

房地产估价报告

估价项目名称：张旭东、甄辉呼和浩特市新城区东影
南街黄金机修厂宿舍 1 号楼 1 单元 3
层 8 号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马清泉（注册号 1520130019）

刘丽萍（注册号 1520180062）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月四日

估价报告编号：内新广房评字[2019]第 0389 号

致估价委托人函

呼和浩特市赛罕区人民法院：

受贵院的委托，我公司对张旭东、甄辉所有的位于呼和浩特市新城区东影南街黄金机修厂宿舍 1 号楼 1 单元 3 层 8 号（呼房权证新城区字第 2012109047、2012109048 号）住宅房地产的市场价值进行了评估，评估目的是为委托方确定房地产市场价值提供参考。评估时，我们根据房地产估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用市场比较法和收益法两种估价方法，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断。综合确定该房地产（建筑面积 59.39 平方米）在价值时点二〇一九年十月十二日的公开市场价值为人民币大写陆拾伍万零肆佰伍拾叁元整（650,453 元），评估单价：11051 元/平方米。

特发此函

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

法定代表人：

项目负责人：

二〇一九年十一月四日

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
（一）估价委托人.....	8
（二）房地产估价机构.....	8
（三）估价目的.....	8
（四）估价对象.....	8
（五）价值时点.....	9
（六）价值类型.....	9
（七）估价原则.....	10
（八）估价依据.....	10
（九）估价方法.....	11
（十）估价结果.....	11
（十一）注册房地产估价师.....	12
（十二）实地查勘期.....	12
（十三）估价作业日期.....	12
（十四）估价报告应用的有效期.....	12
房地产估价技术报告.....	13
（一）估价对象描述与分析.....	13
（二）市场背景描述与分析.....	13
（三）估价对象最高最佳利用分析.....	15

(四) 估价方法适用性分析.....	16
(五) 估价测算过程.....	17
(六) 估价结果确定.....	22
附件.....	22
(一) 《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 《不动产登记证明查询》	
(五) 估价机构备案证书	
(六) 估价机构营业执照	
(七) 评估师执业资格证	
(以上均为复印件)	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况，除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构、面积、质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、实地查勘人员：马清泉、刘丽萍

查勘日期：2019年10月12日

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告是在报告已说明的估价假设和限制条件下对估价对象价格做出的合理估测，报告中任何有关权属情况的披露均不作为对其权属确认的依据，有关权属界定以有关部门认定为准。

9、委托方应对其提供资料的真实性、可靠性负责，因委托方提供资料失实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。

10、参加本次估价的所有注册房地产估价师。

姓名	注册号	签名	签名日期
马清泉	1520130019		
刘丽萍	1520180062		

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

- 1、委托方取得合法的所有权和使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象能得到最有效利用，并产生相应的效益。
- 3、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、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。
- 5、估价对象在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法进行转让。
- 6、市场供需关系、市场结构保持稳定，在报告有效期内未发生重大变化或实质性改变。
- 7、国家宏观经济政策及行业政策在报告有效期内未发生重大调整。
- 8、估价对象能够按照价值时点的规划用途持续使用，且保持权属清晰、完整。
- 9、本次评估未对估价对象的基础、结构进行质量鉴定，假定其基础、结构等方面无重大质量问题。
- 10、委托方提供的资料属实。

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告的估价结果是严格按照房地产估价的原则和程序确

定的价值时点的市场价值，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，需作相应调整或重估。

2、本报告的结果仅为委托方确定房地产市场价值提供参考，不得用于其它目的，也不作其它证明。

3、在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象评估价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

4、本报告的估价结果中包含了国有土地使用权出让金等应缴纳的有关税费。若在价值时点，产权人尚存在任何有关估价对象的应缴未缴税费，则应按照规定缴纳或从估价结果中扣减。

5、本报告的结果没有扣除预计处分该房地产时需交纳的有关税费。

6、本报告未经估价机构同意，不得向确认机关以外的单位或个人提供。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

住 所：呼和浩特市如意开发区如意大厦 309 室

法定代表人（执行事务合伙人）：任吉斯

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0040 号

（三）估价目的

为委托方确定房地产市场价格提供参考。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于新城区东影南街黄金机修厂宿舍 1 号楼 1 单元 3 层 8 号住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区东影南街黄金机修厂宿舍 1 号楼，建于 1995 年，砖混结构，坐北朝南，共五层，估价对象所在层为三层，用途为住宅，建筑面积 59.39 平方米，两室一厅，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；

②卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；

③另一卧室：地面铺地板，墙面刮腻子，屋顶刮腻子；

④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；

⑤卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶。

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模较大，小区院内道路硬化，无绿化，无停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《不动产登记证明查询》中登记的房屋所有权人是张旭东、甄辉，当前状况为自用。

3、区位状况

估价对象位于新城区东影南街黄金机修厂宿舍1号楼1单元3层8号，东邻展览馆西路，南邻统计局街，西邻安居小区，北邻冶金小区，周围有内蒙古工程学校、国家统计局内蒙古调查总队、博雅园小区、新公馆居住区等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（五）价值时点

本次评估的价值时点为二〇一九年十月十二日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产现状条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国担保法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及呼市两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

8、估价委托人提供的《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》；

- 9、估价委托人提供的《不动产登记证明查询》；
- 10、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。
- 11、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，确定选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（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，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象于价值时点二〇一九年十月十二日的市场价值为人民币大写陆拾伍万零肆佰伍拾叁元整（650,453 元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	市场比较法	收益法
		测算结果	总价（元）	730,735
单价（元/m ² ）	12304		5545	
评估价值	总价（元）	650,453		
	单价（元/m ² ）	10952		

(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
马清泉	1520130019		
刘丽萍	1520180062		

(十二) 实地查勘期

实地查勘期：2019年10月12日

(十三) 估价作业日期

2019年10月12日至2019年11月4日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自本估价报告出具之日起为一年，即从2019年11月4日至2020年11月3日，若在该有效期内房地产市场波动明显，则应重新根据市场状况进行评估。

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇一九年十一月四日

房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、估价对象实物状况描述与分析

(1)本次评估范围是位于新城区东影南街黄金机修厂宿舍 1 号楼 1 单元 3 层 8 号住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区东影南街黄金机修厂宿舍 1 号楼，建于 1995 年，砖混结构，坐北朝南，共五层，估价对象所在层为三层，用途为住宅，建筑面积 59.39 平方米，两室一厅，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

- ①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；
- ②卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；
- ③另一卧室：地面铺地板，墙面刮腻子，屋顶刮腻子；
- ④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；
- ⑤卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶。

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模较大，小区院内道路硬化，无绿化，无停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《不动产登记证明查询》中登记的房屋所有权人是张旭东、甄辉，当前状况为自用。

3、区位状况

估价对象位于新城区东影南街黄金机修厂宿舍1号楼1单元3层8号，东邻展览馆西路，南邻统计局街，西邻安居小区，北邻冶金小区，周围有内蒙古工程学校、国家统计局内蒙古调查总队、博雅园小区、新公馆居住区等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（二）市场背景描述与分析

呼和浩特市辖玉泉区、新城区、回民区、赛罕区、土默特左旗、托克托县、清水河县、和林格尔县和武川县。全市常住人口为2866615人（2010），年平均增长率为1.63%。呼和浩特市总面积172116平方千米。市内四区面积2100平方千米，人口1980774人（2010），年平均增长率为2.90%。

2018年全市地区生产总值完成2900亿元，增长4%；一般公共预算收入完成204.7亿元，增长1.53%；规模以上工业增加值增长4%；规模以上工业企业主营业务收入增长10%，利润增长15%；社会消费品零售总额完成1600亿元，增长6%。战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重达到30%，比上年增加1.7个百分点；现代服务业占服务业比重超过50%；税收占财政收入的比重达到84.1%。民生支出占财政总支出的70%。城乡居民人均可支

配收入预计分别增长 7%和 9%，居民消费价格上涨 2.6%。

2018 年上半年呼市各区活跃项目累计住宅成交 6700 余套，环比下跌近 40%；市场供应不足进一步凸显。赛罕区、新城区此起彼伏领跑市场，回民区受大品牌带动量价齐升，玉泉区不温不火。2018 年上半年整体住宅成交均价约为 9100 元/平米，6 月份因为个别项目的开盘或集中加推导致均价略有下降，整体稳中有涨，此时赛罕区和新城区的整体均价皆已过万，回民区在名企楼盘的带动下，价格迎头追赶，一路上涨。赛罕区率先稳定在万元区间，进入平稳上升期；新城区、回民区未来上浮空间仍见长。截止 6 月底，呼和浩特市住宅剩余货量约 19500 余套，拟入市货量约 26000 余套，整个房地产市场中住宅套数约 45500 余套；因新城区近期土地成交量大，拟入市货量以该区域最多，赛罕区和回民区也有部分土地成交，未来这三个区域货量较大，受非住宅商品房去库存等利好政策及住宅产品库存不足等影响，公寓产品成交出现平稳上升；平层及 LOFT 产品势均力敌，共成交 1400 余套，为 2017 全年成交量的 70%。

因相关政策的出台，截止到 6 月底，公寓市场在本地逐渐呈回暖态势，以其面积小总价低受到不少投资青睐，部分距离优质学区较近的项目成交量价提升明显，在此利好政策的推动下，公寓市场的价格及销量将有所上升。

（三）估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能给权利人

带来不同的收益量，且权利人都期望从其使用的房地产上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。因此评估时要在合法的前提下，以得到最佳、最有效的利用。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值的使用。经分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

估价对象为建成小区中的一套住宅，设计、登记、实际用途均为住宅，从法律、技术、经济等角度分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

（四）估价方法适用性分析

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

估价对象为住宅房地产，该类房地产在房地产市场中有交易，且交易案例容易获得，故可以选用市场比较法；同类房地产的租赁也较多，容易获取客观租金，故可以选用收益法；因该类房地产有交易市场，且市场依据充分，故不宜选用成本法和假设开发法。故本次选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的

客观年租金收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（五）估价测算过程

1、市场比较法

选取近期同类型房地产交易实例，并与估价对象比较，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面进行修正，得出估价对象房地产的价值。

（1）选取交易实例

实例 A：通过市场调查获得，位于黄金局宿舍，用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积 62 m²，所在层三层（共六层），建成于 1995 年，装修状况为中档装修，单位建筑面积成交价格 12800 元 / m²，交易情况正常。

实例 B：通过市场调查获得，位于安居小区，用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积 65 m²，所在层三层（共六层），建成于 1998 年，装修状况为简单装修，单位建筑面积成交价格 12100 元 / m²，交易情况正常。

实例 C：通过市场调查获得，位于黄金机修厂宿舍，用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积 62 m²，所在层三层（共五层），建成于 1995 年，装修状况为中档装修，单位建筑面积成交价格 12500 元 / m²，交易情况正常。

（2）编制因素条件表

因素条件表

	估价对象	A 黄金局宿舍	B 安居小区	C 黄金机修厂宿舍
坐落位置	东影南路	统计局街	统计局街	二十六中南巷
所处地区	较好	较好	较好	较好
交易价格	待估	12800 元/m ²	12100 元/m ²	12500 元/m ²
交易日期	2019 年 10 月	2019 年 9 月	2019 年 9 月	2019 年 8 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
建筑面积	59.39m ²	62m ² 左右	65m ² 左右	62m ² 左右
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构	砖混六层	砖混六层	砖混六层	砖混六层
所在层	三层	三层	三层	三层
繁华程度	较高	较高	较高	较高
朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
内装修	简单	中档	简单	中档
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	七六成新	七六成新	七九成新	七六成新
小区环境	较好	较好	较好	较好

(3)编制房地产价格计算表，对交易实例进行比较修正。

房地产价格计算表

实例项目	A 黄金局宿舍	B 安居小区	C 黄金机修厂宿舍
实例成交价格	12800 元/m ²	12100 元/m ²	12500 元/m ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100

个别因素修正	100/101	100/102	100/101
修正后单价	12673 元/ m ²	11863 元/ m ²	12376 元/ m ²

(4)采用简单算术平均数确定估价对象的单价：

$$\text{单价} = (12673 + 11863 + 12376) \div 3 = 12304 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{总价值} = 12304 \text{ 元/m}^2 \times 59.39\text{m}^2 = 730,735 \text{ 元}$$

2、收益法

收益法是将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，求其之和得出估价对象价格。

根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入，然后考虑其未来租金上涨趋势，确定纯收益逐年递增比率，最后扣除一般的正常年度费用，得出估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率，确定其总价格，具体估价过程如下：

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

其中：V 为待估房地产的收益价格；

A 为待估房地产的年纯收益；

r 为资本化率；

s 为纯收益逐年递增比率

n 为尚可使用年限；

(2)年纯收益 A 的确定：

①年租金收入测算

根据对周边住宅租赁情况调查了解，确定估价对象正常状况下平均租金水平为 2000 元/月，平均年租金水平为 24000 元/年，

估价对象地理位置优越，租赁情况好，空置率低，这里取 5%。

$$\text{年租金收入} = 24000 \times (1 - 5\%) = 22800 \text{ 元}$$

②确定年总运营费用

根据评估人员对该类物业租赁市场调查：租赁期间的水、电、暖、物业等费用由承租方于租金外另行承担，自住方承担维修费、管理费、税费、保险费。

估价对象为砖混结构，按目前建造类似建筑物的成本约为 1200 元/m²。建筑物建成于 1995 年，已使用 24 年，耐用年限为 50 年，住宅用途土地使用权年期为 70 年，由于土地使用年限长于建筑物经济耐用年限，故建筑物的折旧年限取 50 年，残值率为 2%。

建筑物重置成本 C：

$$1200 \text{ 元/m}^2 \times 59.39 \text{ m}^2 = 71,268 \text{ 元}$$

建筑物现值：

$$V = C \left[1 - (1 - R) \frac{t}{N} \right]$$
$$= 37,744 \text{ 元}$$

式中：V——建筑物现值

C——建筑物重置成本总价

R——建筑物残值率

N——建筑物折旧年限

t——建筑物已使用年限

运营费用估算：

$$\text{管理费}：22800 \times 1\% = 228 \text{ 元}$$

税金及附加： $22800 \times 1.7\% = 388$ 元

房产税： $22800 \times 4\% = 912$ 元

维修费： $37,744 \times 1\% = 377$ 元

保险费： $37,744 \times 0.15\% = 57$ 元

年总运营费用（以上 5 项之和）：1962 元

③纯收益=①-②= $22800 - 1962 = 20838$ 元

(3)资本化率 r 的确定：

本次评估根据资本化率=安全利率+风险调整值确定资本化率，安全利率取一年期银行定期存款利率 1.5%；综合考虑住宅用途房地产收益、风险状况，风险调整值取 4.5%，则资本化率为 6%。

(4)纯收益逐年递增比率 s 的确定

根据周边相类似市场租赁情况调查了解，结合估价对象实际租金水平、自住情况及未来租金上涨趋势分析，确定 s 为 2%

(5)尚可使用年期 n 的确定：

待估房地产建于 1995 年，砖混结构，耐用年限为 50 年，已使用 24 年，住宅用途土地使用权年期为 70 年，由于土地使用权年限长于建筑物经济耐用年限，故尚可使用年期 n 取 26 年，待估房地产收益价格为 V 的计算：

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

$$= \frac{20838}{0.06-0.02} \left[1 - \frac{(1+0.02)^{26}}{(1+0.06)^{26}} \right]$$

=329,327 元

单价：329,327 元 ÷ 59.39m² = 5545 元/m²

（六）估价结果确定

1、确定估价对象市场价值

根据以上评估过程，两种评估方法得到的评估结果相差较大，考虑到这两种评估方法中相关参数取得途径及其可靠性，结合当前住宅类房地产市场实际情况，确定以上述两种评估方法测算结果的加权算术平均值为估价对象市场价格（确定市场比较法的权重为 0.8，收益法的权重为 0.2）。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场比较法	收益法
测算结果	总价（元）	730,735	329,327
	单价（元/m ² ）	12304	5545
评估价值	总价（元）	650,453	
	单价（元/m ² ）	10952	

2、估价结果确定

综合分析该区域房地产市场状况，以及估价采用方法的计算特点、有关参数选取的合理性，最后确定估价对象房地产在二〇一九年十月十二日的市场价值为 650,453 元。

附 件

- （一）《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》
 - （二）估价对象位置示意图
 - （三）估价对象实地查勘情况和相关照片
 - （四）《不动产登记证明查询》
 - （五）估价机构备案证书
 - （六）估价机构营业执照
 - （七）评估师执业资格证
- （以上均为复印件）

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇一九年十一月四日