

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于内蒙古自治区包头市东河区邓家营子村一处院内  
六处房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：2020年6月12日

注册房地产估价师：杨建波      策勒木格

估价报告编号：内瑞驰估字[2020]第0080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，对位于内蒙古自治区包头市东河区邓家营子村一处院内六处房产进行价格评估，估价对象总建筑面积为 1063.19 平方米，估价目的为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值意见而评估房产的市场价值。

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产市场价格因素进行分析，采用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 2020 年 5 月 21 日的房产市场价值总额：¥1617362 元（大写：人民币壹佰陆拾壹万柒仟叁佰陆拾贰元整），不包含其占有使用的土地使用权价格，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）

二〇二〇年六月十二日

## 估价结果一览表

估价报告编号：内瑞驰估字[2020]第 0080 号

价值时点：2020 年 5 月 21 日

序号	名称	房屋坐落	实际用途	房屋总层数	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
1	房 1	包头市东河区邓家营子村	正房①	2	1-2	混合	443.20	1751	776043
2	房 2		正房②	2	1-2	混合	184.91	1394	257765
3	房 3		西房①	1	1	砖木	58.58	1334	78146
4	房 4		西房②	1	1	其他	45.99	1037	47692
5	房 5		南房	1	1	混合	204.02	1453	296441
6	房 6		东房	2	1-2	其他	126.49	1275	161275
合计							1063.19		1617362

注：房屋信息依据委托方提供的武少刚房屋面积《测绘成果报告》，《测绘成果报告》记载房屋总层数、结构、建筑面积等。根据房地产估价师实际调查房屋所在层数分别为 1-2 层、1-2 层、1 层、1 层、1 层、1-2 层。

内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司

二〇二〇年六月十二日

---

## 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.....	6
(一) 估价一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离实际情况假设.....	8
(四) 不相一致和依据不足假设.....	8
(五) 本报告使用的限制条件.....	8
三、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.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	13
(八) 估价原则.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	17

---

(十三) 估价作业期..... 17

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. 武少刚房屋面积《测绘成果报告》复印件
5. 评估机构企业法人营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 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、本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等基础配套设施及装饰装修的价格。不包含估价对象所占用的土地使用权价格，也不包含房屋交易时涉及的相关税费。

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
策勒木格	1520180029		
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武少刚房屋面积《测绘成果报告》复印件，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武少刚房屋面积《测绘成果报告》复印件记载建筑面积大体相当。

## **(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。

**（三）背离实际情况假设：**

1、估价对象不考虑出租使用的影响。

2、估价对象在价值时点不考虑估价对象司法查封的影响。

3、估价对象在价值时点不考虑抵押、租赁、担保等他项权利。

**（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（为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值意见而评估房产的市场价值。）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、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。

6、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：**为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值意见而评估房产的市场价值。

**(四) 估价对象：**

1、估价对象范围

估价对象是位于内蒙古自治区包头市东河区邓家营子村一处院内六处房产。本次估价对象不包括房屋所使用的土地使用权。

2、估价对象基本状况

(1)估价对象的权益状况：

估价对象在价值时点未能提供房屋权属登记资料，根据估价委托人提供的武少刚房屋面积《测绘成果报告》等资料记载，估价对象状况如下表：

序号	名称	房屋坐落	实际用途	房屋总层数	所在层数	结构	建筑面积(平方米)
1	房 1	包头市东河区邓家营子村	正房①	2	1-2	混合	443.20
2	房 2		正房②	2	1-2	混合	184.91
3	房 3		西房①	1	1	砖木	58.58
4	房 4		西房②	1	1	其他	45.99
5	房 5		南房	1	1	混合	204.02
6	房 6		东房	2	1-2	其他	126.49
合计							1063.19

他项权利状况：根据此次估价目的，设定在价值时点不考虑抵押、租赁、担保等他项权利对估价对象的约束。

(2) 估价对象实物状况:

估价对象总建筑面积为 1063.19 平方米,委托方未提供房屋竣工验收证明资料。房屋状况:估价对象朝向分别为东、西、南、北。

装修状况见下表:

序号	名称	房屋坐落	实际用途	房屋总层数	所在层数	结构	建筑面积(平方米)	装修状况
1	房 1	包头市东河区邓家营子村	正房①	2	1-2	混合	443.20	防盗门,断桥铝合金窗,内墙刮腻子,石膏线吊顶,地面铺地砖。楼梯为大理石踏步,不锈钢扶手。
2	房 2		正房②	2	1-2	混合	184.91	防盗门,断桥铝合金窗,内墙刮腻子,扣板吊顶,带独立厨房,地面铺地砖。
3	房 3		西房①	1	1	砖木	58.58	砖体彩顶,落地玻璃门,断桥铝合金窗,内墙刮白,地面铺地砖。
4	房 4		西房②	1	1	其他	45.99	砖体彩顶,落地玻璃门,断桥铝合金窗,内墙刮白,地面铺地砖。
5	房 5		南房	1	1	混合	204.02	卷帘门,铝合金边框落地玻璃门,塑钢窗,内墙刮腻子,扣板吊顶,地面铺地砖。
6	房 6		东房	2	1-2	其它	126.49	单层铁皮门,塑钢窗,内墙刷白,水磨石地面。车库部分为墙面为水泥抹平,水泥地面。
合计							1063.19	

注:房屋内水、电等基础配套设施较齐全,管网已敷设入户。

(3) 区位状况:

①位置状况

估价对象位于内蒙古自治区包头市东河区邓家营子村,北临萨包线,西临东河槽。估价对象朝向分别为东、西、南、北,采光条件、通风条件较好。

②交通状况

估价对象位于内蒙古自治区包头市东河区邓家营子村,北临萨包

---

线，西临东河槽，道路通达度较优。区域内无公交车经过，公交便捷度较差。距包头东站约4.6公里，距包头长途客运总站约9.1公里，距包头东河飞机场5.4公里，对外交通便利度较好。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，地下水质量较好，所以估价对象所在区域自然环境较好。

人文环境：估价对象所在区域以普通居民为主，居民素质较好，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：估价对象距南海湿地公园约2公里，周边绿地覆盖率较好，所在区域景观环境较好。

### 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“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地红线内土地平整，基础设施较完善。

公共服务设施：估价对象附近有南海湿地公园、人民影剧院、工商银行自助银行等，估价对象所在区域内生活、公共服务配套设施一般。

### （五）价值时点：二〇二〇年五月二十一日。

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。房屋价值包含房屋成本价格及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等基础配套设施及装饰装修的价格。

---

## （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》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(5) 《中华人民共和国不动产登记暂行条例》；

(6) 《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）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

(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委托评估、拍卖工作的若干规定》；

(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，自2017年1月1日起施行）；

(11) 《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）；

(12) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号）。

## 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) 《内蒙古自治区市政工程预算定额》(2017年);
  - (6) 《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》(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》。

### 3、其他资料

- (1)委托方提供的《包头市东河区人民法院委托书》[编号：(2020)内0204执恢70号]、武少刚房屋面积《测绘成果报告》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：

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

(1)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)由于估价对象为邓家营子村房屋，且大部分为自己居住的住宅，致使该类物业租金水平难以预测，故不宜采用收益法评估；

(3)由于估价对象为集体土地上的房屋，区域内无法选择到与估价对象相似类型的近期已经发生交易的市场交易案例，故不宜采用比较法评估；

#### 2、可选择的评估方法

由于估价对象为邓家营子村房屋，且大部分为自己居住的住宅，且区域内可收集到《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》、《内蒙古自治区市政工程预算定额》、《内蒙古自治区通用安装工程预

---

算定额》、《包头工程造价信息》等相关资料，故比较适宜采用成本法评估。

经估价人员综合考虑，最终选择成本法作为此次评估的评估方法。

### 3、计算公式

成本法是先分别求取估价对象在估价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。

根据公式： $V=C[1-(1-R)t/N]$

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产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2020 年 5 月 21 日房产市场价值如下（币种：人民币元）：

房产总建筑面积：1063.19 平方米；

房产市场总价：1617362 元；

大写：人民币壹佰陆拾壹万柒仟叁佰陆拾贰元整。

#### (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
策勒木格	1520180029		
杨建波	1520170040		

(十二) 实地查勘期：二〇二〇年五月二十一日。

(十三) 估价作业期：二〇二〇年五月二十一日至二〇二〇年六月十二日。