

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：内恒信房估（司鉴）字[2019]第 0210 号

估价项目名称：张龙成所有的位于内蒙古自治区锡林郭勒盟西乌珠穆沁旗巴拉
噶尔高勒镇白音胡硕街教育花园 1#楼 4601 号住宅房地产的市
场价值评估

估价委托人：西乌珠穆沁旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：谷振邦

资质等级：一级

住所：内蒙古赤峰市松山区桥西大街中段；

资质证书编号：内建房估备字[2017]第 0009 号

注册房地产估价师：白亚峰 1520110020

谷振邦 1520030019

估价报告出具日期：2019 年 10 月 20 日

西乌珠穆沁旗人民法院：

受贵方委托，我公司选派注册房地产估价师白亚峰（注册号：1520110020）、谷振邦（注册号：1520030019），于2019年10月09日对本次估价对象进行了实地查勘及有关资料的调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，结合估价经验，充分考虑影响房地产价值的各项因素，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，撰写了估价报告，现将估价结果及有关情况报告如下：

一、**估价目的：**为委托方司法裁决提供估价对象房地产市场价值的参考

二、**估价对象：**张龙成所有的位于内蒙古自治区锡林郭勒盟西乌珠穆沁旗巴拉噶尔高勒镇白音胡硕街教育花园1#楼4601号住宅，房屋建筑面积为91.96平方米，分摊的住宅用途土地面积为15.10平方米。

三、**价值时点：**2019年10月09日。

四、**价值类型：**房地产市场价值。

五、**估价方法：**比较法和收益法。

六、**估价结果：**估价对象房地产在价值时点的市场价值为¥248292元（大写人民币贰拾肆万捌仟贰佰玖拾贰元），单价：2700元/m²。

七、**与使用估价报告、估价结果有关的特别提示**

在使用本估价报告、估价结果之前应仔细阅读估价报告全文，特别是其中的“价值类型”、“估价假设和限制条件”、以免因使用不当造成损失。估价结果明细及有关说明详见《房地产司法鉴定估价结果报告》。

特此函告。

法定代表人：

目 录

注册房地产估价师声明.....	- 1 -
估价的假设和限制条件.....	- 2 -
一、估价的假设.....	- 2 -
二、估价报告使用限制.....	- 3 -
估 价 结 果 报 告.....	- 4 -
一、估价委托人.....	- 4 -
二、房地产估价机构.....	- 4 -
三、估价目的.....	- 4 -
四、估价对象.....	- 4 -
五、价值时点.....	- 5 -
六、价值类型.....	- 5 -
七、估价原则.....	- 5 -
八、估价依据.....	- 6 -
九、估价方法.....	- 7 -
十、估价结果.....	- 7 -
十一、注册房地产估价师.....	- 8 -
十二、实地查勘期.....	- 8 -
十三、估价作业期.....	- 8 -
附 件.....	9
一、《西乌珠穆沁旗人民法院评估委托书》复印件.....	9
二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件.....	9
三、估价对象照片复印件.....	9
四、房地产估价机构营业执照复印件.....	9
五、房地产估价机构资质证书复印件.....	9
六、注册房地产估价师注册证书复印件.....	9

注册房地产估价师声明

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. 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经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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师在 2019 年 10 月 09 日对本估价报告中的估价对象进行实地勘查时。本次勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据当前建筑行业一般标准或本报告假设条件进行评估。

7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。因上述原因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。

8. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。本估价报告包括致委托估价方函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五个部分，必须在估价报告应用的有效期内完整使用。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 未得到本估价机构书面许可，估价报告全文或任何部分内容均不得向委托方、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。

10. 本估价报告由本估价机构负责解释。

估价的假设和限制条件

本次评估的是估价对象在估价时点的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格，它依据了如下假设：

一、估价的假设

（一）一般假设

1. 本次估价对所依据的委托方提供的估价对象权属、建筑面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。
2. 本次估价以估价对象能够满足当前功能持续使用为假设前提，关注了建筑安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。
3. 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
4. 估价对象按相应用途得到最有效利用，并产生相应的收益。
5. 在价值时点的房地产市场具备公开市场条件，为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象本身具有市场性，在估价时点的公开市场上可以合法地自由转让。
6. 由于本次估价的估价对象为一整体房地产，故本估价是以估价对象能合法享用整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价所必需的事项齐全、明确，因此本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

由于估价对象设定的状况与估价对象实际状况一致,因此无背离事实假设。

（四）不相一致假设

- 1.估价对象实际用途、登记用途和规划用途一致；
- 2.委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，假设权利主体一致。

（五）依据不足假设

委托人已经提供了估价所必需的资料，该资料能够反应估价对象状况，因此本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价结果仅为委托方确定房地产市场价值提供参考依据，不得用于本估价目的以外的其他用途，若用于其他目的本报告无效。

2.本报告的使用期限自估价报告出具之日起1年内有效，即2019年10月20日起至2020年10月20日止。报告使用者必须在有效期内完整使用，不得超过估价报告有效期使用及部分使用本估价报告。

3.报告使用的其他限制

（1）本估价结果是满足全部估价假设前提条件的价值。

（2）本报告估价结果为2019年10月09日的市场价值，随着时间推移、国家政策法规以及市场情况的变化，该价值需做相应调整。

（3）本估价报告必须加盖公章和注册房地产估价师签字方可使用。

估价结果报告

一、估价委托人

西乌珠穆沁旗人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

住所：内蒙古赤峰市松山区桥西大街中段；

法定代表人：谷振邦

资质等级：一级

资质证书编号：内建房估备字[2017]第 0009 号

联系电话：0476—8423008。

三、估价目的

为委托方司法裁决提供估价对象房地产市场价值的参考

四、估价对象

1. 区位状况：估价对象为坐落于内蒙古自治区锡林郭勒盟西乌珠穆沁旗巴拉噶尔高勒镇白音胡硕街教育花园 1#楼 4601 号。估价对象所在地段为镇区较好地段，估价对象所处区域及周边地区已开发完毕，周边有政府机关单位、医院、小学、幼儿园等，区域内水、电、暖、通讯、宽带等管网已接通。商业、住宅环境成熟，人文环境好、基础设施齐全。

2. 实物状况：

根据委托方提供的资料记载及估价师现场勘查，估价对象的房屋为混合结构，房屋总层数为 06 层，所在层数为 06 层，建筑面积为 91.96 平方米，建成于 2009 年，

用途为住宅，因权利人未在现场，估价人员不能进入室内查勘估价对象，所以假设估价对象能满足其设计功能：**该房屋外墙刷涂料，内墙白灰刷白装饰；卫生间和厨房的内墙粘瓷砖，整体厨房，集成吊顶；地板砖地面；入户防盗门、室内实木门、塑钢窗，给排水、供电供、暖等设施齐全，使用正常。**

于估价时点该房屋维修养护情况较好，为完好房屋。

3. 权益状况：

根据委托方提供的资料显示，估价对象为张龙成单独所有，用途为住宅，建筑面积为 91.96 平方米，房屋所有权证号为蒙房权证内蒙古自治区字第 170011003340 号；所分摊的土地使用权面积为 15.10 平方米，该宗地出让取得的住宅用地，《国有土地使用证》号为西乌国用 2010 第 13801 号。

五、价值时点

2019 年 10 月 09 日

由于本次估价目的是市场价值评估，估价师完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 10 月 09 日，估价委托合同又无特别约定，因此确定本次价值时点为 2019 年 10 月 09 日。

六、价值类型

本次评估采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象房地产在价值时点最有可能成立或实现的市场价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，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、筛选或判断确定；

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]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七十二号、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七十四号、2007年10月28日）；

4. 《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、2007年3月20日）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第二十一次会议通过）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；
3. 《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（DNM3-101-2017）《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》（DNM3-10201-2017 至 DN M3-10212-2017）；关于发布《内蒙古自治区建设工程计价依据（2017 届）》的通知（内建工〔2017〕558 号）；关于发布《内蒙古自治区建设工程费用定额（2017 届）》的通知（内建工〔2017〕611 号）；《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》（内建工〔2018〕175 号）；

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《西乌珠穆沁旗人民法院评估委托书》；
2. 《房屋所有权证》复印件；
3. 《国有土地使用证》复印件；

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查看及相关资料的调查，根据估价目的、估价对象的特点及市场情况，选择比较法及收益法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合影响房地产价值因素的分析及估价经验，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为¥248292 元（大写人民币贰拾肆万捌仟贰佰玖拾贰元），单价：2700 元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	谷振邦	白亚峰
注册号	1520030019	1520110020
签字		
日期		

十二、实地查勘期

2019年10月09日。

十三、估价作业期

2019年10月09日—2019年10月20日。

附 件

- 一、《西乌珠穆沁旗人民法院评估委托书》复印件
- 二、《房屋所有权证》复印件
- 三、《国有土地使用证》复印件
- 四、估价对象照片复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件
