



(四) 建筑物基本状况

- 1、建筑结构：混合结构。
- 2、设施设备：上下水、电、暖、消防、网络设施较齐全。
- 3、装饰装修详见下表：

序号	房号	外装修	内装修
1	1201	外墙面为弹涂， 安装塑钢窗，入 户防盗门	客厅、卧室：地面铺仿古地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，异型石膏板吊顶；厨房地面铺仿古地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶；卫生间地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶
2	2202		未入户，设定中等装修
3	1301		未入户，设定中等装修
4	2302		客厅：地面铺 80 地砖，墙面刷乳胶漆。异型石膏板吊顶，做电视背景墙，走石膏角线；卧室地面铺 80 地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，走石膏角线；厨房地面铺 80 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶；卫生间地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶
5	1401		未入户，设定中等装修
6	2402		客厅、卧室：地面铺 80 地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，走石膏角线；厨房：地面铺地毯，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶；卫生间地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶
7	1501		未入户，设定中等装修
8	2502		未入户，设定中等装修
9	1601		客厅：地面铺 80 地砖，墙面刷乳胶漆，局部异型石膏板吊顶，局部贴壁纸；卧室：地面铺 80 地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，走石膏角线；厨房地面铺 80 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶；卫生间：地面铺 80 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶
10	2602		客厅、卧室：地面铺 80 抛光砖，墙面刷乳胶漆，走石膏角线；厨房：地面铺 80 抛光砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶；卫生间：地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶
11	1701		客厅：地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚刮腻子；厨房地面铺 60 仿古地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶；卫生间：地面铺 30 地
12	2702		

备注：现场勘查时，估价对象 2202、1301、1401、1501、2502 共五套住宅未进入到室内进行勘查，经现场向邻居了解，未能进入的房屋均已装修，且装修与已进入房间的房屋基本相当，本次评估假设估价对象装修情况为中等装修下的房地产市场价格，若任何有关情况发生变化，本估价结论需做相应调整。

- 4、层数、净高：总层数为 7 层，1-6 层单层净高 2.6 米，7 层净高 2.3 米。
- 5、户型：估价对象共分为两个户型，建筑面积 69.6 m² 户型为两室一厅一卫，建筑面积



93.74 m²户型为两室两厅两卫。

6、建成时间：2010年。

7、朝向：南。

8、外观：外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。

9、使用状况：现场勘察估价对象房屋已出售给个人居住。

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23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、抵押等对市场价值的影响，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) 《中华人民共和国担保法》（1995 年中华人民共和国主席令第五十号号）
 - (3) 《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）
 - (4) 《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）
 - (5) 《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）
 - (6) 《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
 - (7) 《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）
 - (8) 《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）
 - (9) 《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）
 - (10) 《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）
 - (11) 《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）
 - (12) 《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)内兴法执司辅委字第41号《兴和县人民法院委托书》复印件
- (2) 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料：

- (1) 估价师实地查勘资料
- (2) 估价师市场调查资料
- (3) 估价师收集的其他资料

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：

序号	房屋坐落	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	内蒙古自治区 集宁区前进路 65号	付1栋	1201	93.74	4527	424361
2			2202	69.6	4527	315079
3			1301	93.74	4708	441328
4			2302	69.6	4708	327677
5			1401	93.74	4618	432891
6			2402	69.6	4618	321413



序号	房屋坐落	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
7			1501	93.74	4436	415831
8			2502	69.6	4436	308746
9			1601	93.74	4255	398864
10			2602	69.6	4255	296148
11			1701	50.24	4165	209250
12			2702	41.08	4165	171098
合计				908.02	/	4062686
评估总值人民币大写金额：肆佰零陆万贰仟陆佰捌拾陆元整						

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
霍瑞龙	1520150021		2020年4月7日
柴致意	1520000007		2020年4月7日

十二、实地查勘期：

2019年12月23日

十三、估价作业期：

2019年12月23日至2020年4月7日

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2020年4月7日

