

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于包头市东河区南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋
101 室的普通住宅用途房地产市场价值司法评估

估价委托人：包头市东河区人民法院

房地产估价机构：内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司

估价报告出具日期：2019 年 8 月 30 日

注册房地产估价师：徐志燕 杨建波

估价报告编号：内瑞驰估字[2019]第 0384 号

致估价委托人函

包头市东河区人民法院：

接受贵院的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对位于包头市东河区南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室的房地产进行价格评估，估价对象①建筑面积为 395.39 平方米，设计用途为普通住宅，实际用途为普通住宅，估价对象②建筑面积为 145.52 平方米，该部分为房屋占有使用人扩建的房屋，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法、收益法和成本法对估价对象进行评估，通过周密科学的测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 8 月 9 日的房地产评估单价为：7337 元/平方米、1853 元/平方米，市场价值总额：¥317.06 万元（大写：人民币叁佰壹拾柒万零陆佰元整），具体详见估价结果一览表。

估价机构法定代表人（签章）：

内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司（盖章）

二〇一九年八月三十日

估价结果一览表

估价报告编号：内蒙驰估字[2019]第0384号

价值时点：2019年8月9日

项目名称	坐落	用途	房屋 总层数	所在 层数	结构	建成年代	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方 米)	评估总 价 (万元)
估价对象①	南海湖东侧南海湾龙湾唐苑27栋101室	住宅	3(含地 下室)	-1-2	钢混	2011年	395.39	7337	290.10
估价对象②	南海湖东侧南海湾龙湾唐苑27栋101室		3(含地 下室)	1-2	混合	2011年	145.52	1853	26.96
合计							540.91		317.06

注：1、包头市房地产档案馆出具的《未售房信息》未记载房屋总层数及所在层数，经注册房地产估价师实地调查房屋总层数为3层（含地下室），估价对象所在层数为负1至2层。

2、包头市房地产档案馆出具的《未售房信息》未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师实地调查估价对象的建成年代为2011年。

3、估价对象①的建筑面积来源于委托方提供的《未售房信息》。

4、估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，依据内蒙古瑞驰测绘有限公司出具《包头市东河区南海湖东侧龙湾唐苑（唐苑）27栋房产面积测绘成果报告》确定估价对象②建筑面积为145.52平方米。

5、估价对象①配套使用的地下室没有单独产权，属开发商赠送部分，地下室价值包含在估价对象①内。

内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司

二〇一九年八月三十日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 估价一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离实际情况假设.....	9
(四) 不相一致和依据不足假设.....	9
(五) 本报告使用的限制条件.....	9
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价依据.....	14
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	18

(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19

四、估价技术报告(略)

五、附件

1. 估价对象实景照片复印件
2. 估价对象位置示意图复印件
3. 《实地勘察记录表》复印件
4. 《未售房信息》复印件
5. 《包头市东河区南海湖东侧鸿龙湾（唐苑）27 栋房产
面积测绘成果报告》复印件
6. 评估机构企业法人营业执照复印件
7. 评估机构资质证书复印件
8. 房地产估价师注册证书复印件

一、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、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本评估报告结果中估价对象①的评估价格包含房屋所有权、土地使用权价格及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气等基础配套设施及装饰装修的价格，不包含房屋交易时涉及的相关税费。

6、估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，本次评估价格包含房屋建设成本及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气等基础配套设施及装饰装修的价格，不包含房屋交易时涉及的相关税费。

7、估价对象①配套使用的地下室没有单独产权，属开发商赠送部分，地下室价值包含在估价对象①内。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐志燕	1520140023		

杨建波	1520170040		
-----	------------	--	--

二、估价的假设和限制条件

（一）估价一般假设：

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

2、估价委托人提供了估价对象的《未售房信息》及《包头市东河区南海湖东侧鸿龙湾（唐苑）27 栋房产面积测绘成果报告》，注册房地产估价师对权属状况进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《未售房信息》及《包头市东河区南海湖东侧鸿龙湾（唐苑）27 栋房产面积测绘成果报告》记载建筑面积大体相当。

5、估价对象①是一处独栋别墅，本次估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用、分摊本居住小区的各项公共权益及各项

配套设施为假设前提。

6、估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，本次估价以其在经济耐用年限内正常使用为假设前提。

（二）未定事项假设：

1、估价对象产权清晰合法，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

2、估价对象不受国家和地方有关政策的限制并允许在公开市场上进行交易。

3、估价对象不受其他可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支及他项权利约束。

4、本次估价不考虑特殊卖家的附加出价。

5、估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且合法、持续使用。

6、估价时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因素对房地产价值的影响。

7、包头市房地产档案馆出具的《未售房信息》未记载房屋总层数及所在层数，经注册房地产估价师实地调查房屋总层数为 3 层（含地下室），估价对象所在层数为负 1 至 2 层，本次估价房屋总层数及所在层数以注册房地产估价师实地调查为准。

8、包头市房地产档案馆出具的《未售房信息》未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师实地调查估价对象的建成年代为 2011 年，本次估价房屋建成年代以注册房地产估价师实地调查为准。

9、包头市房地产档案馆出具的《未售房信息》未记载估价对象的建筑结构，经注册房地产估价师实地调查，估价对象①的建筑结构为钢混，估价对象②的建筑结构为混合，本次估价对象建筑结构以注册房地产估价师实地调查为准。

(三) 背离实际情况假设：

- 1、估价对象无出租使用的影响。
- 2、估价对象于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。
- 3、估价对象于价值时点不考虑抵押他项权的影响。

(四) 不相一致和依据不足假设：

无。

(五) 本报告使用的限制条件：

1、本报告使用期限为一年。如使用本评估结果的时间与本估价报告的出具之日相差一年或以上、市场价格变化很快、估价对象的质量及价格标准发生变化时，不能直接使用本估价结论，报告使用人应对房地产市场价值进行再评估，本公司对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件、引用其中的部分数据或非指定机构采用引起不当后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均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。

5、本报告估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权价值。房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果，单独使用估价对象的土地使用权价值和房产价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意，若该土地使用权与房屋分割处置，本估价报告结果无

效。

6、房地产估价报告使用人应当正确理解和使用估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本评估报告由内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：包头市东河区人民法院。

(二) 房地产估价机构：

单位名称：内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司；

统一社会信用代码：9115020470144793XL；

单位地址：包头市青山区幸福南路 17 号街坊 9 栋；

法定代表人：杨东升；

备案等级：一级；

备案证书编号：内建房估备字[2019]第 0005 号

(三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象范围

估价对象①和估价对象②是整体使用的位于包头市东河区南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室的一套独栋别墅。估价对象①为总层数 3 层（含地下室）别墅的负一至二层，本次估价对象①包括房屋所有权及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气等基础配套设施、装饰装修和房屋分摊的土地使用权。估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，位于一层和二层，本次估价对象②包括房屋的建设成本及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气等基础配套设施、装饰装修。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象的权益状况：

根据估价委托人提供的《未售房信息》及《包头市东河区南海湖东侧鸿龙湾（唐苑）27 栋房产面积测绘成果报告》等资料记载，估价对象的权益状况如下表：

项目名称	坐落	用途	房屋总层数	所在层数	结构	建成年代	建筑面积(平方米)
估价对象①	南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室	普通住宅	3 (含地下室)	-1-2	钢混	2011 年	395.39
估价对象②	南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室	—	3 (含地下室)	1 和 2	混合	2011 年	145.52

他项权利状况：设定估价对象在价值时点不考虑抵押、查封、担保等他项权利。

(2) 估价对象实物状况：

估价对象①为三层（含地下室）钢混结构别墅的负一至二层，建筑面积为 395.39 平方米，建成年代为 2011 年。估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，位于一层和二层，混合结构，建筑面积为 145.52 平方米，建成年代为 2011 年。

房屋状况：估价对象为南北朝向，八室六厅一厨四卫。

装修状况：入户仿古大门，断桥铝窗户，地面铺地砖，内墙刮腻子、镂空花雕木吊顶、卫生间、厨房贴瓷砖到顶，水、电、气、讯等基础设施齐全。

(3) 区位状况：

①位置状况

估价对象①和估价对象②位于包头市东河区南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室，东临东河西路，南临南绕城。估价对象①为三层（含地下室）别墅的负一至二层，估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，位于一层和二层，南北朝向。

②交通状况

估价对象是位于包头市东河区南海湖东侧南海鸿龙湾唐苑 27 栋 101 室，东临东河西路，南临南绕城。区域内有 53 路公交线路，距最近公交车站约 500 米，公交便捷度一般。距东河长途汽车站约 6 公

(七) 估价依据:

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过);
- (2) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- (5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》;
- (6) 《中华人民共和国契税暂行条例》;
- (7) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》;
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;
- (9) 《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》;
- (10) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (4) 《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》(2017 年);
- (5) 《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》(2017 年);
- (6) 《内蒙古自治区市政工程预算定额》(2017 年);
- (7) 《包头市土地定级与基准地价更新技术报告》(2015 年);
- (8) 《包头工程造价信息》。

里，距包头东火车站约 3 公里，距包头东河机场约 4 公里，对外交通条件较好。交通管制情况：无特殊限制。

③环境状况

自然环境：估价对象所在区域内房地产类型以商业、住宅为主，周边无钢铁厂、化工厂、屠宰场、垃圾站、公共厕所等污染源，所以估价对象所在区域自然环境好。

人文环境：估价对象所在区域以普通居民为主，声誉好、居民素质较高，犯罪率较低，社会治安较好，所以估价对象所在区域人文环境较好。

景观环境：估价对象距南海公园公园约 100 米，周边绿地覆盖率高，所在区域景观环境好。

④外部配套设施状况：

基础设施：估价对象共用地块开发红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

公共服务设施：估价对象附近有小脚丫南海天骄幼儿园、包头市回民中学、南海公园、佳世隆农贸城、中国农业银行、中国邮政储蓄银行营业网点等，距包头市回民中学约 8000 米，距佳世隆农贸城约 2500 米，距南海公园约 100 米，距公交车站约 500 米，估价对象所在区域内生活、公共服务配套设施较完备。

（五）价值时点：二〇一九年八月九日。

依据委托方的估价目的和价值时点原则，确定以现场勘察之日为价值时点。

（六）价值类型：估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，但不包含房屋交易时涉及的相关税费。

3、其他资料

(1)委托方提供的《包头市东河区人民法院评估委托书》〔(2019)内0202委评执49号〕、《未售房信息》、《包头市东河区南海湖东侧鸿龙湾（唐苑）27栋房产面积测绘成果报告》复印件等有关资料；

(2)估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；

(3)本公司掌握的有关信息资料。

（八）估价原则：

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：应以估价对象的合法权益为前提进行。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，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，并能给予估价对象带来最高价值的使用。

4、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格。

5、替代原则：估价结果不得不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（九）估价方法：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，结合委估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的现状，选择适宜于估价对象房产价格的评估方法。

1、不适宜选择的评估方法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值，可以采用比较法、收益法等方法求取房地产，由于估价对象已经建成使用，不具备再开发条件，故此次评估不宜选取假设开发法。

2、可选择的评估方法

(1)由于估价对象①实际用途为住宅，所在区域可以选取到与估价对象相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，适宜采用比较法评估。

(2)由于估价对象①所处区域可以选择到与估价对象建筑物相类似的房地产租金交易案例，能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，适宜采用收益法评估。

(3)由于估价对象②为房屋占有使用人扩建房屋，在区域内可收集

到《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》、《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》、《包头工程造价信息》，故估价对象②可采用成本法进行评估。

3、计算公式

(1)比较法是将估价对象与在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。

计算公式：委估房地产价格=Σn(可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数)/n

(2)收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{计算公式： } V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产在价值时点的收益价格；

A—净收益；

Y—报酬率；

g—净收益逐年递增比率；

n—房地产的收益期限。

(3)成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

$$\text{计算公式： } V = C [1 - (1-R) t/N]$$

式中：V——建筑物的现值

C——建筑物的重新购建价格

R——建筑物的净残值率

t——建筑物的有效经过年数

N——建筑物的经济寿命

(十) 估价结果:

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密科学的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象于价值时点 2019 年 8 月 9 日房地产市场价值如下(币种:人民币元):

估价对象①:

建筑面积为 395.39 平方米;

评估单价: 7337 元/平方米

房地产市场总价: 290.10 万元;

大写:人民币贰佰玖拾万零壹仟元整;

估价对象②:

建筑面积为 145.52 平方米;

评估单价: 1853 元/平方米

房地产市场总价: 26.96 万元;

大写:人民币贰拾陆万玖仟陆佰元整;

合计:

房地产市场总价: 317.06 万元;

大写:人民币叁佰壹拾柒万零陆佰元整。

(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	注册号	签名	签名日期
徐志燕	1520140023		

杨建波	1520170040		
-----	------------	--	--

(十二) 实地查勘期：二〇一九年八月九日。

(十三) 估价作业期：二〇一九年八月九日至二〇一九年八月三十日。