

致估价委托人函

包头市东河区人民法院：

我们接受贵单位的委托，根据“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法对屈存和所属的位于九原区工农街2号巨力时代小区5-1101、建筑面积为112.98平方米、用途为普通住宅、钢混结构的房地产（包括房地产及固着在房地产上的装饰装修、设施设备及其分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），基于价值时点2019年12月9日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果详见表1。

表1 估价结果汇总表

币种：人民币

评估 价值	总价（元）	869946.00元（人民币大写捌拾陆万玖仟玖佰肆拾陆元整）
	单价（元/m ² ）	7700.00

特别提示：

- 1、本次估价有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限到2021年4月13日止。
- 2、请特别关注本估价报告中的价值定义和估价的假设和限制条件。

特此函告！

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年四月十四日

表 2 房地产估价结果一览表

估价报告编号：内金[2018]房地产(估)(2018)内 0202 委评执 48 号

价值时点：2019 年 12 月 9 日

《商品房买卖合同》信息表》编号	购房人(单位)	合同编号	房屋坐落	建筑面积(平方米)	房屋总层数	所在层数	建成年代	结构	用途	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
s20180300281	屈存和	2010-0027495	九原区工农街2号巨力时代小区5-1101	112.98	12	11	2008	钢混	普通住宅	7700.00	869946.00

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

2020 年 4 月 14 日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、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.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地勘查期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附 件.....	15
1、估价对象位置图.....	15
2、估价对象照片.....	15
3、估价对象的《《商品房买卖合同》信息表》壹件（复印件）.....	15
4、委托人提供的《说明》壹件（复印件）.....	15
5、本估价报告提供重要的专业帮助（无）.....	15
6、内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司现场勘察表壹件（复印件）.....	15
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	15
8、注册房地产估价师资格证书复印件.....	15
9、房地产评估费收取说明.....	15

一、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、意见和结论是我们自己独立、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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司的注册房地产估价师万海渊、李慧于 2019 年 12 月 9 日已对本估价报告中的估价对象进行了外部实地查勘。由于当事人的原因，我们未能进入估价对象室内进行实地查勘，根据估价委托人的要求，估价对象的室内的状况按估价委托人所提供的影像资料进行确认。故本评估报告中估价人员根据外部实地查勘及委托人所提供的影像资料进行评估，对估价对象的实地查勘仅限于其外观，没有对估价对象进行任何结构测试及质量技术鉴定，无法确定其内部结构有无缺损。注册房地产估价师不承担对估价对象的建筑结构和质量进行调查的责任以及对其他被遮盖、未暴露部分、难以接触部分进行检测的责任。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 本次估价依据了估价委托人提供的估价对象《《商品房买卖合同》信息表》等相关资料，我们对以上所提供的资料进行了检查，但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，我们假定估价委托人提供的资料 and 陈述的情况是合法、真实、准确、完整的。

2. 估价对象是合法产权下的房地产，已支付完相关税费，不存在任何权属纠纷。

3. 本次估价是基于在以下市场状况和政策环境的前提条件下进行的：在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；并未考虑预期市场价值的波动、国家经济政策的变化、强制力因素以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产价值的影响；估价对象的任何运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

4. 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。

5. 本评估报告中估价对象的建筑面积等数据以估价委托人提供的《《商品房买卖合同》信息表》所登记的建筑面积为准。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《《商品房买卖合同》信息表》所登记的建筑面积基本一致。

6. 估价对象应享有公共部分的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 估价对象未欠付水、电、暖及物业费等费用。

（二）未定事项假设

1. 估价委托人仅提供了估价对象的《《商品房买卖合同》信息表》，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 估价委托人仅提供了估价对象的《《商品房买卖合同》信息表》，该证未记载土地用途和用地类型，其设计（规划）用途为普通住宅，本次估价依据合理的、最可能的假定设定估价对象的土地用途为住宅用地，用地类型为出让。

（三）背离事实假设

1. 本次对市场价值进行评估，不考虑估价对象抵押、担保等因素的影响。

2. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的

影响。

3. 估价对象室内影像资料拍摄之日为 2019 年 10 月 29 日，外部实地查勘之日为 2019 年 12 月 9 日。本估价报告设定的价值时点为 2019 年 12 月 9 日，价值时点与室内影像资料拍摄之日不一致，本次估价假设估价对象在价值时点的状况与室内影像资料拍摄之日的状况一致。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

估价委托人未提供《国有土地使用权证》，估价对象建成于 2008 年，房地产开发周期一般情况下为两年、普通住宅用地最高出让年限为 70 年，因此评估时以土地取得日期为 2006 年、终止日期为 2076 年进行测算。

（六）估价方法的假设前提

1. 本次估价采用了比较法，运用该方法是基于以下假设：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

2. 本次估价采用了收益法，运用该方法是基于以下假设：

考虑到未来类似房地产租赁市场仍将持续活跃，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，应选用持有期加转售模式，持有期根据市场上投资者对同类房地产典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定并宜为 5-10 年，本次估价确定持有期为 5 年。

（七）估价报告使用限制

1. 本估价报告必须完整使用，不得肢解使用。同时，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得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途。对于违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。

2. 本次评估估价目的是由估价委托人确定，评估结果为价值时点委估房地产的市场价值，未考虑可能存在的强制处分、抵押权、租赁权、快速变现、处置费用、交易税费变化等因素的影响。

3. 本报告只为评估目的提供价格参考依据，不对其他用途负责。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。本次评估由包头市东河区人民法院书面委托。

4. 本估价报告的使用者在使用本估价报告时，应符合本次评估价值的定义及本估价报告的“假设和限制条件”。本估价报告结果是在估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2019 年 12 月 9 日在现状利用条件下的房地产市场价值，若价值时点、土地利用方式、

土地级别、房屋利用状况等房地产价值的影响因素发生变化，则评估价值应做相应的调整。

5. 未经我公司书面授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告的最终解释权归本公司所有。

6. 本估价报告需经注册房地产估价师亲笔签名盖章并加盖估价机构公章、在估价报告使用期限内、作为一个整体时有效，评估报告复印件无效。

7. 在估价报告中，我们对报告使用提示等作了详细的分析与阐述，应认真予以关注和阅知。

8. 本估价报告的使用者为人民法院，本估价报告使用期限到 2021 年 4 月 13 日止，超过有效期或市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价结果应作相应调整或重新估价。

9. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

10. 本房地产估价报告备查编号：内金[2018]房地产(估)(2018)内 0202 委评执 48 号。

11. 本报告一式六份，五份提交估价委托人，一份留存评估公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：包头市东河区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司
住所：包头稀土开发区大连新型居住区怡生园 1 号 7-4 号底店
统一社会信用代码：91150291701388298M
备案等级：一级
证书编号：内建房估备字 [2018]0018 号
法定代表人：聂丽霞
联系人员：万海渊
联系电话：15904724426

(三) 估价目的

因包头市东河区人民法院办理执行案件财产处置的需要，特委托内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司对屈存和所属的位于九原区工农街 2 号巨力时代小区 5-1101 房地产进行价格评估，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

本估价对象为屈存和所属的位于九原区工农街 2 号巨力时代小区 5-1101、建筑面积为 112.98 平方米、用途为普通住宅的房地产，以下简称估价对象。具体明细如下表所示：

表 3-1 估价对象范围表

房屋状况	所在层数	户号	结构	建成年份	建筑面积（平方米）	财产范围及空间范围
	11	1101	钢混	2008	112.98	包括房地产及固着在房地产上的装饰装修、设施设备及其分摊的国有土地使

						用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
--	--	--	--	--	--	------------------------------

2、估价对象基本状况

(1)名称：本次估价对象为屈存和所属的位于九原区工农街2号巨力时代小区5-1101。

(2)坐落：估价对象位于九原区工农街2号巨力时代小区5-1101，巨力时代小区地处包头市九原区中心区域，距九原区政府约1.3公里；东至文明路、南至沙河东街、西至安定路、北至工农街。

(3)规模：估价对象建筑面积为112.98平方米。

(4)用途：根据估价对象的《《商品房买卖合同》信息表》，其用途为普通住宅。

(5)权属：根据估价委托人提供的《《商品房买卖合同》信息表》，确定房屋建筑物权益状况见下表。

表 3-2 房屋建筑物权益状况表

《《商品房买卖合同》信息表》编号	s20180300281		
购房人（单位）	屈存和		
合同编号	2010-0027495		
房屋座落	九原区工农街2号巨力时代小区5-1101		
产权来源	--	用途	普通住宅
楼号或幢号	5	户号及部位	1101
房屋总层数	12层	所在层数	11层
房屋结构	钢混	建筑面积	112.98平方米
共有情况	--	建成年代	2008
其他特殊情况	已查封		

(6)他项权利状况见下表

表 3-3 他项权利状况一览表

他项权证号	--		
抵押人	--	抵押权人	--
债权数额	--	抵押设定日期	--
租赁或占用情况	--		

3、土地基本情况

(1)四至：估价对象四至为东至文明路、南至沙河东街、西至安定路、北至工农街。

(2)土地使用期限：《《商品房买卖合同》信息表》未记载土地使用期限。根据本评估报告中的估价假设和限制条件，土地使用期限至2076年。

(3)开发程度：估价对象所在区域开发程度为七通一平（通给水、排水、电力、道路、通讯、供暖、燃气及场地平整）。

(4)土地形状：基本呈矩形。

4、建筑物基本情况

依据注册房地产估价师的实地查勘情况和估价委托人提供的相关资料，估价对象的建筑物基本情况见下表。

表 3-4 房屋建筑物基本情况表

名称	屈存和所属的位于九原区工农街 2 号巨力时代小区 5-1101				
建筑面积 (m ²)	112.98	实际用途	普通住宅		
总层数	12 层	所在层数	11 层		
建筑结构	钢混	朝向	南北	空间布局	三室两厅一卫
装饰装修	外墙涂料、入户防盗门、内墙刮腻子、抛光砖地面、室内木门、顶棚刮腻子、断桥铝窗户，卫生间地面铺耐磨砖、内墙贴墙砖、卫生洁具齐全，厨房地面铺抛光砖、内墙贴墙砖、厨具齐全。				
层高 (米)	2.8	新旧程度	基本完好	综合成新率	90%
建成年代	2008	使用及维护情况	使用及维护保养情况较好		
建筑功能	完善	外观	良好		
设施设备	上下水、电、暖、燃气、电梯设施设备较完善				

(五) 价值时点

根据估价委托人提供的《包头市东河区人民法院评估委托书》及本次估价目的，确定本次价值时点为 2019 年 12 月 9 日。

(六) 价值类型

1. 价值类型：市场价值。本报告所指的市场价值是指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。

2. 估价对象市场价值具体内涵为：

(1)用途：土地批准用途为住宅用地，房屋建筑物设计（规划）用途为普通住宅，估价设定房地产用途为普通住宅用途。

(2)权利状况：土地使用权类型为出让、使用权人为屈存和；房屋建筑物所有权人为屈存和、房地产不存在抵押、担保等他项权利。

(3)土地开发利用程度：宗地外“七通”，宗地内“六通一平”。

(4)房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为钢混，外墙涂料、入户防盗门、内墙刮腻

子、抛光砖地面、室内木门、顶棚刮腻子、断桥铝窗户，卫生间地面铺耐磨砖、内墙贴墙砖、卫生洁具齐全，厨房地面铺抛光砖、内墙贴墙砖、厨具齐全。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1. 法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行；

2. 技术规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3. 行为依据

《包头市东河区人民法院评估委托书》。

4. 产权依据

《《商品房买卖合同》信息表》。

5. 其他依据

(1)注册房地产估价师实地查勘和收集的相关资料；

(2)注册房地产估价师市场调查收集的相关资料；

(3)估价机构收集整理的相关资料；

(4)委托人提供的房屋内部状况相关资料《说明》。

(九) 估价方法

1. 估价对象适用估价方法分析

房地产估价中一般采用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据《房地产估价规范》的规定，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

估价对象为普通住宅用途的房地产，本次估价目的是为了了解估价对象在现状条件下于价值时点的市场价值提供价格参考。估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点当地房地产市场状况以及估价对象用途、估价目的、资料状况等因素并逐一比较分析后，本次估价决定采用比较法和收益法分别测算估价对象的价格，并综合两种方法测算的结果，最终确定估价对象的房地产价格，不宜采用成本法、假设开发法两种估价方法。理由如下：

(1)比较法：类似物业交易量较多，故可以采用比较法。

(2)收益法：类似物业出租案例较多，故可以采用收益法。

(3)成本法：成本法适用范围是新开发的房地产或者很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，本次估价对象为可以产生收益的普通住宅类型房地产，可以采用比较法和收益法进行测算，委估对象所分摊的土地情况不详，不具备采用成本法的条件，故不予采用成本法。

(4)假设开发法：委估对象占用范围内的土地无新的规划利用条件，不具备采用假设开发法的条件，不予采用。

2. 选用估价方法介绍

(1)比较法估价方法定义及基本计算公式

①比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

②计算公式：估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

(2)收益法估价方法定义及基本计算公式

①收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

②计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元/m²）

A_i——期间收益（元/m²）

V_t——期末转售收益价值（元/m²）

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t——期末报酬率（%）

t——持有期（年）

(十) 估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按估价程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合当地房地产市场行情，确定估价对象于价值时点 2019 年 12 月 9 日不同方法的测算结果和最终评估价值详见下表。

表 3-7 估价结果汇总表 币种：人民币

评估 价值	总价（元）	869946.00 元（人民币大写捌拾陆万玖仟玖佰肆拾陆元整）
	单价（元/m ² ）	7700.00

(十一) 注册房地产估价师

表 3-8 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
万海渊	1519970046		2020 年 4 月 14 日

李慧	1520180058		2020年4月14日
----	------------	--	------------

(十二) 实地勘查期

注册房地产估价师自 2019 年 12 月 9 日起进入估价对象现场并完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2019 年 12 月 9 日 至 2020 年 4 月 14 日 。

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年四月十四日