

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托方：呼和浩特市新城区人民法院

联系人：司法鉴定室

联系电话：0471-6241675

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2016]第0211号

联系人：崔雪梅

联系电话：0471-4663527

#### (三) 估价目的

委托方欲核实被申请人李利俊位于土左旗把什乡西柜村住宅房地产的价值，为委托方进行司法鉴定提供市场价格参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象权利登记状况

房屋所有权人	李利俊					
房屋所有权证证号	土左房字第01-02-04-00200号房屋					
房屋坐落	土左旗把什乡西柜村					
所有权性质	房屋总层数	所在层数	建筑结构	建筑总面积(m <sup>2</sup> )	实际用途	房号
私有	平层(1)	1层	土木	132.24	住宅	北



土地使用者	层) 土地坐落	地号	图号	用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
李利俊	土左旗把什乡西柜村	05-06-01-08-18	—	住宅	批准拨用宅基地	936.35
他项权利状况	□抵押 □租赁 □其它					
备注						

## 2. 估价对象基本情况

幢号	房号	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实际用途	装修情况	备注
1	北(正房)	土木结构	平层(1层)	1层	132.24	住宅	简单装修	估价人员未进入内部勘查, 装修情况设定为简单装修
合计					132.24			

## 3. 区位状况描述与分析

集聚效应	较差
基础设施配套	四通
公共服务设施	较不齐全
交通便捷度	较不便捷
周边典型物业	把什乡西柜村平房
环境景观	较差

### (五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2018 年 10 月 17 日, 经与估价委托方商定, 价值时点确定为 2018 年 10 月 17 日。

### (六) 价值类型

本次评估待估对象在价值时点 2018 年 10 月 17 日, 截止至估价基准日止, 用途为住宅条件下的房地产公开市场价值。

### (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有: 独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。



### 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应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。

## (八) 估价依据

### 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国



国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日修订）；

◆ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》  
（法释[2004]16 号）；

◆ 《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、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施）；

◆ 关于印发《集体土地使用权地价评估技术指引》（征求意见稿）的通知（中估协发[2016]18 号）；

## 2. 估价委托人提供的资料

◆ 《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（（2018）内 0102 委评字第 157 号）；

◆ 《集体土地使用证》（土左集用（2012）字第 0566 号）；

◆ 《房屋所有权证存根》（土左房字第 01-02-04-00200 号）；

◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

◆ 土默特左旗住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；



(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

由于待估对象所占用土地为宅基地，故本次采用成本法的房地分估思路进行测算。建筑物价值采用重置成本法测算，土地采用成本逼近法测算。重置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。成本逼近法适用于农村住房或宅基地交易案例较少的地区。宅基地使用权价格=原土地价格+开发费用+取得宅基地的相关税费+增值。

(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，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	房号	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	总价大写 (人民币)
1	北 (正房)	132.24	--	2.9886	贰万玖仟捌佰捌拾陆元整
2	宅基地	936.35	61.45	5.7539	伍万柒仟伍佰叁拾玖元整
房产总价				8.7425	捌万柒仟肆佰贰拾伍元整



(十一) 注册房地产估价师

参加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
庞颖	1520050004		2018.11.6
崔雪梅	1520160011		2018.11.6

(十二) 实地查勘期

2018年10月17日至2018年10月17日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

(十三) 估价作业期

二〇一八年十月十七日至二〇一八年十一月六日



## 四、估价技术报告

### (一) 实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1 土地的名称：李利俊

2 土地坐落：土左旗把什乡西柜村

3 土地用途：住宅

4 使用权类型：批准拨用宅基地

4 土地级别：/

4 土地面积：936.35 平方米

5 土地四至：西邻平房、南邻平房、北邻村水泥路、东邻村水泥路

6 临街状况：两面临街

7 土地形状：规则

8 土地地势：地势平坦

9 地质水文状况：良好

10 土地开发程度：土地开发程度宗地外达“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）

11 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合居住活动对土地面积的需求，土地形状较规则影响其利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，土地不可分割或合并，对



土地的利用及价值影响不大，待估对象位于土左旗把什乡西柜村。

## 2、建筑物实物状况描述与分析

### ※建筑物实物描述

1 名称：房屋所有权人为李利俊单独所有

2 规模：132.24 平方米

3 实际用途：住宅

4 层数：建筑总层数为 1 层，待估对象所在层为 1 层。

5 建筑结构：土木结构

6 设施设备：较不齐全

7 装饰装修：房屋后墙及院落外墙涂涂料，大门为铁门，院内正房为土外墙，门为木门。由于估价人员未进入房屋内部勘查，本次设定为简单装修。

8 层高：层高约 2.7 米

9 空间布局：较合理

10 使用及维护状况：设施使用、维护较差

11 完损状况：从外观上，基础稳固，外墙有明显裂痕

### ※建筑物实物状况分析

本次待估对象建筑结构、房屋档次与性能、交通、装饰、装修等对建筑物现有条件下利用与价值有一定的影响。建筑物维护使用较差，从外观上看，基础稳固，但外墙有明显的裂痕，对本次估价价值影响较大。

## (二) 权益状况描述与分析

### 估价对象权益状况描述