

李秀

房地产估价报告

内中博房地估字（2021）第 0436 号

估 价 项 目 名 称：乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅房屋市场价值评估

估 价 委 托 人：乌兰察布市商都县人民法院

房地产估价机构：内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司



注册房地产估价师：李旭艳 注册号：1520150031

李永秀 注册号：1520060018

估价报告出具日期：2021 年 9 月 10 日

致 估 价 委 托 人 函

乌兰察布市商都县人民法院：

贵院移送的〔（2021）内 0923 商辅字第 18 号〕评估委托案件，委托我公司对该案件中李燕所有的位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅房屋市场价值进行评估。

估价目的就乌兰察布市商都县人民法院移送的申请人商都县农村信用合作联与被申请人李燕、安元借款合同纠纷一案，对案件中涉及的李燕所有的位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅房屋进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置提供价格参考。价值时点为 2021 年 4 月 22 日（以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点）。价值类型为市场价值。

估价范围仅为房屋及内部装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中不包含占用范围内的土地使用权价值。

估价对象坐落于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东，估价对象为砖木平房。房屋总层数为 1 层，估价对象所在 1 层，建筑面积为 86.25 平方米（其中南房 30.0 平方米无产权），房屋结构为砖木结构，房屋用途住宅，产权证号：100821 号，房屋所有权人为李燕。

在整个评估工作中，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法即成本法对估价对象的房地产市场价格进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价 145504 元（人民币大写壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整）。

特别提示：请估价报告使用人仔细阅读评估报告，特别注意本评估报告中的估价假设和限制条件，若估价对象发生变化与估价假设和限制条件设定的不一致，本估价报告应做相应调整或重新进行估价。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		成本法
测算结果	建筑面积 (m ²)	86.25
	单价 (元/m ²)	1687
评估价值	单价 (元/m ²)	1687
	总价 (元)	145504
大写	人民币壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整	

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：伊江旭（盖法人章）

2021年9月10日



目 录

估 价 师 声 明	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、依据不足假设.....	3
五、不相一致性假设.....	3
六、本估价报告使用限制和使用说明.....	4
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地勘查期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、评估报告使用的有效期限.....	9
房地产估价技术报告.....	10
一、估价对象描述与分析.....	10
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、估价方法实用性分析.....	16
五、估价测算过程.....	17
六、估价结果确定.....	20
附 件	21
一、法院评估委托书.....	21
二、产权信息复印件.....	21
三、现场勘查拍照片打印件.....	21
四、收费情况.....	21
五、房地产估价机构资质证书复印件.....	21
六、企业法人营业执照复印件.....	21
七、估价师资格证书复印件.....	21

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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 房地产估价师、估价人员已于 2021 年 9 月 10 日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外装修、配套设施设备等状况进行了实地勘察并进行记录。

6. 没有人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签名或盖章：

姓名	注册号	签章	签章日期
李旭艳	1520150031		2021 年 9 月 10 日
李永秀	1520060018		2021 年 9 月 10 日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料全部由委托方提供，我们对估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件进行了核对检查，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，若因委托方提供的资料有误而引起的责任，我公司不予以承担。

2. 注册房地产估价师对估价对象进行了现场勘查，现场勘查只对估价对象的外部情况及内部装修作一般性的查看，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。

3. 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《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当，本次估价设定估价对象的实际建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积相同情况的市场价值。

4. 估价对象是在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 经委托方及当事人确认，本次估价对象范围包括：房屋和室内外

装修；与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施及相关辅助设施的价值。不包括房屋占用范围内的土地使用权价值和该宗房地产的债权债务等其他财产或权益。估价对象范围若有变化，估价结果相应调整。

二、未定事项假设

1. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

2. 估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

三、背离事实假设

1. 在价值时点，本次估价不考虑估价对象被查封因素的影响。

2. 在价值时点，本次估价不考虑估价对象已设定抵押权对其价值影响。

四、依据不足假设

委托方提供的资料中，提供了房产信息，未提供土地信息，估价对象占用范围内的土地信息等相关资料不齐全，评估依据不足，与委托方说明实际具体情况后，确定本次估价范围仅为房屋及内部装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中不包含占用范围内的土地使用权价值，请报告使用者注意。

五、不相一致性假设

经估价人员现场查勘，估价对象证载建筑面积与实际建筑面积不相

一致，实际南房 30.0 平方米未办理产权，应委托方要求，本次评估价值包含未办理产权的房屋价值，请报告使用者注意。

六、本估价报告使用限制和使用说明

1、本估价报告按照估价目的只提供给估价委托方人民法院确定财产处置提供价格参考使用，不作他用，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。

2、本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，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。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

4、估价结果为房屋市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名和盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

乌兰察布市商都县人民法院

二、房地产估价机构

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

资质等级：贰级

证书编号：内建房估备字[2020]0026 号

法定代表人：伊江旭

单位地址：东胜 区天骄路金辉大厦 A 座 4 楼(东胜 区火车站北路东)

办公室电话：0477—8319611

三、估价目的

估价目的就乌兰察布市商都县人民法院移送的申请人商都县农村信用合作联与被申请人李燕、安元借款合同纠纷一案，委托我公司对李燕名下的位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置提供价格参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

根据委托方的委托，本次评估的估价对象范围为乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅房屋及室内外装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中不包含占用范围内的土地使用权价值。

2. 估价对象基本状况

估价对象为砖木平房，坐落于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东。建筑面积 86.25 平方米（其中南房 30.0 平方米无产权），规划用

途为住宅，产权证号：100821 号，房屋所有权人为李燕。

3. 建筑物基本状况

估价对象建筑结构为砖木结构，总层数 1 层，估价对象所在 1 层，层高 3 米，建筑面积 86.25 平方米（其中南房 30.0 平方米无产权），包括北房、南房。经现场勘查，估价对象的装修状况为：外墙涂料贴瓷砖，主房钢窗，铁皮包门，内墙刮白，玻化砖地面，套装门，工艺玻璃隔断，炕，墙围，厨房内墙贴磁，PVC 吊顶，贴墙壁柜，灶台，暖气炉，铝合金推拉门；南房外墙涂料，塑钢窗，防护栏，双扇铁皮包门，木门，玻化砖地面，内墙刮白，炕。房屋结构完好，房屋维护保养状况较好。水、电、讯等设施、设备齐全完好。

五、价值时点

2021 年 4 月 22 日（以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点）

六、价值类型

根据估价目的，本次评估估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值即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。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循以下原则：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

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. 《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）

6. 《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）

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018年12月10日，法办[2018]273号）

8. 《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）

9. 《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)

10. 《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》
(2015 年 4 月 24 日)

11. 《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)

(二) 估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《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)

(三) 委托方提供的书面材料

1. 委托方提供的估价委托书、涉及估价对象的有关法律文件、图表和资料；
2. 我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察所获取的材料。

九、估价方法

根据估价目的、估价对象的实际状况，此次选用了成本法对估价对象的房屋市场价格进行评估测算。因估价对象位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东，周边房屋的买卖交易极少，因此在选择估价方法时有一定的局限性，结合估价对象的实际情况采用成本法评估测算比较客观合理。

成本法：根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法。

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,对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,运用科学的估价方法即成本法对估价对象的房地产市场价值进行了测算、分析和判断,最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价 145504 元(人民币大写壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整)。

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	成本法
测算结果	建筑面积 (m ²)		86.25
	单价 (元/m ²)		1687
评估价值	单价 (元/m ²)		1687
	总价 (元)		145504
大写	人民币壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
李旭艳	1520150031	李旭艳	2021 年 9 月 10 日
李永秀	1520060018	李永秀	2021 年 9 月 10 日

十二、实地勘察期

2021 年 8 月 19 日。

十三、估价作业期

2021 年 8 月 19 日至 2021 年 9 月 10

十四、评估报告使用的有效期限

本评估报告的有效期限为壹年(从 2021 年 9 月 10 日)

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1. 建筑物实物状况描述

- (1) 名称: 乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东;
- (2) 规模: 建筑面积为 86.25 平方米 (其中南房 30.0 平方米无产权);
- (3) 房屋规划用途: 住宅;
- (4) 层数: 总层数 1 层, 所在 1 层;
- (5) 建筑结构: 砖木结构;
- (6) 设施设备: 水、电、讯等设施、设备齐全完好;
- (7) 层高: 主房层高 3 米, 南房层高 2.8 米;
- (8) 空间布局: 北房、南房;
- (9) 装修状况: 外墙涂料贴瓷砖, 主房钢窗, 铁皮包门, 内墙刮白, 玻化砖地面, 套装门, 工艺玻璃隔断, 炕, 墙围, 厨房内墙贴磁, PVC 吊顶, 贴墙壁柜, 灶台, 暖气炉, 铝合金推拉门; 南房外墙涂料, 塑钢窗, 防护栏, 双扇铁皮包门, 木门, 玻化砖地面, 内墙刮白, 炕;
- (10) 建成时间: 无;
- (11) 使用维护与完损状况: 房屋结构完好, 房屋维护保养状况较好。

3. 估价对象实物状况分析: 估价对象各项设施设备齐全, 房屋成新程度好, 内部空间布局合理, 装修维护保养状况较好, 南北朝向, 采光、日照良好, 对房屋市场价值有所影响。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述

- (1)产权证号：无；
- (2)土地权利类型及性质：无；
- (3)土地使用期限：无；

2. 建筑物权益状况描述

- (1)产权证号：100821 号；
- (2)房屋所有权人：李燕；
- (3)占用、租赁情况：无；
- (4)他项权利设立情况：无；
- (5)其他特殊情况：无。

3. 估价对象权益状况分析：估价对象已办理产权登记，产权明晰，权属合法，对房屋市场价值有所影响。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况描述

- (1) 坐落：位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东；
- (2) 方位：位于乌兰察布市商都县南面；
- (3) 距离：距离商都县国学幼儿园、小博士幼儿园、鹿王社区卫生服务站等较近，路、水、电、讯等公共基础设施齐全。
- (5) 朝向：估价对象为南北朝向，估价对象南北通透。
- (6) 楼层：估价对象总层数 1 层，所在 1 层。

2. 交通状况

- (1) 道路状况：临近鹿王大街，估价对象临过道；
- (2) 公共交通：目前公共交通工具具有公共汽车，交通便捷；
- (3) 交通管制：估价对象所在位置交通管制一般；

(4) 停车便利度：估价对象周边可停车，停车方便；

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：周边主要为平房住宅区，自然环境好；

(2) 人文环境：周边主要为平房住宅区，附近有幼儿园、饭店、超市等，人文环境较好；

(3) 景观：估价对象景观一般；

4. 外部配套设施

(1) 基础设施：估价对象宗地内外达到五通一平，基础设施完善；

(2) 公共服务设施：估价对象附近有鹿王社区卫生服务站、幼儿园、饭店、酒店等，生活配套设施和公共服务设施齐全。

5. 区位状况未来变化趋势分析

(1) 城市分区及地段类别

估价对象位于商都县南。根据商都县发展规划，该片区主要以生活居住为主。

(2) 周边物业类型

目前周边主要以平房为主，个别为住宅小区，临街底层为零售商业，周边幼儿园、饭店、酒店等配套完善。

(3) 居住人口类型

目前居住人口主要为本地人，年龄结构中家庭居多，以上班族、生意人为主。

(4) 市场供需情况

估价对象所在区域内新开发楼盘较少，主要以二手房供应市场需求，需求者为刚需和改善型住房需求（学位需求）。

二、市场背景描述与分析

（一）乌兰察布市整体经济发展状况

“乌兰察布”为蒙古语，意为“红色的山口”，位于内蒙古自治区中部，国境线 104 公里，总面积 5.45 万平方公里，辖 11 个旗县市区，总人口 269 万，有汉族、蒙古族、回族、满族、达斡尔族、鄂温克族、朝鲜族等 35 个民族。。2020 年全年实现地区生产总值 827 亿元，同比增长 2.4%；500 万元以上固定资产投资 296.7 亿元，同比增长 7.6%；社会消费品零售总额 228.8 亿元，同比下降 6.2%；一般公共预算收入 56.3 亿元，同比增长 13%；城乡居民人均可支配收入分别达到 33534 元和 13009 元，同比分别增长 1.5%和 8.7%，增速高于全区平均水平。（二）鄂尔多斯市整体房地产市场发展状况

积极落实助企纾困政策，新增减税降费 10.46 亿元，降低企业用电成本 26.57 亿元。加强产业链与供应链对接，规模以上工业企业复工率、产销率分别达到 91.2%和 98.3%，新增市场主体 2.2 万户、同比增长 6.9%。在全区率先举办网络招聘周活动，城镇新增就业 15024 人，完成年度任务，城镇登记失业率 4.02%，低于控制目标 0.48 个百分点。通过发展社区电商、发放消费券、举办惠民促销购物节等形式，推动消费复苏。居民消费价格涨幅低于控制目标。拖欠农民工工资问题得到有效治理。机关事业单位和企业养老保险制度并轨工作基本完成。国家医保智能监控示范点系统上线启动。改造老旧小区 241 个、棚户区 3219 套，解决“入住难”“回迁难”项目 74 个 1.67 万套。

精准发力打好脱贫攻坚收官战和污染防治攻坚战。投入扶贫资金 36.6 亿元，2460 名剩余贫困人口全部脱贫，财政扶贫资金绩效评价连续

两年位居自治区前列。防贫返贫监测机制基本形成，“防贫保”实现旗县市区全覆盖。北京市和中央单位分别投入资金5亿元和5535万元，在产业发展、项目建设、人才技术、消费扶贫等方面给予大力支持。

经济发展质量明显提升。产业结构由“十二五”末的21.4：39.6：39调整为“十三五”末的17.4：39.6：43。高新技术企业数量年均增长41.7%。直通北京的“双回路”光缆建成运营，华为、苹果、快手等11个数据中心服务器总规模190万台，大数据产业发展受到国务院通报表扬。中欧班列累计开行376列，全市外贸进出口总额达到6亿美元，入选“陆港型国家物流枢纽承载城市”。4A级景区从5个增加到11个，游客人数和旅游收入比“十二五”末翻了一番。新能源装机规模比“十二五”末增加18%。国家农业科技园区顺利通过验收。我市被评为“中国燕麦之都”“中国草原酸奶之都”。

（三）商都县整体经济发展状况及房地产市场状况

商都县位于内蒙古自治区中部，面积4353平方公里，总人口34.2万，其中农业人口26.3万，是乌兰察布市的人口大县、农业大县，先后被评为国家农产品质量安全试点县，中央批发市场农产品基地，首都农产品应急供应基地，中国马铃薯产业示范基地、国家级农村职业教育与成人教育示范县、全国电子商务进农村示范县、内蒙古现代农牧业科技示范园，内蒙古自治区农产品质量安全县、内蒙古自治区园林县城、内蒙古自治区卫生县城等荣誉称号。商都历史悠久。据考古证实，在原始社会后期即有人类活动，辽、金、元时期小土城古城、金界壕、公主城见证了商都5000余年的文明史。在1918年正式建县以前是“风吹草地见牛羊”的塞上草原，满清顺治年间被封为皇家四大牧场之一。县城曾

是张家口通往蒙古国乌兰巴托的第七个驿站，至今的城关镇仍叫“七台镇”，是有着“北方丝绸之路”之称的古商道——“张库大道”西北路上的重要贸易集散地。

打好经济恢复发展主动仗。为中小微企业发放“助保金贷款”2400万元、减税降费3993万元，促成19家企业融资1.63亿元，返还减免社会、养老等保险费用3838万元。一般公共预算收入完成2.32亿元、增长17.9%，全县地区生产总值完成59.8亿元、增长1.5%。争取上级投资项目17个，完成固定资产投资20.03亿元，总量位居全市第四。“三大产业”“三大基地”建设深入推进。

综合实力进一步增强，地区生产总值年均增长4%左右。固定资产投资累计完成129.7亿元，年均增长4.8%。财政一般公共预算收入较“十二五”末增长1.26倍，年均增长5.97%。社会消费品零售总额年均增长速度高于全市平均水平。城乡居民人均可支配收入年均增长分别达到7.7%和9.5%，均快于经济增长速度。政府债务率由133%下降为108%，成为全市首个进入财政部划分的债务风险绿色等级旗县。先后获得国家农产品质量安全县、国家级农村职业教育和成人教育示范县、自治区园林县城、自治区卫生县城等称号。

综合上述分析，乌兰察布市各旗、区经济发展稳中向好，投资环境尚佳，城市功能建设进一步完善，保障发展、生态、民生、抵御风险工作有可支撑的保障。人民群众幸福指数在上升，实现梦想可望。房地产市场总体平稳向好发展，价格趋于合理，整体房屋价格呈现稳中上升态势，部分地域地段市场房价涨幅明显。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托方提供的相关产权资料及注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象的平面布局和实物状况分析及对周边环境和房地产市场的调查研究，我们判定该房地产目前的住宅用途符合最高最佳利用原则，并以此作为本报告的估价前提。

四、估价方法实用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用成本法进行评估测算。

（一）适用的估价方法：

根据估价目的、估价对象的实际状况，此次选用了成本法对估价对象的房屋市场价格进行评估测算。因估价对象位于乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东，周边房屋的买卖交易极少，因此在选择估价方法时有一定的局限性，结合估价对象的实际情况采用成本法评估测算比较客观合理。

（二）不适用的估价方法：

估价对象在同一供需圈内同等规模的交易实例和租赁实例极少，无法获取可比案例，因此不采用比较法和收益法。另外估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

（三）估价技术路线

1. 成本法

运用成本法进行测算的基本公式为：

建筑物价值=建设成本+专业费用+管理费用+销售税费+投资利息+开发利润-建筑物折旧

2. 确定市场价值最终估价结果

通过成本法测算确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象评估单价=成本法评估单价

估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积

五、估价测算过程

（一）采用成本法测算

1、估价对象外墙涂料贴瓷砖，主房层高 3 米，钢窗，铁皮包门，内墙刮白，玻化砖地面，套装门，工艺玻璃隔断，炕，墙围，厨房内墙贴磁，PVC 吊顶，贴墙壁柜，灶台，暖气炉，铝合金推拉门；南房层高 2.8 米，外墙涂料，塑钢窗，防护栏，双扇铁皮包门，木门，玻化砖地面，内墙刮白，炕；院内铺砖，简易房，双扇铁大门。估价对象目前闲置，水、电、讯等各项设施齐全。

2、根据《内蒙古自治区建筑工程综合预算定额》及 2021 年建筑安装工程造价信息及市场调查，结合估价对象的实际情况，评估测算估价对象房屋建筑物的重置价格（该价格不包含地价），经调查测算砖木结构平房重置价格 1200 元/平方米。（该价格包括室内装修及水电设施）

建筑物价值=建设成本+专业费用+管理费用+销售税费+投资利息+开发利润-建筑物折旧

3、建筑安装工程费

估价对象建筑物的重置成本：1200 元/平方米

4、专业费用

专业费包括勘察设计和前期工程费及相关保险费用包括可行性研究、工程勘察、规划及建筑设计等开发项目前期工作所发生的费用，该费用约占建筑安装工程费的 3%

$$1200 \text{ 元/平方米} \times 3\% = 36.0 \text{ 元/平方米}$$

5、管理费用

该项目费用是指在建施工过程中发生的管理费，包括人员工资、福利等，该项费用约占已投入建筑安装工程费和专业费用的 5%，则管理费为：

$$(1200 \text{ 元/平方米} + 36.0 \text{ 元/平方米}) \times 5\% = 61.8 \text{ 元/平方米}$$

7、销售费用

是指销售或预售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费售楼处建设费、销售人员费用等，按照开发完成后价格的 5%，估价对象开发完成后的价格为 V

$$\text{销售费用} = V \times 5\%$$

8、投资利息

利率按年贷款利率 4.35% 计算，类似于估价对象的正常建造期为 1 年，假设已投入的建筑安装工程费、专业费、管理费、销售费用在整个建设期内均投入，投资利息按复利计，则投资利息为：

$$(1200 \text{ 元/平方米} + 36.0 \text{ 元/平方米} + 61.8 \text{ 元/平方米} + 0.05V) \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] = 27.90 \text{ 元/平方米} + 0.00108V$$

9、销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，按照开发完成后价值的 5.6%，估价对象开发完成后的价格为 V

$$\text{销售税费} = V \times 5.6\%$$

10、开发利润

以上述建筑安装工程费、专业费、管理费、销售费用之和为基数，求取估价对象的投资利润，利润率取 25%，则投资利润为：

$$\begin{aligned} & (1200 \text{ 元/平方米} + 36.0 \text{ 元/平方米} + 61.8 \text{ 元/平方米} + 0.05V) \times 25\% \\ & = 324.45 \text{ 元/平方米} + 0.0125V \end{aligned}$$

11、估价对象的重置价值为

$$\begin{aligned} V &= 1200 \text{ 元/平方米} + 36.0 \text{ 元/平方米} + 61.8 \text{ 元/平方米} + 0.05V + 27.90 \\ & \quad \text{元/平方米} + 0.00108V + 0.056V + 324.45 \text{ 元/平方米} + 0.0125V \\ &= 1650.15 \text{ 元/平方米} + 0.11958V \\ &= 1874 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

12、折旧后房屋的单价

估价对象结构为砖木结构，房屋维护保养状况较好，经估价人员现场勘查及经验判断估价对象房屋的成新率为 90%。

$$\begin{aligned} \text{折旧后房屋的单价} &= 1874 \text{ 元/平方米} \times 90\% \\ &= 1687 \text{ 元/平方米 (不含地价)} \end{aligned}$$

13、折旧后房屋的价格

$$\begin{aligned} \text{估价对象建筑面积为 } 86.25 \text{ 平方米, 折旧后房屋价格} &= \text{折旧后房屋的} \\ \text{单价} \times \text{建筑面积} &= 1687 \text{ 元/平方米} \times 86.25 \text{ 平方米} \\ &= 145504 \text{ 元} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

根据估价目的、估价对象状况和估价思路，采用成本法测算的估价对象于价值时点的市场价值为：

评估总值=1687 元/m²×86.25 m²=145504 元

（人民币：壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
测算结果	建筑面积（m ² ）		86.25
	单价（元/m ² ）		1687
评估价值	单价（元/m ² ）		1687
	总价（元）		145504
大写	人民币壹拾肆万伍仟伍佰零肆元整		

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

2021年9月10日

附 件

- 一、法院评估委托书
- 二、产权信息复印件
- 三、现场勘查拍照片打印件
- 四、收费情况
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、企业法人营业执照复印件
- 七、估价师资格证书复印件

商都县人民法院
对外委托鉴定书

(2021)内商辅字第18号

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司：

我院受理的申请人商都县农村信用合作联社与被申请人李燕、安元借款合同纠纷一案，需对被申请人所有的位于商都县七台镇鹿王大街南七台大街东房屋一套（房权证号：100821）的房产进行司法评估。

现将有关材料送交你处，请指派有资质的专业人员进行鉴定。在30个工作日内做出书面鉴定结论，并在鉴定意见书上签名盖单位印章，在鉴定时限内不能做出结论的需报我处顺延，但最长不得超过60个工作日，因获得材料不全无法做出结论，要写出书面意见。对出具的书面鉴定结论，届时接受法庭质证。

我处送交的有关材料、鉴定结束后一并退还我处。

委托人（机构）：

（签名或者盖章）

商都县人民法院司法鉴定办公室

2021年4月15日

接受委托的鉴定机构：

（签名或者盖章）

年 月 日

00000000

房屋所有权人		李 强					
房屋坐落		大王大街南七条大街东					
丘(地)号				产别		永产	
房屋 状 况	幢号	房号	结 构	房 屋 总层数	所 在 层数	建 筑 面 积 (平方米)	设 计 用 途
			砖木	2		100.00	住宅
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
联社	抵押	全部	201.00	2001.10.10	2006.10.10	2006.10.10	
11	11	11	201.00	2001.10.10	2006.10.10	2006.10.10	
联社	11	11	201.00	2001.10.10	2006.10.10	2006.10.10	

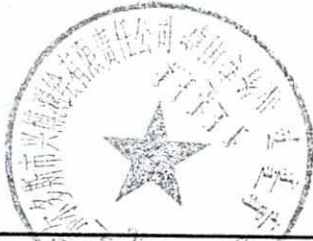
681-490

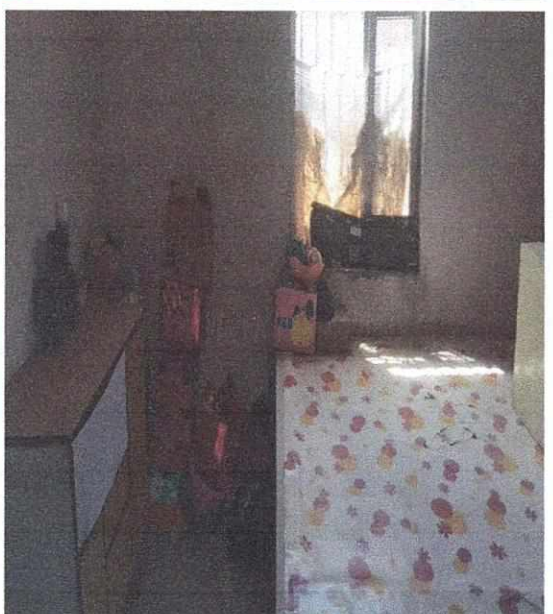
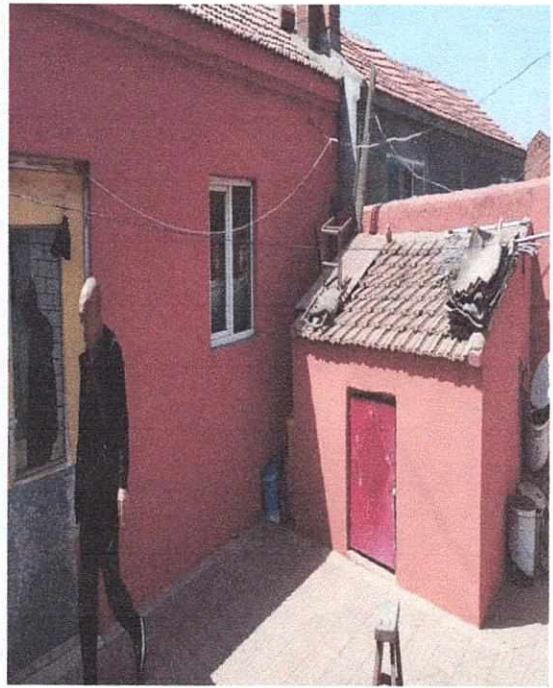
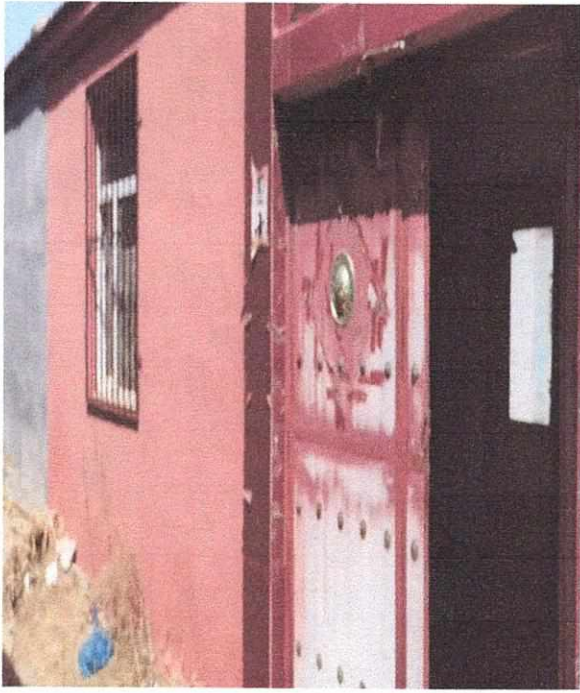
房屋现状平面图

丘(地)号	*	结 构	砖木结构	套 内 面 积, m2	*
幢 号	*	层 数	1	分 摊 面 积, m2	*
户 号	*	层 次	1	建 筑 面 积, m2	30.00
座 落	商都县七台镇鹿王大街东			建 成 年 份	*

北房 (有产权房)	
院落	
南房 (无产权房)	4.00
30.00	
7.50	

北
A
1:200





收费情况说明

标的	乌兰察布市商都县鹿王大街南七台大街东住宅房屋市场价值评估		
评估价格	145504 元		
收费依据 (只写依据名称即可)	《乌兰察布市商都县人民法院评估委托书》〔(2021)内 0923 商辅字第 18 号〕		
	一、房产价格评估收费标准：采用累进计费率		
	评估价格总额（万元）	收费标准	
		国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知 【计价格〔1995〕971 号】	
	100 以下(含 100)	5‰	
	100--1000(含 1000)	2.5‰	
	1000--2000（含 2000）	1.5‰	
	2000--5000（含 5000）	0.8‰	
	5000--8000（含 8000）	0.4‰	
	8000 以上--10000（含 10000）	0.2‰	
	10000 以上	0.1‰	
应收费用	145504 × 5‰ = 728. ✓		

票据复印件：



统一社会信用代码

91150602761080551F

营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 内蒙古中博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)

法定代表人 伊江旭

经营范围 房地产价格评估；房地产价格咨询；房地产产权证代理服务；企业整体资产评估；宗地地价评估；基准地价评估；资产评估、打字、复印。（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）

注册资本 壹佰壹拾万元(人民币元)

成立日期 2004年05月25日

营业期限 2004年05月25日至2034年05月24日

住所 内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区吉劳庆北路6号街坊6号楼14层

登记机关



2020年08月18日



房地产估价机构备案证书

证书编号:内建房估备字[2020]第0026号

企业名称:内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

统一社会信用代码:91150602761080551F

法定代表人:伊江旭

注册地址:内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区吉劳庆北路6号街坊6号楼14

注册资本:110.0万元

经济性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

有效期:2020-12-18至2023-12-18

备案等级:二级



发证机关:内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期:2020年12月18日





持证人签名:

Signature of the Bearer

姓名:

Full Name

李永秀

性别:

Sex

女

出生年月:

Date of Birth

1976 年 11 月

专业类别:

Professional Type

房地产估价

批准日期

Approval Date

二〇〇五年十二月

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2006 年 3 月 15 日

Issued on



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. 00241685

姓名 / Full name

李永秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220104197611134141

注册号 / Registration No.

1520060018

执业机构 / Employer
内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No.

姓名: 李旭艳
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 197810
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2014. 12. 22
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2015 年 02 月 05 日
Issued on

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.



发证机关
No. 00251596

姓名 / Full name

李旭艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152722197810287027

注册号 / Registration No.

1520150031

执业机构 / Employer

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



