

# 房地产估价报告

估价项目名称：内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前 1#综合楼 109-309 铺商住房地产市场价值鉴定评估

估价委托人：多伦县人民法院

估价机构：锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：田蔚然（注册号 1520150030）

郭大磊（注册号 1520170017）

估价报告出具日期：2019 年 08 月 10 日

估价报告编号：锡盟恺信估字 [2019] 第 1258 号

## 致估价委托人函

多伦县人民法院:

受贵单位的委托,我对内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺商住房地产的市场价值进行了评估,估价委托人提供的评估委托书等相关资料显示,因申请人多伦县农村信用合作联社与被申请人张军、岳金燕借款合同纠纷一案,需对估价对象房地产市场价值进行评估,价值时点为2019年08月06日,估价目的是为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。现将估价结果报告如下:

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《多伦县人民法院委托书》(2019内2531委执评17号)所载内容,估价对象为内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺商住房地产,估价对象为混合结构3层楼房的1-3层,总建筑面积744.90平方米,房屋规划用途为商住;土地使用权面积为250.88平方米,以出让方式取得其他商服用地。

本公司估价人员根据估价目的,按照估价工作程序,在现场查勘的基础上,依据《房地产估价规范》及相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验,结合委托方提供的资料,遵循独立、客观、公正、合法等原则,选取科学、适用的估价方法,即市场比较法,在对现有资料和影响房地产价格因素进行综合分析的基础上,经过认真测算,确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币:贰佰玖拾万零伍仟壹佰圆整(RMB: 2,905,100元),折合单位建筑面积价格3900元/平方。

详细的鉴定估价结果和有关分析说明,见《房地产估价报告》全文。

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

法定代表人

二〇一九年八月十日

## 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	3
(一) 估价委托人	3
(二) 估价机构	3
(三) 估价对象	3
(四) 估价目的	4
(五) 价值时点	4
(六) 价值类型	4
(七) 估价依据	5
(八) 估价原则	5
(九) 估价方法	6
(十) 估价结果	6
(十一) 估价人员	7
(十二) 估价作业期	7
四、估价技术报告	8
(一) 个别因素分析	8
(二) 区域因素分析	9
(三) 市场背景分析	9
(四) 最高最佳使用分析	9
(五) 选用估价方法	10
(六) 估价测算过程	10
(七) 房地产评估价值的确定	17
五、附件	
(一) 估价对象室内外照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 多伦县人民法院委托书复印件	
(四) 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	
(五) 房地产价格评估机构备案证书复印件	
(六) 房地产价格评估机构营业执照复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 估价师声明

我们对估价报告作如下郑重声明：

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的和准确的，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说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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、估价委托人及利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本公司注册房地产估价师田蔚然（注册号1520150030）、郭大磊（注册号1520170017）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，查看日期为2019年08月06日，但只限于标的物的外观和使用现状。评估人员不承担对标的物的建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有除本估价机构已外的人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册估价师姓名	田蔚然	郭大磊
注册号	1520150030	1520170017
签字 盖章		

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

- 1、估价对象已取得合法的全部产权，已履行了所有房地产建设中的必要手续。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并以缴纳了相关税费。
- 2、估价报告中估价结果没有考虑估价对象附有租约、涉及抵押、其它债务纠纷及特殊交易方式处置等对房地产价值的影响。
- 3、估价对象在未来能够按现用途持续合理使用。
- 4、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对实际查勘的客观性、真实性、公正性负责。并假设委托方提供的估价对象权属、建筑面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。委托方对所提供资料的真实性负责，如果因提供资料不实而造成估价结论失实，估价公司不承担相关责任。
- 5、房地产评估人员对估价对象进行了实地勘察，但只限于标的物的外观和现状。评估人员不承担对标的物的原状和被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。



### 三、估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告内容具有连贯性，使用本估价报告的估价结果，应全面阅读估价报告内容，不可对报告内容肢解使用。
- 2、估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，不适用其它用途。
- 3、本估价报告的使用期限为壹年。若超过使用期限或使用期之内城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，本估价报告不能再使用，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 4、本估价报告若文字、数字因打印有误，有误部分无效，请及时通知我们予以更正。
- 5、未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 估价结果报告

- 一、估价委托人：多伦县人民法院
- 二、估价机构：锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司  
地址：锡林浩特市锡林大街市水务局楼下  
法定代表人：田明  
房地产估价备案等级：二级  
统一社会信用代码：91152500756674136E  
估价备案证书编号：内建房估备字[2018]第0020号

### 三、估价对象：

#### (一)、估价对象界定

本次评估的估价对象为：内蒙古自治区多伦县滦河镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺商住房地产，总建筑面积为744.90平方米，土地使用权面积为250.88平方米。

#### (二)、估价对象概况

##### 1、实物状况描述：

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

评估报告验讫

##### (1) 建筑物实物状况描述

估价对象商住楼总层数为3层，估价对象所在层次为第1-3层，为混合结构，2010年建造，建筑面积744.90平方米，外墙刷涂料，塑钢窗，大理石踏步不锈钢扶手，室内装修状况为地板砖地面，内墙刮白及贴壁纸，石膏板吊顶，室内客房套装门已拆除，室内木装饰装修部分已拆除损坏，水、电、暖、卫设施齐全。规划用途为商住，现房屋空置，曾为“宝强宾馆”营业使用。

估价对象房屋结构完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，室内装修基本损坏；上下水及暖气管道基本畅通，电器设备线路、各种照明装置完整，现为完好房屋。

## (2) 土地实物状况描述

估价对象土地使用权总面积为 250.88 平方米。是以出让方式取得的其他商服用地，土地形状规则，终止日期为 2049 年 07 月 21 日，估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”（即：通路、通上水、通下水、通暖、通电、通讯）宗地内场地平整。

### 2、权益状况描述

#### (1) 房屋权益状况描述

根据委托方提供估价对象《房屋所有权证》（蒙房权证多伦县字第 164021200631 号）、《多伦县人民法院委托书》（2019 内 2531 委执评 17 号）所载内容，2010 年建造，总建筑面积 744.90 平方米，房屋规划用途为商住，房屋所有权人为张军，共有人为岳金燕。

#### (2) 土地权益状况描述

根据委托方提供的《国有土地使用证》（多国用 2012 第 000392 号），土地使用权人为张军，土地使用权面积为 250.88 平方米，以出让方式取得其他商服用地，终止日期为 2049 年 07 月 21 日。

### 3、区位状况描述

锡盟悦信房地产价格评估有限责任公司

估价对象房地产位于内蒙古自治区多伦县滦河镇善因社区会盟大街汽车站前 1#综合楼 109-309 铺。该物业东邻个人商铺，西临兴华路，南临区间路，北临个人商铺，兴华路为该县支路，周边有康都苑小区、都市花园小区等多个住宅小区，紧邻多伦长途汽车站，所在区域人、车流量较大，交通便捷度一般，公共配套设施一般，估价对象所在区域有小广场，周围空气清新，环境洁净较优美。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

五、价值时点：2019 年 08 月 06 日（以人民法院评估司法评估委托书要求为准）。

六、价值类型：

本次估价采用公开市场价值标准，在满足假设与限制条件下于价值时点

的估价对象客观市场价值。

估价对象房地产实际用途为商业，本次按商业用房评估。

### 七、估价依据：

- 1、《多伦县人民法院委托书》2019内2531委执评17号；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》；
- 3、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；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013）和《房屋完损等级评定标准》；
- 5、现行建筑工程预算定额及当地建筑材料价格和工程造价信息；
- 6、评估人员现场查勘的资料及调查了解的有关建设工程材料信息价格及房地产市场行情等资料；
- 7、委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
- 8、估价委托人提供其他相关资料。

### 八、估价原则：

#### （一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价师和房地产估价机构在**中立的立场**上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。**“独立”**是要**求**房地产估价师和和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、实践经验和应有的职业道德进行估价；**“客观”**就是要求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、实事求是的进行估价；**“公正”**是要公平正直的进行估价，而不偏袒估价利害关系人中的任何一方。

#### （二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方



30

式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### (三) 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

### (四) 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供应圈范围内在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产价值。

### (五) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的认证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

锡盟悦信房地产价格评估有限责任公司  
评估报告验讫

### 九、估价方法：市场比较法

根据本次估价目的及估价对象的实际状况，估价人员在现场查勘的基础上，仔细分析掌握的相关资料。因估价对象实际用为用房，所在区域有较多类似用房交易案例，宜采用市场比较法评估。

市场比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价工作程序，选取适用的估价方法，依据取得的评估资料和估价经验，经过认真分析测算，确定估价对象房地产在价值时点客观市场价值为人民币：贰佰玖拾万零伍仟壹佰圆整(RMB:

2,905,100元),折合单位建筑面积价格3900元/平方。

51

十一、估价人员:

田蔚然(中国注册房地产估价师,注册号:1520150030)

郭大磊(中国注册房地产估价师,注册号:1520170017)

十二、估价作业期:2019年08月06日至2019年08月10日。

锡盟悦信房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年八月十日



## 估价技术报告

### 一、个别因素分析

本次评估的估价对象为：内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺商住房地产，总建筑面积为744.90平方米，土地使用权面积为250.88平方米。

#### (1) 建筑物实物状况描述

估价对象商住楼总层数为3层，估价对象所在层次为第1-3层，为混合结构，2010年建造，建筑面积744.90平方米，外墙刷涂料，塑钢窗，大理石踏步不锈钢扶手，室内装修状况为地板砖地面，内墙刮白及贴壁纸，石膏板吊顶，室内客房套装门已拆除，室内木装饰装修部分已拆除损坏，水、电、暖、卫设施齐全。规划用途为商住，现房屋空置，曾为“宝强宾馆”营业使用。

估价对象房屋结构完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，室内装修基本损坏；上下水及暖气管道基本畅通，电器设备线路，各种照明装置完整，现为完好房屋。

锡盟信房地产价格评估有限责任公司

评估报告验讫

#### (2) 土地实物状况描述

估价对象土地使用权总面积为250.88平方米。是以出让方式取得的其他商服用地，土地形状规则，终止日期为2049年07月21日，估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”（即：通路、通上水、通下水、通暖、通电、通讯）宗地内场地平整。

### 2、权益状况描述

#### (1) 房屋权益状况描述

根据委托方提供估价对象《房屋所有权证》（蒙房权证多伦县字第164021200631号）、《多伦县人民法院委托书》（2019内2531委执评17号）

53  
所载内容，估价对象为内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺商住房地产，2010年建造，总建筑面积744.90平方米，房屋规划用途为商住，房屋所有权人为张军，共有人为岳金燕。

## (2) 土地权益状况描述

根据委托方提供的《国有土地使用证》（多国用2012第000392号），土地使用权人为张军，位于估价对象为多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#楼，土地使用权面积为250.88平方米，以出让方式取得其他商服用地，终止日期为2049年07月21日。

## 二、区位状况描述

估价对象房地产位于内蒙古自治区多伦县淖尔镇善因社区会盟大街汽车站前1#综合楼109-309铺。该物业东邻个人商铺，西临兴华路，南临区间路，北临个人商铺，兴华路为该县支路，周边有康都苑小区、都市花园小区等多个住宅小区，紧邻多伦长途汽车站，所在区域人、车流量较大，交通便捷度一般，公共配套设施一般，估价对象所在区域有小广场，周围空气清新，环境洁净较优美。

## 三、市场背景分析：

多伦有丰富的农产品和旅游资源，具有很大的发展潜力。随着社会经济的快速发展，城市基础设施日益完善，**评估报告略询**、服务及社会事业的发展已经能够大开发、大开放的需要，进一步增强了经济社会发展后劲。随着对外开放力度的加大，工业园区的建设，退耕还林战略的实施和旅游业的发展，城市常住人口和外来人员的逐年增多，人民生活水平的不断提高，人们对物资、文化的需求越来越大，为房地产的增值提供了很大的潜力。

近几年，本市类似地块供给量逐步减少，受需求影响，房地产市场价格有上升趋势。

## 四、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳

使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。根据估价对象实际用途和基本状况，估价对象用房按现用途为最高最佳使用。

### 五、选用估价方法和估价技术路线

根据本次估价目的及估价对象的实际状况，估价人员在现场查勘的基础上，仔细分析掌握的相关资料。因估价对象为实际用途为商业，所在区域有较多类似用房交易案例，宜采用市场比较法评估。

市场比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 六、估价测算过程：

采用市场比较法测算商住的市场价值：

A、基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$= \text{可比实例价格} \times 100 / ( ) \times ( ) / 100 \times 100 / ( )$$

B、选取交易实例：

估价人员经调查该项目同一供求圈内类似的房地产销售市场状况，通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的一宗房地产交易作为比较实例，比较实例资料如下表所示。

估价对象及交易实例情况表：

比较案例 \ 估价对象	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
小区名称	会盟大街汽车站前1号综合楼1-3层商住	多伦大街二中东侧1-3层商铺	东仓路1-3层商铺	上都路老酒厂商业楼1-3层商铺
建筑面积	744.90	212.7	270	230.28
用途	商住	商住	商住	商住
坐落	兴华路	多伦大街	东仓路	上都路

交易时间	2019年08月	2019年07月	2019年06月	2019年07月	
交易单价(元/㎡)	待估	5000	4800	4400	
区位因素	商业等级繁华程度	一般	高	高	较高
	交通便捷度	交通便捷度一般	交通便捷度优	交通便捷度优	交通便捷度较优
	临街状况	支路	主干道	主干道	次干道
	公共配套	附近有汽车站,超市等,公告配套设施一般	附近有学校,银行营业点,大型超市等,公告配套设施较高	附近有学校,银行营业点,大型超市等,公告配套设施较高	附近有学校,银行营业点,超市等,公告配套设施较高
	市政基础设施状况	六通	六通	六通	六通
	环境景观	区域有广场,周围空气清新,环境洁净,较优	区域有广场,周围空气清新,环境洁净,较优	区域有广场,周围空气清新,环境洁净,较优	区域有广场,周围空气清新,环境洁净,较优
实物因素	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	室内装饰装修	普通装修	中档装修	中档装修	中档装修
	建筑年代	2009	2007	2008	2007
	面积与格局	面积偏大(偏小)较适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用
	所在楼层/总楼层	1-3/3	1-3/3	1-3/3	1-3/3
	物业管理	一般	一般	一般	一般
权益	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	他项权利	无设定	无设定	无设定	无设定

锡盟悦信房地产价格评估有限责任公司  
评估报告验讫

1. 交易情况修正:

进行交易情况修正,应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的价格修正为正常交易情况的价格。

实例A、B、C交易价格为正常的交易价格,其交易情况修正系数为100/100。

2. 市场状况修正:

以可比实例交易时的房地产价格指数为基础,充分考虑房地产价格的变动,将交易时点的价格调整为价值时点的价格。

由于可比实例A、B、C交易时间与估价对象的价值时点相近,市场状况基本没有变化,故交易日期(市场状况)调整系数为100/100。

3. 房地产状况修正:

是针对房地产价格产生影响的区位、实物、权益因素修正,考虑各因素

对房地产价格影响程度的差异，给各影响因素适当的权重，以估价对象为标准赋予可比实例各因素值。

### 1> 区位因素

a. 繁华程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象繁华程度为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

b. 交通便捷度：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象交通便捷程度为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 2\%$ 。

c. 临街状况：分为临主干道、临次干道、临支路、三个等级，以估价对象为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

d. 公共配套完善程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 2\%$ 。

e. 市政基础设施状况：以估价对象所在区域的市政基础设施状况为标准，确定其指数为100，可比实例基础设施状况与估价对象一致，故不作修正。

f. 环境景观：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象环境景观为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 2\%$ 。

### 2> 实物因素

a. 建筑结构：分为钢结构、钢混结构、混合结构、砖木四个等级，以估价对象的建筑结构为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

b. 室内装饰装修：分为毛坯房、普通装修、中档装修、高档装修四个等级，以估价对象状况为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

c. 建成年代：根据实际情况描述，以估价对象的房屋建成年代为标准（100%），每相差五年，房价向上或向下修正 $\pm 2\%$ 。

d. 建筑面积与格局：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以估价对象的建筑面积条件为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正 $\pm 2\%$ 。

e. 房屋所在层数/总层数：根据实际情况描述，A、B、C、实例所在楼层

57

与估价对象一致，故不作修正。

f. 物业管理状况：分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象的物业状况为标准（100%），每相差一个等级，房价向上或向下修正+/-2%

3> 权益状况

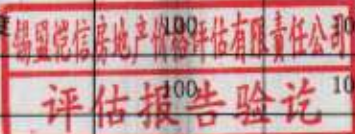
a. 土地取得方式：A、B、C、实例均为商品房，土地取得方式均为出让方式取得的商业用地，故不作修正。

b. 他项权利：本次估价选取的三个可比实例与估价对象均未见他项权利记载，故不作修正。

如下表：

可比实例条件指数表：

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	5000	4800	4400
交易日期		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房地 产 状 况	区位	商业等级繁华程度	106	106	103
		交通便捷度	100	104	102
		临街状况	100	106	103
		公共配套	100	102	102
		市政基础设施状况	100	100	100
		环境景观	100	100	100
	实物	建筑结构	100	100	100
		设施装修	100	103	103
		建筑年代	100	99.2	99.6
		面积与格局	100	102	102
		所在楼层/总楼层	100	100	100
	权益	物业管理	100	100	100
		土地取得方式	100	100	100
		他项权利	100	100	100





C、求取估价对象房地产比准单价及总价

百分率法求取比准价格的公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

可比实例修正系数说明表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		5000	4800	4400
交易日期		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位	商业等级繁华程度	100/106	100/106	100/103
	交通便捷度	100/104	100/104	100/102
	临街状况	100/106	100/106	100/103
	公共配套	100/102	100/102	100/102
	市政基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
实物	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施装修	100/103	100/103	100/103
	建筑年代	100/99.2	100/99.6	100/99.2
	面积与格局	100/102	100/102	100/102
	所在楼层/总楼层	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/102	100/100	100/100
权益	土地取得方式	100/100	100/100	100/100
	他项权利	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.805	0.8018	0.8693
修正后各可比实例价格(元/m <sup>2</sup> )		4025	3849	3825

以上三个案例的比准价格相差较小,所以,取其简单算术平均值。则:估价对象房地产在价值时点的房地产比准单价和总价为:

$$\text{比准单价} = (4025 + 3849 + 3825) \div 3 = 3900 \text{ 元/m}^2$$

比准总价=3900元/m<sup>2</sup>×744.90m<sup>2</sup>=290.51万元（取整至佰位）

采用市场比较法估价的估价对象房地产在价值时点的客观合理价格为290.51万元。

### 七、评估价值的确定

经过现场查勘和资料论证，对估价对象房地产采用市场比较法进行评估，得到估价对象在价值时点的市场价值为：贰佰玖拾万零伍仟壹佰圆整（RMB：2,905,100元）。

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

内建房估备字[2018]第0020号

〇一九年八月十日

评估报告专用章

估价对象室内外照片



评估报告拉比





## 多伦县人民法院

### 委托书

(2019)内2531委执评11号

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人多伦县农村信用合作联社与被告申请人张军，民间借贷合同纠纷一案，委托你单位对被告申请人张军，岳金燕共有的位于多伦县滦河镇会盟大街汽车站前1号楼的房产予以评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行附件清单所列财产进行价格的评估，在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书，在评估期限内不能完成评估的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托，如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受委托人应当

1. 对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及

2. 委托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3. 委托人不得私自会见案件当事人，出现场回答与案件相关的咨询。

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司  
评估报告编号

67

4、鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受委托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

司法技术辅助部门联系人：郑秀军

电话：19904791751 13604798541

申请人：多伦县农村信用合作联社

电话：18004790965


二〇一九年八月六日



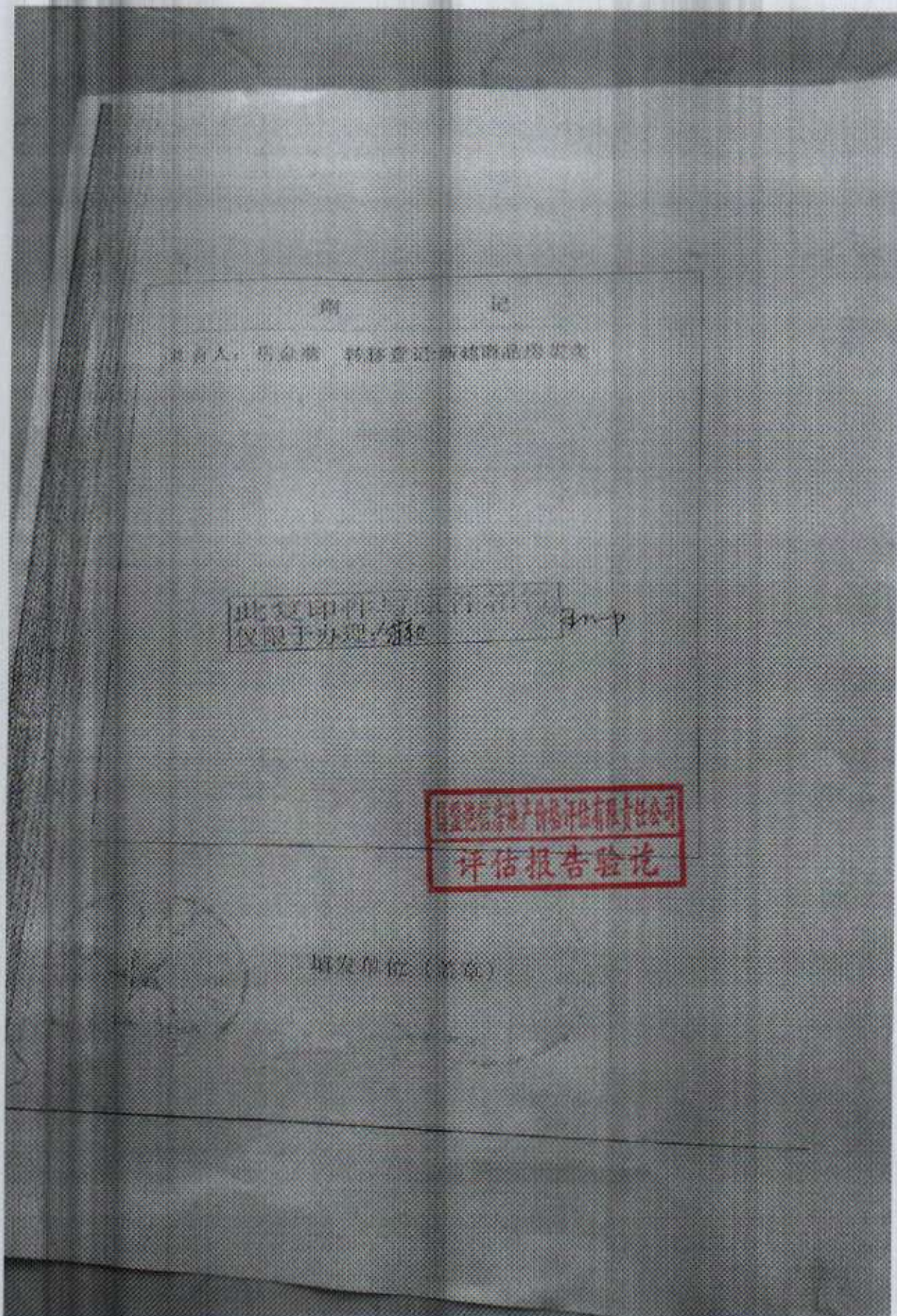
《房屋所有权证》复印件

64

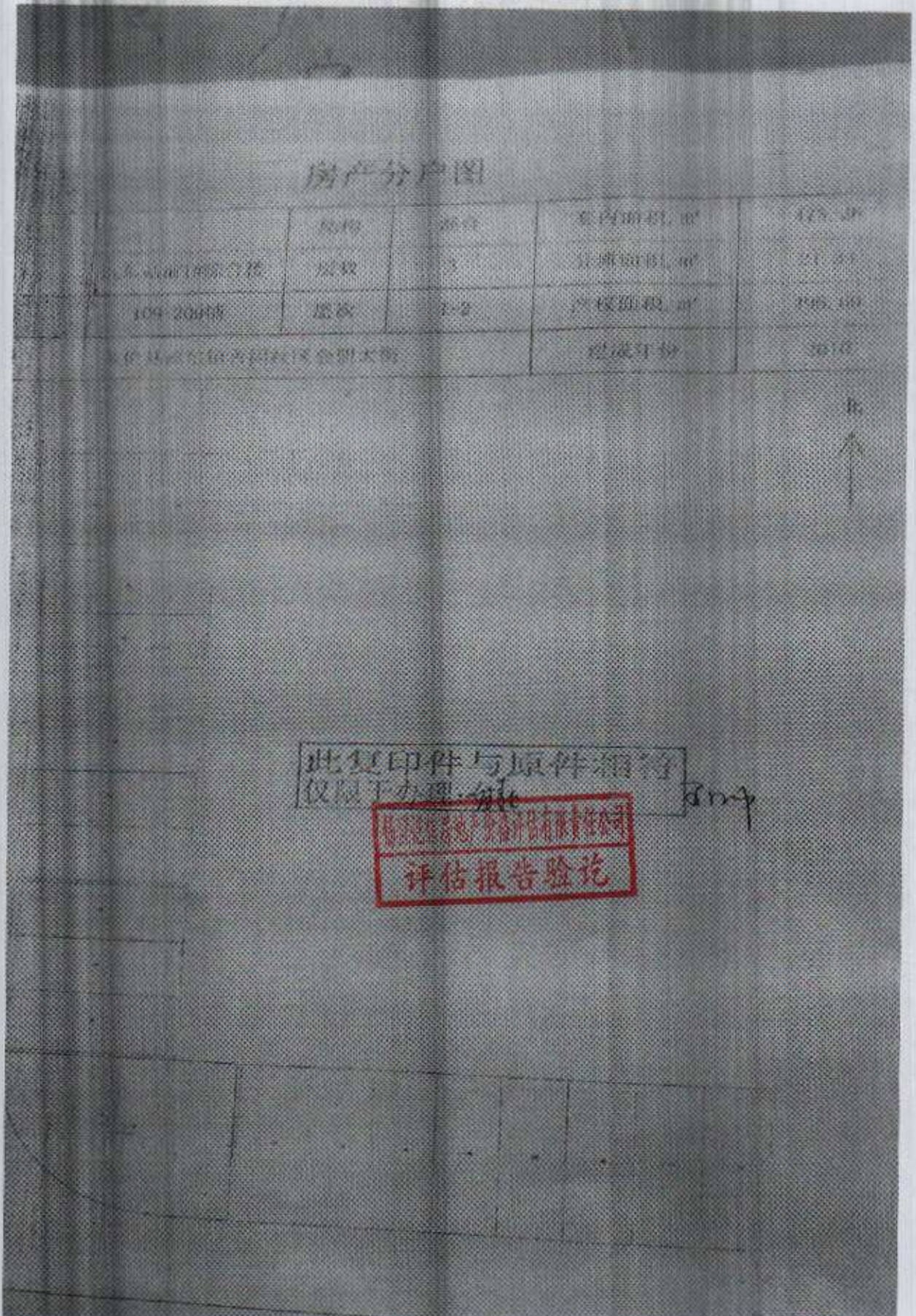
蒙 房权证 多伦县 字第 164021200631 号

房屋所有权人	张军		
共有情况	共同共有		
坐落位置	内蒙古自治区多伦县滦河镇善因社区会盟大街		
登记时间	2012-04-25		
房屋性质			
规划用途	商住		
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
3	744.9	712.89	
 此复印件仅用于评估报告验证			
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
1525311010120138000		至 止	

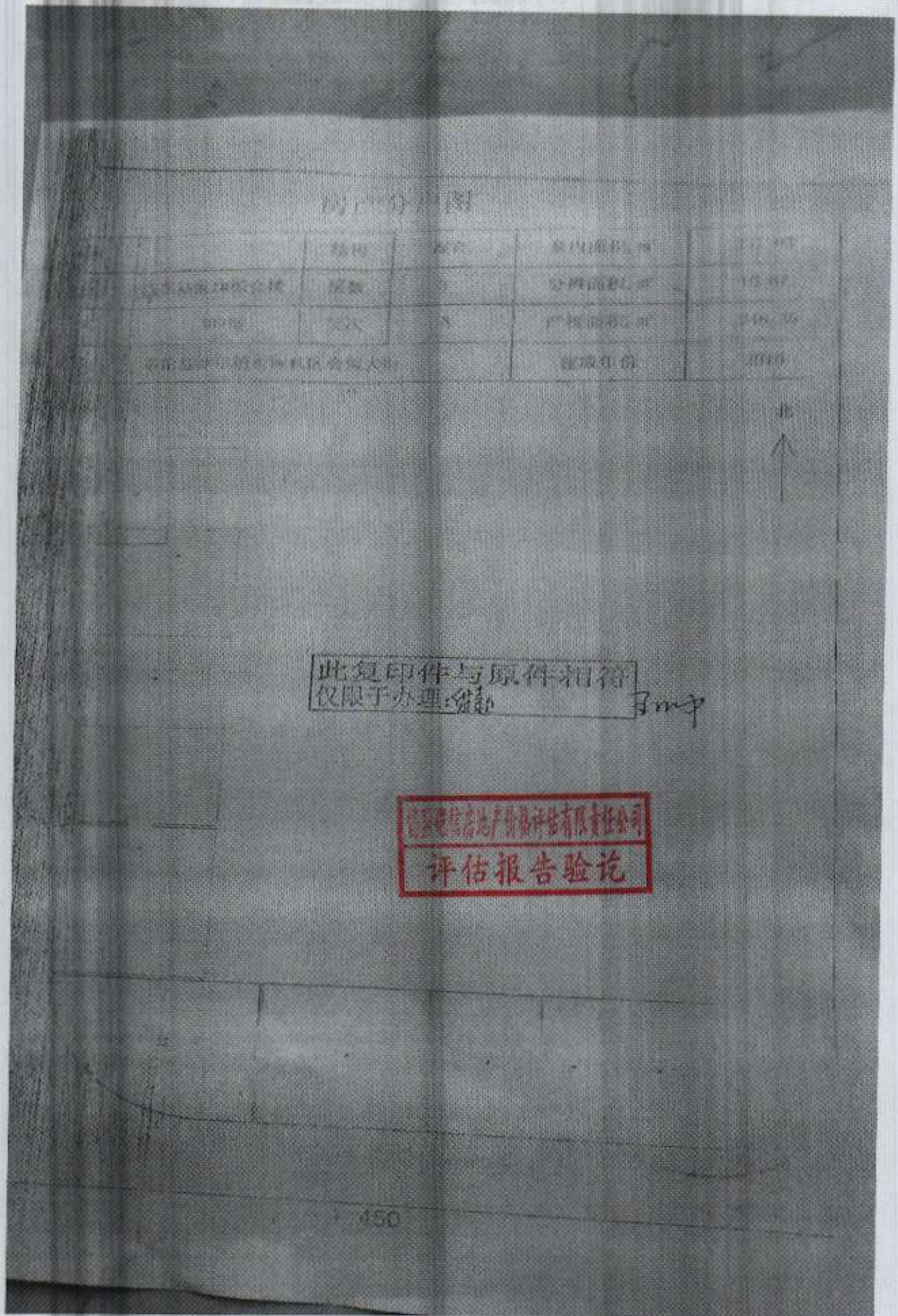
65





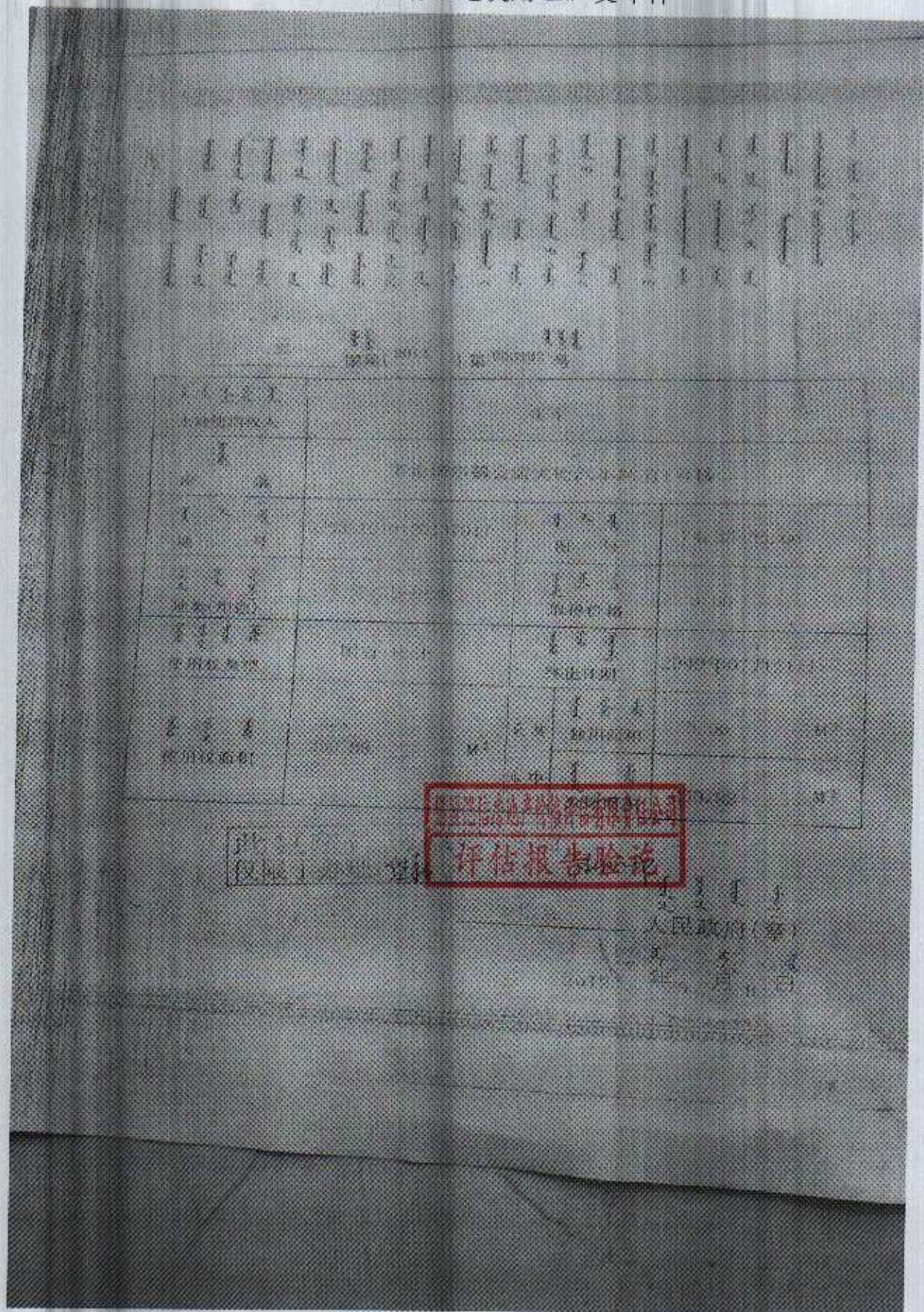


67

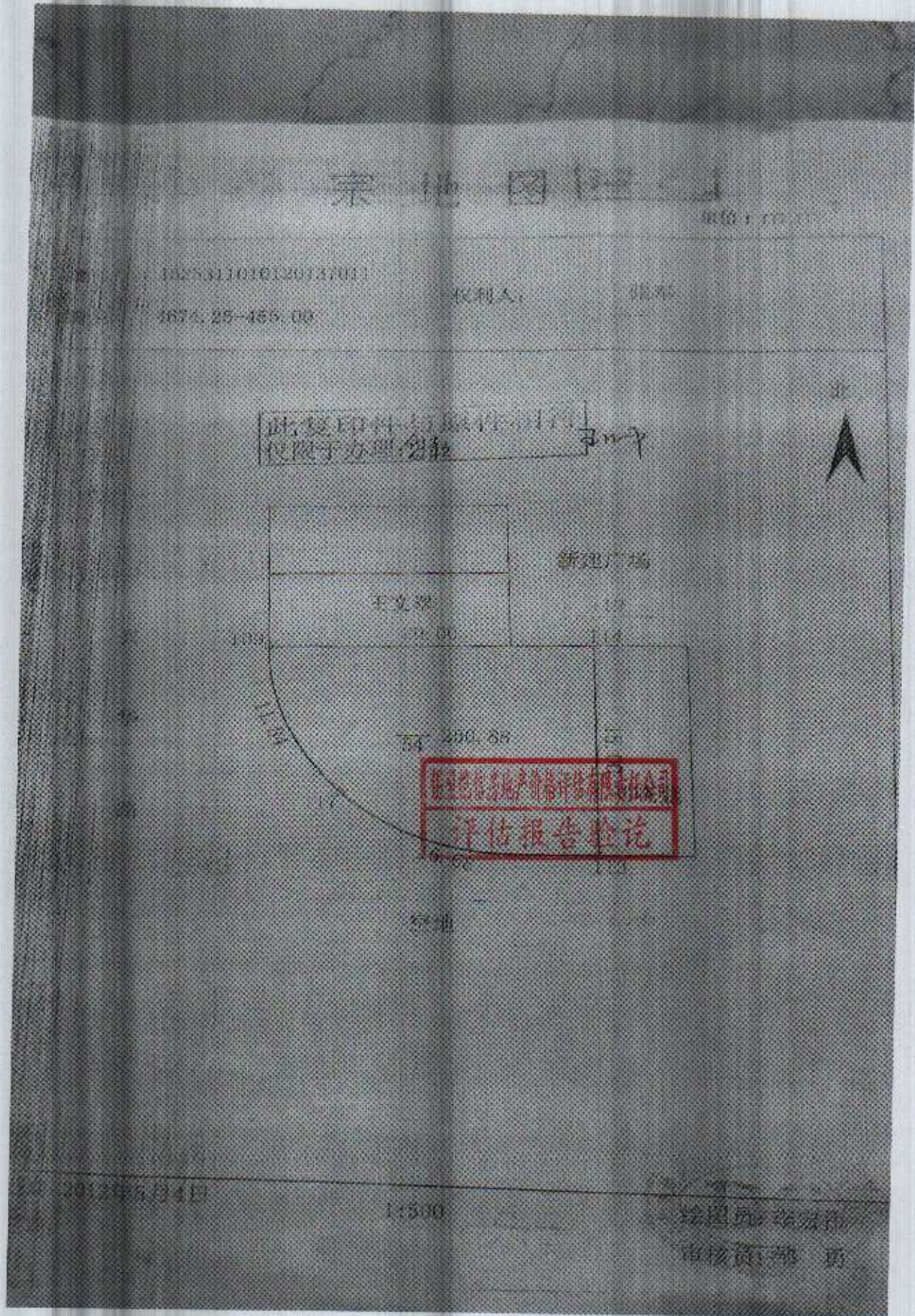


《国有土地使用证》复印件

68



69



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：  
法定代表人：  
(执行事务合伙人)  
住所：  
统一社会信用代码：  
备案等级：  
证书编号：  
有效期限：

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司

田明

锡林浩特市锡林大街水务局楼下

91152500756674136E

内建房估备字[2018]第0020号

2018年6月27日 至 2021年6月26日





统一社会信用代码  
91152500756674136E

# 营业执照 (副本) (2-2)

扫描二维码  
果“国家企业  
信用公示系统”了解更  
多信息、查询、并可、保  
留信息。



名称	德林郭勒盟德信房地产有限公司	注册资本	壹佰万 (人民币元)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年01月19日
法定代表人	田明	营业期限	自2004年01月19日至2039年01月18日
经营范围	房地产估价(二級); 房地產估價公司法鑒定。(依法須給批批准的項目, 经相关部门批准后方可開展經營活動)	住所	錫林浩勒市錫林大街市水務局樓下

评估报告验证



登记机关

2019年06月24日

国家企业信用信息公示系统网址:  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

71

72



中华人民共和国  
 房地产估价师注册证书  
 People's Republic of China  
 Certificate of Real Estate Appraiser Registration

锡盟悦信房地产价格评估有限责任公司  
 评估报告验讫

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00154586

姓名 / Full name

田蔚然

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152502198402116917

注册号 / Registration No.

1520150030

执业机构 / Employer

锡林郭勒盟悦信房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
 房地产估价师注册证书  
 People's Republic of China  
 Certificate of Real Estate Appraiser Registration

锡林郭勒盟信德房地产价格评估有限责任公司  
 评估报告验讫

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00138681



姓名 / Full name

郭大磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152522198212060010

注册号 / Registration No.

1520170017

执业机构 / Employer

锡林郭勒盟信德房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature