

# 涉执房地产估价报告



估价报告编号：内济丰估字[2019]第 0282 号

估价项目名称：呼和浩特市回民区成吉思汗大街恒大雅苑 8 号楼 1 单元 104 住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：呼和浩特市玉泉区人民法院

估价机构：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：柴致意（注册号 1520000007）

霍瑞龙（注册号 1520150021）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 19 日



## 致估价委托人函

呼和浩特市玉泉区人民法院：

受贵法院委托，我评估公司对位于呼和浩特市回民区成吉思汗大街恒大雅苑 8 号楼 1 单元 104 住宅房地产的市场价值进行了评估。

致函内容如下：

一、估价目的：我公司受呼和浩特市玉泉区人民法院委托，对估价对象进行估价，为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

（1）财产范围：估价对象财产范围包括房屋及应分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、电、暖等相关配套设施价值以及公共位置和室内装修价值。

（2）基本状况：委托方提供的（2019）内 0104 鉴 182 号《呼和浩特市玉泉区人民法院委托鉴定函》、合同编号 GF-2014-0171《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》记载估价对象位于呼和浩特市回民区成吉思汗大街恒大雅苑 8 号楼 1 单元 104 住宅房地产，房屋所有权人为赵国清。建筑结构为钢筋混凝土结构，总层数 22 层，估价对象所在层为第 1 层，建筑面积 138.76 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，于价值时点五证齐全，已网签。

三、价值时点：2019 年 12 月 12 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：如下表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1260635	396160
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9085	2855
权重		100%	0%
评估价值	总价（元）	1260635（评估总价大写：壹佰贰拾陆万零陆佰叁拾伍元整）	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9085	



七、特别提示：

- （1）本次估价不考虑估价对象存在的被查封状况和其他优先受偿权对价值的影响。
- （2）使用报告注意事项：本评估结论应在满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”。

特发此函

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

2019年12月19日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人：.....	9
二、房地产估价机构：.....	9
三、估价目的：.....	9
四、估价对象：.....	9
五、价值时点：.....	11
六、价值类型：.....	11
七、估价原则：.....	12
八、估价依据：.....	12
九、估价方法：.....	13
十、估价结果：.....	13
十一、注册房地产估价师：.....	14
十二、实地查勘期：.....	14
十三、估价作业期：.....	14
估价技术报告.....	15
一、估价对象描述与分析.....	15
二、市场背景描述与分析：.....	18
三、估价对象最高最佳利用分析：.....	18
四、估价方法适用性分析：.....	19
五、估价测算过程：.....	21
六、估价结果：.....	32
附件：.....	33
1、（2019）内 0104 鉴 182 号《呼和浩特市玉泉区人民法院委托鉴定函》复印件.....	33
2、合同编号 GF-2014-0171《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》 复印件.....	33
3、估价对象及可比实例所在位置地图.....	33
4、估价对象内外部状况图片.....	33
5、房地产估价机构工商营业执照复印件.....	33
6、房地产估价机构资质证书复印件.....	33
7、房地产估价师执业资格证书复印件.....	33



## 估价师声明

1. 注册房地产估价师在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，但受到估价报告中已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按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师已于2019年12月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
6. 本估价报告是由专业注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助；
7. 本估价报告由内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司负责解释

姓名	注册号	签名
柴致意	1520000007	
霍瑞龙	1520150021	



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般性假设

##### 1、对权属证书审慎检查但未核实

（1）本次估价委托人提供了合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件，本次估价基本信息依据委托人提供的合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件为准，对内容中关于房屋状况的记载信息，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）本次估价以估价委托方提供的并确认的有关内容真实有效为准，若任何有关内容发生变化，本估价结论需做相应调整。

##### 2、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，房屋建筑面积以估价委托方提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件中记载的为准。

##### 3、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、对房地产市场的假设

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）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；



（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易；

5、估价对象是住宅房地产，故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、分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

委托方提供的合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》记载估价对象建筑面积为 139.22 m<sup>2</sup>，提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》记载估价对象建筑面积为 138.76，二者不一致，本次评估以《房屋预售（网签）信息查询结果证明》记载的建筑面积为准。

（五）依据不足假设

委托方提供的材料中未能体现估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查了解，房屋建成年代为 2014 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准，若有相关材料有效反映其建成年代，本估价结果应做相应调整。

（六）估价报告使用限制

（1）估价报告使用期限

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，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的使用有效期内。



（2）价值类型限制

根据估价目的，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（3）估价报告用途限制

本次估价结果是为估价委托方确定估价对象房屋在价值时点 2019 年 12 月 12 日时的市场价值提供参考依据，按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整，甚至重新估价。

（4）报告完整使用

本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（5）报告内容采用限制

未经估价机构书面同意，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。

（6）其他特殊使用提示

无。

二、有关说明：

1、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

2、数值计算中的说明：

本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

委托人：呼和浩特市玉泉区人民法院 地址：呼和浩特市玉泉区南二环路北侧

联系人：班景山 联系电话：0471-6235252

### 二、房地产估价机构：

估价机构：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

住所：呼和浩特市新城区新华东街81号芳汀花园综合楼2单元12层

统一社会信用代码：91150102603023420M

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字【2018】0017号

资质证书有效期：2018年6月27日至2021年6月26日

联系电话：0471-6203333

### 三、估价目的：

我公司受呼和浩特市玉泉区人民法院委托，对估价对象进行估价，为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象位于呼和浩特市回民区成吉思汗大街恒大雅苑8号楼1单元104住宅房地产，房屋建筑面积138.76平方米，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、暖、电、燃气、消防、安防等相关配套设施以及内外装修价值。

#### （二）估价对象基本状况

- 1、名称：回民区成吉思汗大街恒大雅苑8号楼1单元104
- 2、坐落：呼和浩特市回民区成吉思汗大街
- 3、规模：建筑面积138.76平方米
- 4、用途：住宅



5、权属：依据委托方提供的合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件记载。

(1) 房产登记状况：

1) 合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》

出卖人	内蒙古昌盛泰房地产开发有限责任公司		
买受人	赵国清		
位置	回民区成吉思汗大街恒大雅苑 8 号楼 1 单元 104		
规划用途	住宅	结构	钢筋混凝土结构
所在层数/总层数	1/22	楼号	8
单元号	1	预测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	139.22
土地信息			
位置	回民区成吉思汗大街北侧		
权利性质	出让	国有土地使用证号	呼国有（2012）第 00067 号
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	53141.495	土地用途	城镇混合住宅用地
土地使用终止日期	2081 年 03 月 15 日		

2) 《房屋预售（网签）信息查询结果证明》

详见附件 2

(2) 他项权利状况

委托方提供的合同编号 GF-2014-0171 《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件中记载估价对象存在查封情况，未记载存在抵押情况。

委托方未提供是否拖欠税费等相关资料，本次评估设定不考虑存在的查封及可能存在的抵押、租赁及其他担保物权设立、拖欠税费、拖欠工程款等限制权利的情况对价值的影响。

(三) 土地基本状况

1、四至：东至内蒙古乌兰恰特群众艺术馆，西至阿拉善北路，南至成吉思汗西街，北至巴彦树贵街。

2、土地使用期限：2081 年 03 月 15 日。

3、宗地形状：形状为矩形。

4、土地使用权类型：出让。

5、规划条件：未提供规划条件书，不详。

6、开发程度：宗地内外均达“七通一平”即（供水、排水、通路、通电、通讯、通暖、



通气及宗地内场地平整）。

#### （四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 2、设施设备：上下水、电、暖、燃气、消防、网络设施齐全。
- 3、装饰装修详见下表：

外装修	内装修
外墙面为弹涂，安装断桥铝合金窗，入户智能防盗门	客厅、卧室、厨房、卫生间地面均已铺地砖，墙面局部贴瓷砖，局部毛坯，顶棚为毛坯

- 4、层数、净高：总层数为 22 层，净高 3 米。
- 5、户型：三室两厅两卫。
- 6、建成时间：2014 年。
- 7、朝向：南。
- 8、外观：外墙面为弹涂，安装断桥铝合金窗，入户智能防盗门。
- 9、使用状况：现场勘察空置。
- 10、维护状况：维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感良好。

#### 五、价值时点：

本次价值时点委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 12 月 12 日作为本次估价对象的价值时点。

#### 六、价值类型：

- 1、价值类型：市场价值
- 2、市场价值定义：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、价值内涵：不考虑估价对象存在的查封等他项权利对市场价值的影响，不包含室内动产和产权人的债权债务。



## 七、估价原则：

1. 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. 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. 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. 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. 遵循最高最佳利用原则，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。

## 八、估价依据：

本次评估依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

### 1、法律法规：

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第六十二号）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年中华人民共和国主席令第七十二号）
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）
- (4) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2013年2月28日）
- (5) 《司法鉴定人登记管理办法》（司法部令第96号）自2015年9月30日实施
- (6) 《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》（2004年10月26日，法释[2004]16号）
- (7) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）
- (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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）



（9）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号，2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）

（10）《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》（法释[2018]15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

（11）《房地产估价师注册管理办法》（2006年中华人民共和国建设部令第151号）

## 2、估价标准：

（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）

（3）《房地产估价报告评审标准》（试行）

（4）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）自2016年5月1日实施

（5）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）

## 3、委托方提供的书面材料：

（1）（2019）内0104鉴182号《呼和浩特市玉泉区人民法院委托鉴定函》复印件

（2）合同编号GF-2014-0171《商品房买卖合同（预售）》、《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件

## 九、估价方法：

1、估价方法名称：比较法、收益法。

2、估价方法定义：

比较法是将估价对象与在价值时点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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值之和得出估价对象客观市场价格的方法。

## 十、估价结果：

估价人员在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，综合分析影响房



地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下，于价值时点市场价值如下表所示：

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		1260635	396160
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		9085	2855
权重			100%	0%
评估价值	总价（元）	1260635（评估总价大写：壹佰贰拾陆万零陆佰叁拾伍元整）		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9085		

### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
柴致意	1520000007		2019年12月19日
霍瑞龙	1520150021		2019年12月19日

### 十二、实地查勘期：

2019年12月12日

### 十三、估价作业期：

2019年12月12日至2019年12月19日

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2019年12月19日