 5 月 14 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象的房地产市场价值为：119016.00 元（人民币大写：壹拾壹万玖仟零壹拾陆元整）。

## 五、附件

- （一） 价格评估明细表；
- （二） 现场照片；
- （三） 价格评估人员资质证书复印件；
- （四） 价格评估机构资质证书复印件；
- （五） 价格评估机构营业执照复印件。

内蒙古保利价格评估有限责任公司

2019 年 6 月 13 日