

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）房屋所有权人为赵芙蓉单独所有的8套住宅用房市场价值评估

委 托 方：卓资县人民法院

估 价 方：内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：宿 峰（注册号：1519970015）

注册房地产估价师：赵永清（注册号：1119980154）

估价报告出具日期：2020年8月13日

估价报告编号：内永房评（2020）鉴字第018号

致估价委托人函

卓资县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）8套住宅房地产（房屋所有权人为赵芙蓉，规划用途为住宅用房，总建筑面积为785.92平方米）的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

估价对象状况表

房屋权利人	赵芙蓉						
产权证号	乌兰察布市房权证卓资县字第139031500763号						
房屋坐落	内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）						
幢号	单元	所在层次	总层数	户号	建成年份	规划用途	建筑面积
7#	4	5	6	501	2010年	住宅	113.78 m ²
7#	4	6	6	601	2010年	住宅	113.78 m ²
7#	6	6	6	601	2010年	住宅	93.06 m ²
7#	2	6	6	601	2010年	住宅	93.06 m ²
7#	2	6	6	602	2010年	住宅	93.06 m ²
7#	3	6	6	602	2010年	住宅	93.06 m ²
7#	5	6	6	602	2010年	住宅	93.06 m ²
7#	6	6	6	602	2010年	住宅	93.06 m ²
特殊说明	估价对象现闲置						

估价目的：委托方欲核实被申请人赵芙蓉位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）8套住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据。

价值时点：2020年7月31日（实地查勘日2020年7月31日）。

价值类型：待估对象在二级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指

评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法进行评估。

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）8套住宅房）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年7月31日的估价结果人民币：壹佰玖拾万零伍仟肆佰肆拾伍元整（RMB1,905,445）。

特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》，评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②根据委托方要求，本次估价价值时点为2020年7月31日，实地查勘日期为2020年7月31日，本次设定估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

③估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

④根据估价人员现场勘查，待估对象房屋现闲置，故本次估价不考虑租约对房地产价值的影响。

⑤本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年八月十三日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

⑥委托方未提供估价对象《房屋他项权证》，其他他项权利不祥。根据

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

⑦根据估价人员实际调查可知，待估对象不存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

⑧估价人员对估价对象房地产室内室外进行查勘，本次估价设定其室内装修情况为无装修。

⑨根据委托方提供的《房屋所有权证》可知，待估对象的证载用途为住宅，实际用途为住宅，本次报告按证载用途进行描述。提醒报告使用者和意向买受人关注此点。

法定代表人：



内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年八月十三日

目 录

致估价委托人函.....	1
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托方.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
委托方欲核实被申请人赵芙蓉位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北(新蒙小区)8套住宅房地产的价值,为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据。.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、估价技术报告.....	15
(一) 实物状况描述与分析.....	15
(二) 权益状况描述与分析.....	16
(三) 区位状况描述与分析.....	17
(五) 估价方法选用.....	20
(六) 估价测算过程.....	21
五、附件.....	34

一、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、估价人员已于2020年7月31日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员不承担对估价对象建筑结构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。

8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名：宿峰	签（名）章	姓名：赵永清	签（名）章
注册号 1519970015		注册号 1119980154	

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果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对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价价值时点为 2020 年 7 月 31 日，实地查勘日期为 2020 年 7 月 31 日，本次估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- (9) 本次估价对象的房屋权属情况均以《房屋所有权证》以及《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评 16 号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (10) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (11) 根据委托方提供的《房屋所有权证》可知，房屋所有权人为赵芙蓉，总建筑面积为 785.92 平方米。如与实际不符，应据实调整估价结果。因其不实造成的影响，估价机构不承担任何责任。
- (12) 估价人员曾于 2020 年 7 月 31 日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象室内室外进行了勘查，并未对估价对象做建筑物基础、房

屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 估价委托方未提供《房屋他项权证》，待估对象抵押情况未知。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

(2) 根据调查，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

4. 不相一致假设

无不相一致。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物建成年份，根据估价师现场勘查，建筑物建成于2010年。本次估价设定估价对象建筑物建成于2010年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(2) 估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

(3) 估价人员对估价对象房地产室内室外进行查勘，本次估价设定其室内装修情况为无装修。

(4) 委托方未能提供待估房产所占用土地权属证明，故此处假设本次评估结果成立前提条件之一为待估对象的土地权属无争议，并且委托方享有

按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年八月十三日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值未进行剥离，主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(7) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

单 位：卓资县人民法院
地 址：满达西街与永安路西南角

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
法定代表人：宿峰
地址：内蒙古自治区乌兰察布市集宁新区三羊开泰西南角，数码商务大厦10层1008号
资质等级：二级
证书编号：内建房估备字(2019)第0013号
联系电话：0474-8321976

(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人赵芙蓉位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）8套住宅房地产的价值，为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

(1) 估价对象权利登记状况

房屋坐落	内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）		
四至	东至：— 西至：龙胜路	南至：大庆东街 北至：滨河街	
产权证件	《房屋所有权证》		
登记时间	2015-12-25	房屋所有权人	赵芙蓉

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
NEIMENGGUYONGFENGFANGDICHANJIAGEPINGGUYOUXIANZERENGONGSI

共有情况	单独所有	房屋所有权证号	乌兰察布市房权证卓资县字第 139031500763 号		房屋结构	混合
房屋总层数	6 层	所在层数	5-6 层	建筑面积(平方米)	785.92	
建成年份(代)	2010 年	规划用途	住宅用房	房屋实际用途	住宅	
土地权利性质	出让		土地使用权面积	--		
土地开发程度	六通		他项权利状况	□抵押 □租赁 □其它		
备 注						

(2) 估价对象基本情况

名称	新蒙小区		规模	较大	社区成熟度	较好
环境	良好		绿地	--	停车状况	有临时停车位
物业管理公司	有		管理形式	半封闭式	物业费	--
建筑形式	中式		屋面形式	平层	景观	--
户型	--		平面布局	较合理	户型结构	--
门禁系统	--		电梯情况	无		
设施、设备	-					
地形状况	平整	区域内主要 物业类型	住宅		容积率	--
外立面装修	外墙保温涂料	入户门	防盗门	内门	--	
窗	塑钢窗户	装修情况	无装修	朝向	朝北	
实际用途	住宅	使用现状	良好	单元户数	4 单元 1 梯 1 户 2、3、5、6 单元 1 梯 2 户	
地面	水泥垫层	墙面	无	顶棚	无	
其它	--					
特殊情况说明	--					

(3) 区位状况描述与分析

繁华程度	繁华
基础设施配套	六通
公共服务设施	较齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	嘉兴小区、网通小区、蓝天家园、吉祥家园

环境景观

良好

（五）价值时点

根据委托方提供的《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评16号）可知，本次估价价值时点为2020年7月31日。

（六）价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点2020年7月31日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为40年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在二级房地产市场的公开市场价格。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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的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应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是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

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2009 年 10 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《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(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号、1995 年 10 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

◆ 《中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》(2005 年 2 月 28 日)；《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》(法释[2004]16 号)；

◆ 《司法鉴定程序通则》(法办发[2009]5 号)；

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办 [2018]273 号)；

- ◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

2. 估价委托人提供的资料

- ◆ 《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评16号）；
- ◆ 《房屋所有权证》
- ◆ 估价委托方提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

- ◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- ◆ 卓资县住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ◆ 卓资县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法

比较法是指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。

收益法是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。

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果人民币：壹佰玖拾万零伍仟肆佰肆拾伍元整（RMB1,905,445）。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名：宿峰	签（名）章	姓名：赵永清	签（名）章
注册号 1519970015		注册号 1119980154	

(十二) 实地查勘期

2020年7月31日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年七月十三日-二〇二〇年八月十三日

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年八月十三日

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1 土地的名称：新蒙小区

2 土地座落：大庆东街路北

3 土地用途：住宅用地

4 土地级别：二级

5 土地四至：南至：大庆东街；西至：龙胜路；北至：滨河街。

6 临街状况：一面临街

7 土地地势：地势平坦

8 地质水文状况：良好

9 土地使用权类型：国有建设用地使用权

10 土地权利性质：出让

11 土地使用权终止年期：--

12 土地使用权面积：--

13 土地开发程度：土地开发程度达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）

14 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合经营活动对土地面积的需求，土地形状规则便于利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，估价对象现为住宅用房，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为城镇住宅用地，待估对象两面临街，对土地利用及价格影响不大。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

- 1 名称：房屋所有权人为赵芙蓉单独所有的住宅用房
- 2 面积：总建筑面积 785.92 平方米
- 3 用途：住宅用房
- 4 层数：建筑总层数为 6 层，待估对象所在楼层为 5 层、6 层。
- 5 建筑结构：混合结构
- 6 设施设备：设施设备一般。
- 7 装饰装修：外墙保温，涂料，分户控制单元门，步梯大理石楼梯踏步，不锈钢扶手，塑钢窗户。
- 8 层高：层高 2.8 米
- 9 空间布局：较合理
- 10 建成时间：2010 年建成
- 11 使用及维护状况：设施使用、维护良好。
- 12 完损状况：基础稳固，外墙无破损、室内装修无损坏情况。

※建筑物实物状况分析

本次待估对象建筑结构、房屋设备档次与性能、交通、装饰、装修等对建筑物现有条件下利用与价值影响较小。小区对建筑物维护使用良好，对本次估价价值影响较小。

（二）权益状况描述与分析

估价对象权益状况描述

1. 土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：小区业主共同使用权

他项权利设立情况：他项权利未知

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

2. 建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：赵芙蓉单独所有

他项权利设立情况：他项权利未知

出租或占用情况：现闲置

其他特殊情况：无

※权益状况分析

“土地权益状况分析”

土地所有权为国家所有，规划用途为住宅用地，待估对象所分摊土地他项权利未知，土地使用在规划范围内，对土地用途、建筑物高度、容积率等有一定的限制。

“建筑物权益状况分析”

房屋所有权为赵芙蓉单独所有，他项权利未知，现闲置。

估价对象权益状况分析：

估价对象其他他项权利未知。

（三）区位状况描述与分析

卓资山县概述

卓资县地处内蒙古自治区乌兰察布市中南部，位于东经 $110^{\circ} 51'$ — $112^{\circ} 56'$ ，北纬 $40^{\circ} 38'$ — $41^{\circ} 16'$ 之间。县境位居环渤海经济圈和呼包鄂经济圈结合部，是连接东北、华北、西北的重要通道，地位独特，区位优势。

县境北毗察右中旗，东临察右前旗，南接凉城县，西邻自治区首府呼和浩特市，西北、东北、东南分别与四子王旗、察右后旗、丰镇市接壤。

县府所在地卓资山镇西距内蒙古自治区首府呼和浩特市 73 公里（距呼和浩特白塔机场 60 公里），东至乌兰察布市政府所在地集宁区 52 公里，距首都北京 380 公里。境内京包铁路、京藏高速公路、110 国道以及正在

建设中的京新高速公路横穿东西，科左、集凉公路纵贯南北。

全县总面积 3119 平方公里（合 467.85 万亩），占全市总面积的 5.7%，居全市第 7 位；全县东西长 92.6 公里，南北宽 67.7 公里。面积最大的旗下营镇 597 平方公里（合 89.6 万亩），占全县总面积的 19%；面积最小的巴音锡勒镇 342 平方公里（合 51.3 万亩），占全县总面积的 11%。

政区现状：全县辖 5 镇 3 乡，分别为卓资山镇、旗下营镇、巴音锡勒镇、十八台镇、梨花镇和大榆树乡、复兴乡、红召乡。8 个乡镇下辖 9 个社区、110 个村委会、925 个村民小组。

人口状况：全县总人口 21.82 万人，占乌兰察布市总人口的 7.61%，居全市第 8 位；常住人口 13.72 万人，占全县总人口的 62.86%；农村户籍人口 18.3 万人，占全县总人口的 80.8%；蒙古族人口 0.29 万人，占总人口的 1.3%；流入人口 932 人，流出人口 88362 万人，流入人口占流动人口的 1.1%，流出人口占流动人口的 98.9%；男女性别比 106.67：100。

全县人口最多的乡镇为县政府所在地卓资山镇人口 6.33 万人，人口密度 167 人/平方公里；最少的为红召乡 0.92 万人；人口密度 22 人/平方公里。

民族概况：全县共有 18 个民族，分别为：汉族、蒙古族、满族、回族、朝鲜族、壮族、藏族、苗族、土家族、彝族、侗族、白族、布依族、傣族、达翰尔族、鄂伦春族、锡伯族、拉祜族，是一个以蒙古族为主体、汉族居多数的少数民族地区。截止 2010 年底，全县有少数民族人口 5063 人，占全县总人口的 2.2%。

交通状况：

一、铁路

（一）境内通车运营的铁路

1. 京包线（北京—包头，全长 828 公里，我县境内 87 公里）。

2. 京包铁路集宁——包头增建第二双线。全长 308 公里，其中我县境内 78 公里，2011 年建成通车。

3. 京呼快速客运专线。全长 460 公里，其中呼张段 286 公里，2013 年建成通车。

(二) 境内正在建设的铁路

京呼高速客运专线。全长 460 公里，其中呼张段 286 公里，预计 2019 年底建成通车。

二、公路

(一) 境内通车的高等级公路

1. G6 高速公路（北京—拉萨，全长 3710 公里，我县境内 67.9 公里）。
2. G110 国道（北京—银川，全长 1357 公里，我县境内 81.2 公里）。
3. G7 高速公路（北京—乌鲁木齐，我县境内 66.6 公里）；
4. 呼和浩特至白音察干高速公路（我县境内 10 公里）；
5. 集宁至呼和浩特一级应急公路（我县境内 40 公里）；
6. 110 国道拓宽改造（我县境内 80.73 公里）。

(三) 境内通车的县道

1. 科左公路（科布尔-左云）
2. 卓八公路（卓资山镇-八苏木）
3. 集永线（集宁-永太公）
4. 大大线（大滩-大同营）
5. 卓碌线（卓资山镇-碌碡坪）
6. 梅岱线（梅力盖图-岱海，集凉公路卓资段）

(四) 上一年度城乡建设：

通过了国家卫生县城技术评估考核验收，“五城联创”创建成果得到进一步巩固。集中开展了以村容村貌为主的农村环境综合治理，农村面貌明显改观。逐步完善了市政基础设施建设，完成卓旗两镇城区道路建设 3875 米，打通了断头路，人行道铺设 2.5 万平方米，排水工程管道建设 3961 米，完成棚户区改造 412 户，园林绿化建管并重，城镇面貌进一步改善。困扰旗下营镇居民多年的出行难、脏乱差问题得到有效解决。投资 1.52

亿元，进行了交通、能源、水利、通信等工程建设，城乡基础设施逐步完善。

（四）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高利用原则是指法律允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，使估价对象产生最高最佳利用价值。

在合法前提下最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（五）估价方法选用

估价方法适用性分析根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价，根据《房地产估价规范》，我们采用比较法和收益法进行测算。

可选用的方法：

收益法：根据其客观的租金收益扣减期间所耗的各项费用等计算出房地产在收益年限内的收益价格；待估对象房地产出租市场较为活跃，租金和的收益能较好确定，故选用收益还原法。

比较法：依据房地产现行市场行情，经比较修正得到评估对象房地产的比准价格；因房地产的市场交易较为频繁，市场案例充足，故选用市场比较法。

不可选用的方法：

假设开发法：预期估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常开发成本。税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

因估价对象为已建成的房屋，再投资开发的价值不大，故不适合选用

假设开发法。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。成本法的估价测算重新构建价格和折旧有一定困难，故不适宜选用成本法。

根据评估对象的自身特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

（六）估价测算过程

估价对象 5 层

A、采用收益法测算估价对象房地产价格

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

上式中：V——房地产单位价格

A——年净收益

Y——资本化率

n——收益年限

估价测算过程分下列六步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算净收益
- 4) 求取资本化率
- 5) 确定估价对象收益年限

6) 求取收益价格

1. 收集资料。通过调查、收集的有关资料 and 情况如下:

a. 房屋出租按建筑面积的单价

根据市场调查, 在同一供需圈内, 搜集与估价对象类似的三个出租案例。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	开元小区	嘉兴家园	农机小区
出租价格(元/建筑平方米/月)	8.3	9.0	8.5
层数	1/6	3/5	1/5
建筑面积	100.3	106.79	115.23
户型	2室2厅1卫	2室2厅1卫	3室2厅2卫
装修档次	精装修	简单装修	中等装修

根据以上三个比较案例取加权平均数为估价对象的出租价格, 与估价对象越相似权重越大故对可比案例 A、B、C 分别赋予 0.30、0.35、0.35 的权重, 则估价对象房地产单位建筑面积每月的出租价格为:

房地产单位建筑面积每月出租的价格

$$= 8.3 \times 0.30 + 9.0 \times 0.35 + 8.5 \times 0.35 = 8.6 \text{ (元/建筑平方米/月)}$$

$$\text{房地产每月的出租价格} = 8.6 \times 113.78 = 979 \text{ (元/月)}$$

b. 出租率

根据对估价对象所在小区的调查, 空房出租率为 80%。

c. 维修费用

根据相关调查确定房屋出租的维修费用为年有效毛收入的 3%。

d. 其他说明事项

因该房屋使用年限为有限年故不计算房屋折旧费。本次估价中没有考虑相关税金的缴纳。经过调查估价对象所在区域的房屋出租相关的电费、水费、网费、有线电视费、物业管理费等均由租赁方承担故没有对这些费用进行计算。估价对象的使用年限不可续期。

$$2. \text{ 测算年有效毛收入: } 979 \times 12 \times 0.8 = 9398 \text{ (元/年)}$$

3. 测算年净收益: $9398 \times (1-3\%) = 9116$ (元/年)

4. 确定资本化率 (市场提取法):

可比实例	净收益 (万元/年)	价格 (万元/年)	资本化率 (%)
1	0.9	25	3.6%
2	0.78	24	3.3%
3	0.72	26	2.8%
4	0.63	21	3%
5	0.95	28	3.4%
6	1.1	31	3.5%
故估价对象的资本化率为各资本化率的算术平均数=3.3%			

5. 确定估价对象的经济收益年限

根据《房地产估价规范》，估价对象房地产于2010年建成交付，混合结构用房的最高使用年限为50年，其经济价值或收益情况受其结构布局、装修标准、设备使用情况等影响较大，在一定的经济收益年限内可以满足消费需要，超过此年限，就应重新投资进行改造，根据本市同类型物业的经济收益年限及待估物业的具体情况，本报告确定估价对象的经济收益年限分别为40年。

6. 确定估价对象的估价值:

$$\text{评估价} = 9116 \text{ 元} / 3.3\% [1 - 1 / (1 + 3.3\%)^{40}] = 200859 \text{ 元}$$

B、采用市场比较法测算估价对象的房地产价格

1. 比较法的估价步骤为:

搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2. 比较法计算公式为:

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数 (区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数)。

3. 选取可比实例

根据替代原则，将待估房地产与类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况、权益状况三方面）等差别，修正调整得出估价对象于价值时点的房地产现时市场价值。选择可比实例时，根据估价对象的情况，应符合以下要求：①用途相同；②交易类型相同；③属于正常交易；④房地产状况相近；⑤统一价格可比基础。

从互联网与本公司数据库中选取了三个可比实例，可比实例状况如下：

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	开元小区	嘉兴家园	农机小区
交易价格（元/建筑平方米）	2419	2573	2235
层数	4/6	3/6	5/6
面积	127	137	85
结构	砖混	砖混	砖混
装修档次	精装修	中等装修	普通装修

4. 确定可比实例修正系数

①：交易情况修正：

以上可比实例均为公开市场交易，交易情况正常，故不作修正。

②：交易日期修正：

因可比实例成交日期均为 2020 年，与本次评估基准日接近，故不作修正。

③：区域状况调整：

将评估对象的地理位置、交通便捷度、商业繁华度、教育配套、周边环境质量、临街（路）状况、朝向、基础设施等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为 100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于 100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

④：实物状况调整：

将评估对象的建筑结构、建成年代（新旧程度）、建筑规模、建筑功能、用途、楼层、外观、配套设施、装修状况、空间布局、采光通风、维护状况、物业状况等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于100。

⑤：权益状况调整：

将评估对象的土地取得方式、出租或占用情况、房地产权利及其行使限制、地役权设立及相邻关系等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于100。

5、计算比准价格详见下表

估价对象与案例 内容 比较因素		新蒙小区 7-4-501	开元小区	嘉兴家园	农机小区	
		正常成交价格（元/m ² ）	待估	2419	2573	2235
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100	
交易情况修正系数		-	1.0000	1.0000	1.0000	
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100	
交易日期调整系数		-	1.0000	1.0000	1.0000	
房地 产 状 况	区 位 状 况	地理位置	100/100	100/100	100/100	100/100
		交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
		商业繁华度	100/100	100/100	100/100	100/100
		教育配套	100/100	100/100	100/100	100/100
		周边环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
		临街（路）状况	100/100	100/100	100/100	100/100
		朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	实 物 状	基础设施	100/100	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
		建成年代 新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
NEIMENGGUYONGFENGFANGDICHANJIAGEPINGGUYOUXIANZERENGONGSI

况	建筑规模	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	用途	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	维护状况	100/100	100/95	100/96	100/97
权益状况	土地取得方式	100/100	100/100	100/100	100/100
	出租或占用情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	房地产权利及其行使限制	100/100	100/100	100/100	100/100
	地役权设立及相邻关系	100/100	100/100	100/100	100/100
房地产状况修正系数		—	1.0526	1.0417	1.0309
比较价值(元/平方米)			2546	2680	2304

6. 计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）后，就把可比实例实际成交价格调整成了估价对象房地产在价值时点时的客观合理的价格。

三个可比实例修正调整后的价格相差在合理的区间范围内，根据可比实例和估价对象的实际情况，并结合注册房地产估价师的经验，最后取简单算术平均值，则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= (2546+2680+2304) \div 3 \\ &= 2510 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\text{评估总价} = 2510 \text{ 元/m}^2 \times 113.78 \text{ m}^2 = 285588 \text{ 元}$$

估价对象 6 层

A、采用收益法测算估价对象房地产价格

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每

年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

上式中：V——房地产单位价格

A——年净收益

Y——资本化率

n——收益年限

估价测算过程分下列六步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算净收益
- 4) 求取资本化率
- 5) 确定估价对象收益年限

6) 求取收益价格

1. 收集资料。通过调查、收集的有关资料 and 情况如下：

a. 房屋出租按建筑面积的单价

根据市场调查，在同一供需圈内，搜集与估价对象类似的三个出租案例。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	开元小区	嘉兴家园	农机小区
出租价格(元/建筑平方米/月)	8.3	9.0	8.5
层数	1/6	3/5	1/5
建筑面积	100.3	106.79	115.23
户型	2室2厅1卫	2室2厅1卫	3室2厅2卫
装修档次	精装修	简单装修	中等装修

根据以上三个比较案例取加权平均数为估价对象的出租价格，与估价对象越相似权重越大故对可比案例 A、B、C 分别赋予 0.30、0.35、0.35 的权重，则估价对象房地产单位建筑面积每月的出租价格为：

房地产单位建筑面积每月出租的价格

$$= 8.3 \times 0.30 + 9.0 \times 0.35 + 8.5 \times 0.35 = 8.6 \text{ (元/建筑平方米/月)}$$

$$\text{房地产每月的出租价格} = 8.6 \times 672.14 = 5780 \text{ (元/月)}$$

b. 出租率

根据对估价对象所在小区的调查，空房出租率为 80%。

c. 维修费用

根据相关调查确定房屋出租的维修费用为年有效毛收入的 3%。

d. 其他说明事项

因该房屋使用年限为有限年故不计算房屋折旧费。本次估价中没有考虑相关税金的缴纳。经过调查估价对象所在区域的房屋出租相关的电费、水费、网费、有线电视费、物业管理费等均由租赁方承担故没有对这些费用进行计算。估价对象的使用年限不可续期。

2. 测算年有效毛收入： $5780 \times 12 \times 0.8 = 55488 \text{ (元/年)}$

3. 测算年净收益： $55488 \times (1 - 3\%) = 53823 \text{ (元/年)}$

4. 确定资本化率（市场提取法）：

可比实例	净收益（万元/年）	价格（万元/年）	资本化率（%）
1	0.9	25	3.6%
2	0.78	24	3.3%
3	0.72	26	2.8%
4	0.63	21	3%
5	0.95	28	3.4%
6	1.1	31	3.5%
故估价对象的资本化率为各资本化率的算术平均数=3.3%			

5. 确定估价对象的经济收益年限

根据《房地产估价规范》，估价对象房地产于 2010 年建成交付，混合结构用房的最高使用年限为 50 年，其经济价值或收益情况受其结构布局、装修标准、设备使用情况等影响较大，在一定的经济收益年限内可以

满足消费需要，超过此年限，就应重新投资进行改造，根据本市同类型物业的经济收益年限及待估物业的具体情况，本报告确定估价对象的经济收益年限分别为 40 年。

6. 确定估价对象的估价值：

$$\text{评估价} = 53823 \text{ 元} / 3.3\% [1 - 1 / (1 + 3.3\%)^{40}] = 1185917 \text{ 元}$$

B、采用市场比较法测算估价对象的房地产价格

1. 比较法的估价步骤为：

搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2. 比较法计算公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）。

3. 选取可比实例

根据替代原则，将待估房地产与类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况、权益状况三方面）等差别，修正调整得出估价对象于价值时点的房地产现时市场价值。选择可比实例时，根据估价对象的情况，应符合以下要求：①用途相同；②交易类型相同；③属于正常交易；④房地产状况相近；⑤统一价格可比基础。

从互联网与本公司数据库中选取了三个可比实例，可比实例状况如下：。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	开元小区	嘉兴家园	农机小区
交易价格（元/建筑平方米）	2419	2573	2235
层数	4/6	3/6	6/6
面积	127	137	85

结构	砖混	砖混	砖混
装修档次	精装修	中等装修	普通装修

4. 确定可比实例修正系数

①：交易情况修正：

以上可比实例均为公开市场交易，交易情况正常，故不作修正。

②：交易日期修正：

因可比实例成交日期均为 2020 年，与本次评估基准日接近，故不作修正。

③：区域状况调整：

将评估对象的地理位置、交通便捷度、商业繁华度、教育配套、周边环境质量、临街（路）状况、朝向、基础设施等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为 100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于 100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

④：实物状况调整：

将评估对象的建筑结构、建成年代（新旧程度）、建筑规模、建筑功能、用途、楼层、外观、配套设施、装修状况、空间布局、采光通风、维护状况、物业状况等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为 100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于 100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

⑤：权益状况调整：

将评估对象的土地取得方式、出租或占用情况、房地产权利及其行使限制、地役权设立及相邻关系等具体情况与可比实例进行比较，设估价对象指数为 100，若可比实例优于此标准，则可比实例的指数高于 100；若可比实例劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

5. 计算比准价格详见下表

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
NEIMENGGUYONGFENGFANGDICHANJIAGEPINGGUYOUXIANZERENGONGSI

估价对象与案例 比较因素		新蒙小区		开元小区	嘉兴家园	农机小区
		7-4-601,7-6-601,7-2-602,7-3-602,7-6-602				
正常成交价格 (元/m ²)		待估		2419	2573	2235
交易情况		100/100		100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数		-		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		100/100		100/100	100/100	100/100
交易日期调整系数		-		1.0000	1.0000	1.0000
房地 产 状 况	区 位 状 况	地理位置	100/100	100/100	100/100	100/100
		交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
		商业繁华度	100/100	100/100	100/100	100/100
		教育配套	100/100	100/100	100/100	100/100
		周边环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
		临街(路)状况	100/100	100/100	100/100	100/100
		朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
		基础设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	实 物 状 况	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
		建成年代 新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
		建筑规模	100/100	100/100	100/100	100/100
		建筑功能	100/100	100/100	100/100	100/100
		用途	100/100	100/100	100/100	100/100
		楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
		外观	100/100	100/100	100/100	100/100
		配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
		装修状况	100/100	100/100	100/100	100/100
		维护状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	权 益 状 况	土地取得方式	100/100	100/100	100/100	100/100
		出租或占用情况	100/100	100/100	100/100	100/100
房地产权利及其 行使限制		100/100	100/100	100/100	100/100	
地役权设立及相 邻关系		100/100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况修正系数		——		1.0000	1.0101	0.9901
比较价值 (元/平方米)				2419	2599	2213

6. 计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）后，就把可比实例实际成交价格调整成了估价对象房地产在价值时点时的客观合理的价格。

三个可比实例修正调整后的价格相差在合理的区间范围内，根据可比实例和估价对象的实际情况，并结合注册房地产估价师的经验，最后取简单算术平均值，则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= (2419+2599+2213) \div 3 \\ &= 2410 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\text{评估总价} = 2410 \text{ 元/m}^2 \times 672.14 \text{ m}^2 = 1619857 \text{ 元}$$

C. 房地产公开抵押价值的确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价人员的经验，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产，收益法测算是通过收集房地产的市场租金，利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其理论依据较强，但由于目前房地产市场中租售比失调，房地产作为一项投资，其保值增值的作用更为突出，通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值，其测算结果可作为参考。比较法测算是指将估价对象与估价时点近期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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法的，测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大，并且普遍出现租售比失衡的现象，用当前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格，故本次评估采用比较法的价格为最终结果。

$$\text{合计} = 285588 \text{ 元} + 1619857 \text{ 元} = 1905445 \text{ 元}$$

（八）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区））在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 31 日的估价结果人民币：壹佰玖拾万零伍仟肆佰肆拾伍元整（RMB1,905,445）。

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

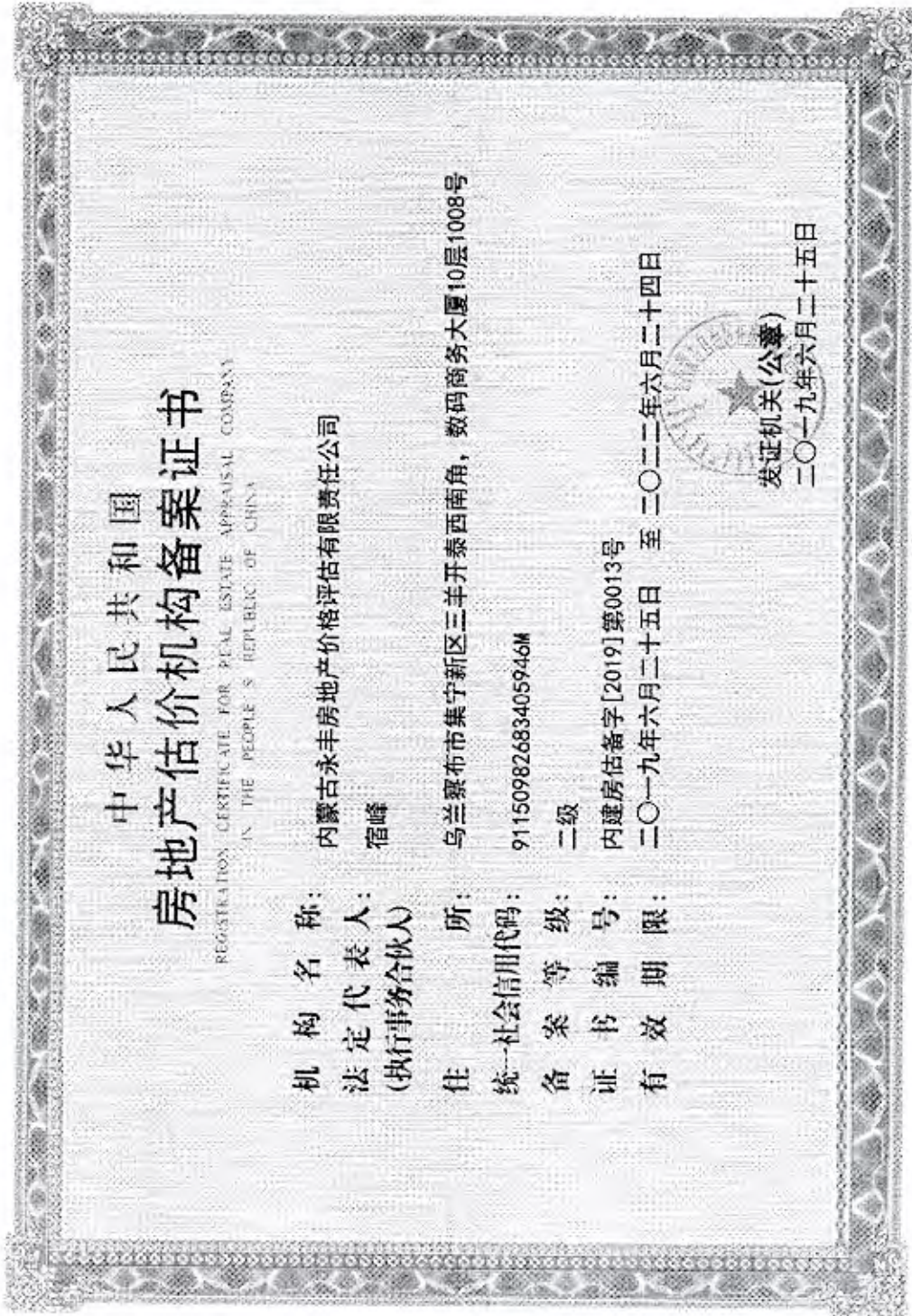
二〇二〇年八月十三日



五、附件

1. 估价对象位置示意图
2. 房地产估价机构营业执照复印件
3. 房地产估价机构资质证书复印件
4. 注册房地产估价师注册证书复印件
5. 《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评16号）复印件
6. 《房屋所有权证》
7. 现场勘查记录表
8. 估价对象照片





中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

注册号

统一社会信用代码 91150982683405946M

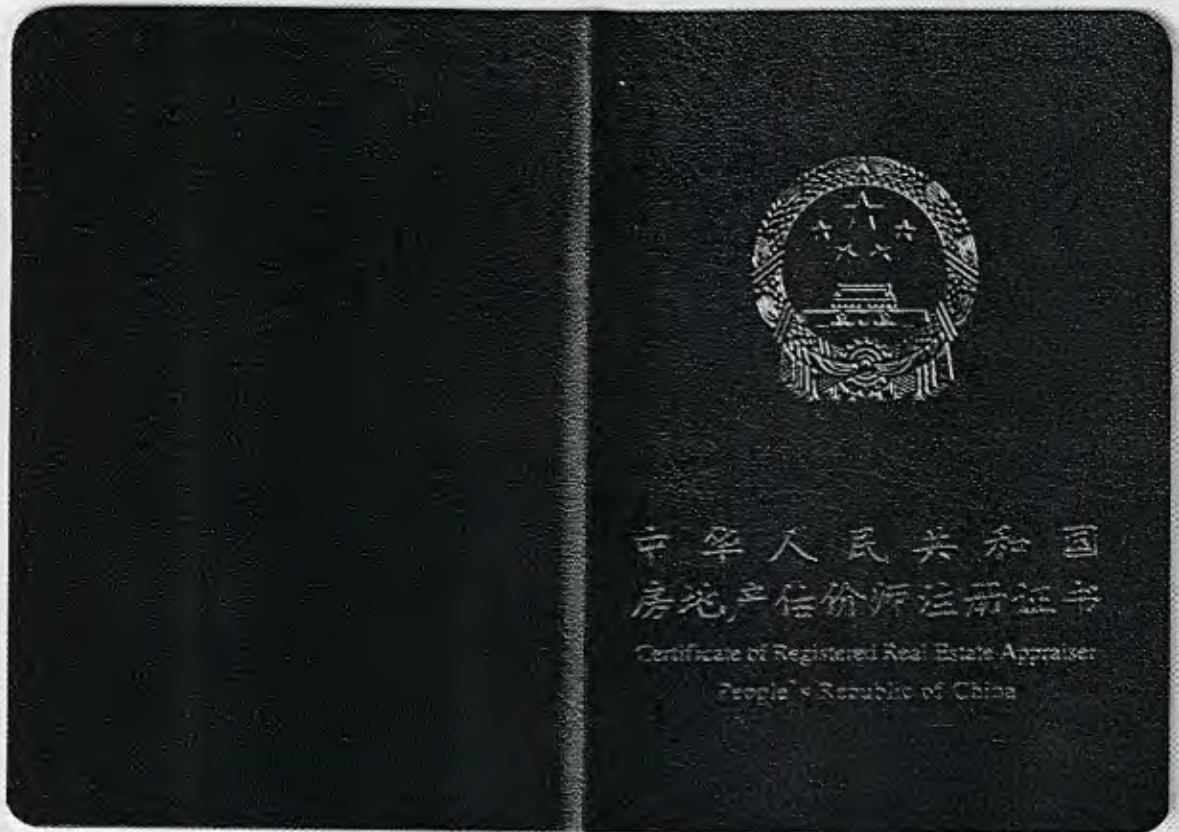
营业执照

名称	内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	乌兰察布市集宁新区三羊开泰西南角, 数码商务大厦10层1008号
法定代表人	宿峰
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2008年12月17日
营业期限	2008年12月17日至 2028年12月16日
经营范围	房地产价格评估, 房地产信息咨询服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2015年10月 20



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00140296

姓名 / Full name

宿峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150304196606251018

注册号 / Registrar No.

1519970015

执业机构 / Employer

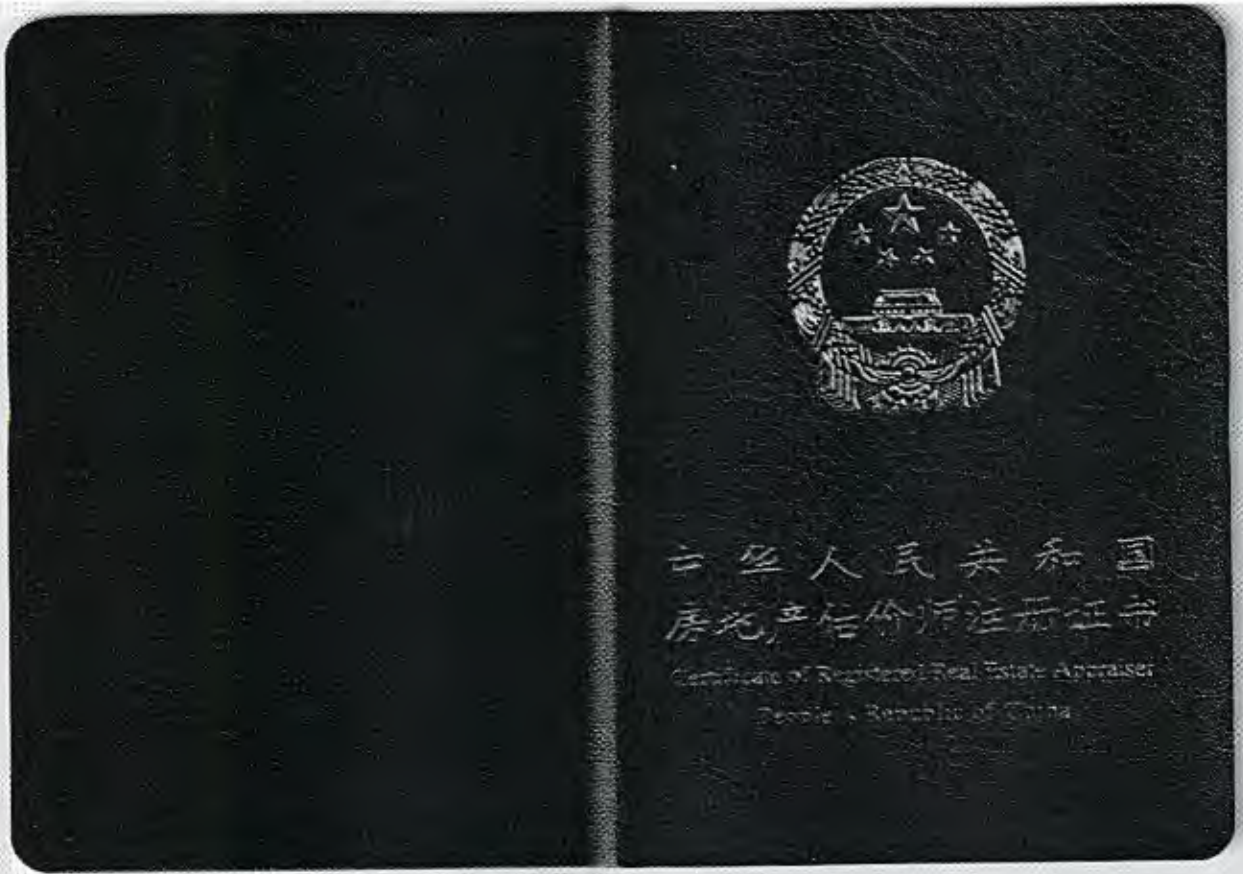
内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00140298

姓名 / Full name

赵永清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362101196910100696

注册号 / Registration No.

1119980154

执业机构 / Employer

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature



内蒙古自治区卓资县人民法院

委 托 书

(2020)卓法委评16号

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司：

因申请执行人卓资县农村信用合作联社与被申请执行人庞拴牢、赵芙蓉借款合同纠纷一案，该案进入执行程序，现申请执行人申请要求对被申请执行人赵芙蓉所有的位于内蒙古乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北新蒙小区住宅一处，（产权证号为：139031500763）的房屋进行评估，现委托你公司对申请人上述项目进行价格评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场(或查体)进行评估,在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书(或鉴定报告)，在鉴定期限内不能完成鉴定的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

1、受托人对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

4、鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

司法技术辅助部门联系人：张军 贾紫涵

电话：0474-4608703

传真：0474-4704610

卓资县人民法院司法技术辅助办公室

二〇二〇年七月三日



房屋所有权证 字第 139031500763 号

房屋所有权人	赵芙蓉		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	高城县山安山镇大庆东街路北(新隆小区)		
登记时间	2015-12-25		
房屋性质			
房屋用途	住宅		
层数	建筑面积 (m ²)	室内建筑面积 (m ²)	其他
	6	125.122	
土地	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记	
变更更正登记 产权来源:配偶之间变更权利人	





户室	建筑面积	户室	建筑面积
7-1-601	93.06	7-2-601 ✓ ○	93.06
7-6-102	93.06	7-2-602 ✓ ○	93.06
7-5-401	93.06	7-3-602 ✓ ○	93.06
○ 7-4-501 ✓	113.78	7-5-602 ✓ ○	93.06
○ 7-4-601 ✓	113.78	7-6-501	93.06
○ 7-6-601 ✓	93.06	7-6-602 ✓ ○	93.06
7-6-402	93.06		
小计: 692.86		小计: 558.36	
合计: 1251.22			

注意：本表所列房屋所有权人，如有变动，请及时向登记机关办理变更登记。

注意事项

权利人享有房屋所有权的证明
权利人、利害关系人可以申请
登记。不动产权利人对已经
登记的不动产，应当及时办理
变更登记。权利人、利害关系
人、受让人等应当依法办理
不动产登记。权利人、利害
关系人、受让人等应当依法
办理不动产登记。



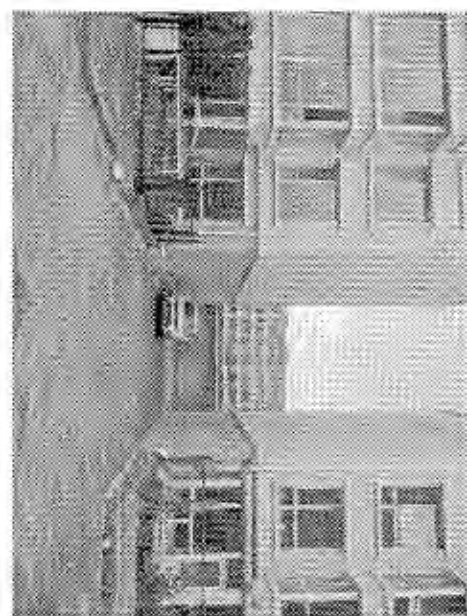
委托方：阜宁县人民法院

估测对象：阜宁县阜安山镇，大友东街路北新苑小区 7#住宅楼住宅用房 7套。

新苑小区为多层砖混结构住宅区，小区内
硬化、绿化，配有车房。

估测对象 7#楼为砖混结构，总层数 6 层，外墙保温
涂料，塑钢窗户，台时控制单元防盗门，电梯，大
理石踏步，不锈钢扶手，一梯两户格局。

白峰
郭晓强



房地产价格评估补充说明

---关于报告委托人对我公司作出的内永房评（2020）鉴字第 018 号内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）8 套住宅用房明细补充说明。

卓资县人民法院：

我公司对内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北新蒙小区 8 套住宅用房明细补充说明如下表：（币种：人民币）

房屋权利人	赵芙蓉						
产权证号	乌兰察布市房权证卓资县字第 139031500763 号						
房屋坐落	内蒙古自治区乌兰察布市卓资县卓资山镇大庆东街路北（新蒙小区）						
幢号	单元	所在层	总层数	户号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
7#	4	5	6	501	113.78	2510	285588
7#	4	6	6	601	113.78	2410	274210
7#	6	6	6	601	93.06	2410	224275
7#	2	6	6	601	93.06	2410	224275
7#	2	6	6	602	93.06	2410	224275
7#	3	6	6	602	93.06	2410	224275
7#	5	6	6	602	93.06	2410	224275
7#	6	6	6	602	93.06	2410	224275

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照四舍五入保留两位小数或者取整，在此明细补充说明表中均按照四舍五入取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等及报告中与此表的评估总价不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

此致

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

2020年8月26日

