

28号 2021-93



CAI China Appraisal Association 中估联行

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
Inner Mongolia CREA Real Estate Land Assets Evaluation Co.ltd

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

冯兵位于乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6
楼西户住宅房地产司法处置价值评估（乌兰察布市商都县）

估价委托方：商都县人民法院

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵闻科 1520000002

张 丹 1520210012

估价报告出具日期：二〇二一年十二月十三日

估价报告编号：（乌兰察布市）内科瑞[2021]（估）字第

1213-04-048 号

致估价委托方函

商都县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户住宅房地产（房屋所有权人为冯兵，设计用途为住宅，建筑面积为119.2891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

房屋所有权人	冯兵			
权证编号	二〇〇九年度房权证商字第091524号			
房屋坐落	乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户			
幢号	单元	户号	所在层数	总层数
2号楼	3单元	西户	6层	6层
房屋结构	建成年份	设计用途	建筑面积（m ² ）	套内建筑面积（m ² ）
砖混	2005年	住宅	119.2891	—
共有情况	产别	地类（用途）	土地使用权类型	土地终止年期
—	私产	—	设定为出让	—
特殊说明	—			

估价目的：委托方欲核实被申请人冯兵位于乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户住宅房地产的市场价值，为商都县人民法院进行财产处置提供市场价值参考依据。

价值时点：2021年11月15日（现场勘查之日）

价值类型：待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

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（乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年11月15日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m^2)	单价(元/ m^2)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	3单元6 楼西户	119.2891	2303	27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整
合计		119.2891		27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整

特别提示:

1、本次评估委托方提供了估价对象的《商都县人民法院鉴定委托书》((2021)内0923商司辅69号)、《房屋所有权证》(二〇〇九年度房权证商字第091524号),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、委托方提供的《房屋所有权证》(二〇〇九年度房权证商字第091524号)未载明估价对象建筑物建成年份,根据估价人员现场勘查及走访调查,建筑物建成于2005年,本次估价设定估价对象建筑物建成于2005年。如上述情况发生变化,估价报告须做相应调整。

3、因委托方未能提供《国有土地使用证》,本次评估土地权利性质设定为出让,如上述情况发生变化并提供相关材料,估价报告可做相应调整。

4、委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明,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,并且不动产权人享有按其建筑面积所应分摊的土地使用权所带来的收益。如与实际不符且可提供相关材料,评估报告应做相应调整。

5、根据估价人员实际调查可知,待估对象存在查封和抵押情况。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

评估未考虑其查封和抵押情况。

6、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。

7、现场勘查时房屋所有权人未到现场，由房屋所有权人妻子的弟弟付领勘查。提醒报告使用者关注此点。

8、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二〇二一年十二月十三日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人 赵国科

二〇二一年十二月十三日

目录

致估价委托方函.....	2
一、估价师声明.....	6
二、估价假设和限制条件.....	8
三、估价结果报告.....	12
(一) 估价委托方.....	12
(二) 房地产估价机构.....	12
(三) 估价目的.....	12
(四) 估价对象.....	12
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 估价报告应用有效期.....	18
四、估价技术报告.....	19
(一) 实物状况描述与分析.....	19
(二) 权益状况描述与分析.....	20
(三) 区位状况描述与分析.....	21
(四) 市场背景描述与分析.....	22
(五) 最高最佳利用分析.....	24
(六) 估价方法选用.....	25
(七) 估价测算过程.....	25
(八) 估价结果.....	48
五、附件	49

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、估价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、注册房地产估价师赵闻科、张丹已于2021年11月15日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。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	注册号	签 名	签名日期
赵闻科	1520000002		2021.12.13
张丹	1520210012		2021.12.13

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，估价报告需做相应调整。
- (8) 本次估价价值时点为 2021 年 11 月 15 日，实地查勘日期为 2021 年 11 月 15 日，本次评估价值时点房地产的状况与完成实地查勘之日房地产的状况一致。
- (9) 本次估价对象的房屋权属情况均以《商都县人民法院鉴定委托书》（（2021）内 0923 商司辅 69 号）及《房屋所有权证》（二〇〇九年度房权证商字第 091524 号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (10) 估价人员未能查看待估对象《房屋所有权证》产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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，待估对象位于原小世界娱乐城 2 号楼 3 单元 6 楼西户，房屋所有权人为冯兵，建筑面积为 119.2891 平方米，建筑结构为砖混，设计用途为住宅，房屋所有权证号为二〇〇九年度房权证商字第 091524 号。如与实际不符，且对估价结果造成影响，估价机构不承担任何责任。

(12) 估价人员曾于 2021 年 11 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，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

本次评估无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据调查可知，待估对象存在查封和抵押情况。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和抵押情况。

4. 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 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。

(2) 委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明，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，并且不动产权人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。如与实际不符且可提供相关材料，评估报告应做相应调整。

(3) 因委托方未能提供《国有土地使用证》，本次评估土地权利性质设定为出让，如上述情况发生变化并提供相关材料，估价报告可做相应调整。

(4) 委托方提供的《房屋所有权证》（二〇〇九年度房权证商字第 091524 号）未载明估价对象建筑物建成年份，根据估价人员现场勘查及走访调查，建筑物建成于 2005 年，本次估价设定估价对象建筑物建成于 2005 年。如上述情况发生变化，估价报告须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为商都县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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

价报告出具之日二〇二一年十二月十三日起为壹年。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) 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、初次装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器及二次装修等物品价值。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

姓 名：商都县人民法院
住 所：乌兰察布市商都县七台镇新风东路以北
联 系 人：陈法官
联 系 电 话：13847419518

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：赵闻科
住所：呼市新城区丁香路 10 号兴诚花园东区住宅园区
资质等级：一级
证书编号：内建房估备字[2019]第 0025 号
有效期限：二〇一九年九月六日至二〇二二年九月五日
营业期限：自 2001 年 08 月 10 日至 2022 年 08 年 09 日
统一社会信用代码：9115010270138377XT
联系人：张丹
联系电话：0474-8306009

(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人冯兵位于乌兰察布市商都县原小世界娱乐城 2 号楼 3 单元 6 楼西户住宅房地产的市场价值，为商都县人民法院进行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	乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户				
四至	东至邮局、南至商业门脸房、西至小巷、北至惠远路				
产权证(名称及证号)	《房屋所有权证》(二〇〇九年度房权证商字第091524号)				
产权证书登记时间	--		房屋所有权人	冯兵	
共有情况	--		房屋结构	砖混	
房屋总层数	6层	所在层数	6层	建筑面积(m ²)	119.2891
建成年份(代)	2005年	设计用途	住宅	套内建筑面积(m ²)	--
土地使用权类型	设定为出让		土地终止年期	--	
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	原小世界娱乐城		规模	一般	社区成熟度	较好
环境	一般		绿地	--	停车状况	有临时停车位
物业管理公司	--		管理形式	开放式	物业费	--
建筑形式	中式		屋面形式	平屋顶	景观	--
户型	两室两厅一卫		平面布局	较合理	户型结构	两居室
门禁系统	普通对讲		电梯情况	无		
设施、设备	有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统，设施设备完善程度一般					
地形状况	平整	区域内主要物业类型		住宅、商业	容积率	--
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	木门、玻璃隔断门	
窗	塑钢	装修情况	简单装修	朝向	南北	
用途	住宅	使用现状	空置	单元户数	一梯两户	
卧室	地面	地砖	墙面	刮白	顶棚	石膏线走边
客厅	地面	地砖	墙面	刮白	顶棚	石膏吊顶
餐厅	地面	地砖	墙面	刮白	顶棚	石膏吊顶
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	亚克力板吊顶
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	PVC 吊顶
特殊情况说明						

3. 区位状况描述与分析

集聚效应	较优
基础设施配套	六通
公共服务设施	较齐全
交通便捷度	一般
周边典型物业	团结小区、洪玉小区、华都丽苑
环境景观	一般

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2021 年 11 月 15 日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为 2021 年 11 月 15 日。

(六) 价值类型

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

本次评估待估对象在估价时点 2021 年 11 月 15 日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为 34 年，用途为住宅用房条件下的房地产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三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：

◆ 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，决定自2020年1月1日起执行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，决定自2020年1月1日起执行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；（中华人民共和国国务院令第七百四十三号，自2021年9月1日起施行，2021年7月2日第三次修订）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）；

◆ 《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）；

◆ 《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）；

◆ 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]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 中国珠宝玉石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）；

◆ 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）；

◆ 《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；

◆ 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021年第11号）；

◆ 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）；

◆ 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19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、2008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

◆ 《商都县人民法院鉴定委托书》（（2021）内0923商司辅69号）；

◆ 《房屋所有权证》（二〇〇九年度房权证商字第091524号）；

◆ 估价委托人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；

◆ 乌兰察布市商都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；

◆ 乌兰察布市商都县城市概况、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或自行重新开发建设的，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（乌兰察布市商都县原小世界娱乐城2号楼3单元6楼西户住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年11月15日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	3单元6 楼西户	119.2891	2303	27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整
合计		119.2891		27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整

(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	注册号	签 名	签名日期
赵同科	1520000002		2021.12.13
张丹	1520210012		2021.12.13

(十二) 实地查勘期

2021 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 15 日 (自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

(十三) 估价作业期

二〇二一年十一月十五日至二〇二一年十二月十三日

(十四) 估价报告应用有效期

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状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的使用有效期内。

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1) 土地的名称：冯兵

2) 土地座落：商都县原小世界娱乐城 2 号楼

3) 土地用途：住宅

4) 土地级别：/

5) 土地四至：东至邮局、南至商业门脸房、西至小巷、北至惠远路

6) 临街状况：两面临街

7) 使用权类型：/

8) 终止日期：/

9) 使用权面积：/

10) 地质水文状况：良好

11) 土地地势：地势平坦

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

13) 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，满足居住生活对土地面积的需求，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，估价对象现为原小世界娱乐城，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响较小，待估对象为住宅用途，两面临街。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

- 1) 名称：房屋所有权人为冯兵单独所有
- 2) 规模：119.2891 平方米
- 3) 用途：住宅
- 4) 层数：建筑总层数为 6 层，待估对象所在楼层为 6 层
- 5) 建筑结构：砖混结构
- 6) 设施设备：有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统，设施设备完善程度一般
- 7) 装饰装修：室内装修为简单装修（客厅：地面为地砖、墙面为刮白、顶棚为石膏吊顶；卧室：地面为地砖、墙面为刮白、顶棚为石膏线走边；餐厅：地面为地砖、墙面为刮白、顶棚为石膏吊顶；卫生间：地面为地砖、墙面为墙砖、顶棚为 PVC 吊顶；厨房：地面为地砖、墙面为墙砖、顶棚为亚克力板吊顶）
- 8) 层高：2.7 米
- 9) 空间布局：较合理
- 10) 建成时间：2005 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

※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有一定的影响。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 土地权益状况描述与分析

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：委托方未提供估价对象所占用土地的权属资料，土地使用权状况无法获悉

他项权利设立情况：待估对象分摊土地使用权已设立他项权利

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

“土地权益状况分析

土地所有权为国家所有，待估对象分摊的土地已设立抵押权，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。

2 建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：冯兵单独所有

他项权利设立情况：已设立抵押权

出租或占用情况：无

其他特殊情况：无

“建筑物权益状况分析

房屋所有权为冯兵单独所有，已设立他项权利，现房产空置。

估价对象权益状况分析：

估价对象除抵押权外无其他他项权利。

（三）区位状况描述与分析

1、估价对象区位状况描述

估价对象位于商都县原小世界娱乐城2号楼。东至邮局、南至商业门面房、西至小巷、北至惠远路。朝向为南北。总层数为6层，估价对象所在楼层为6层。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等较方便齐全。估价对象1公里内有商都祥和广场、商都县政府、世纪小学、商都高级中

学、中国邮政储蓄银行、内蒙古银行、中国工商银行等公共设施。附近 500 米内有 1 条公交线路，有临时停车位，全天无交通管制。配套设施及公共设施较完善。

2、区域状况分析

根据估价对象的坐落、朝向、楼层等情况分析，这些因素对价值有一定影响；基础设施达到六通一平，公共配套较完善，对价值影响较小。

3、估价对象区位状况分析：

估价对象位于商都县原小世界娱乐城 2 号楼。附近有商都祥和广场、商都县政府、世纪小学、商都高级中学、中国邮政储蓄银行、内蒙古银行、中国工商银行等公共设施，人文环境、自然环境一般。

（四）市场背景描述与分析

（1）地理位置和行政区划

乌兰察布市位于内蒙古自治区的中西部，位于东经 109 度 16 分至 114 度 49 分，北纬 39 度 37 分至 43 度 28 分之间。辖区总面积 114.2 平方公里。乌兰察布市属呼包银经济区和京津唐经济带的结合部，乌兰察布市区位优越。东距首都北京 320 公里，西接自治区首府呼和浩特 130 公里，南倚煤都大同 100 公里，北与蒙古国接壤，距中国北方最大的陆路口岸——二连浩特 300 公里，国境线 104 公里。乌兰察布市辖集宁区、丰镇、兴和、凉城、卓资、化德、商都 5 县市，察哈尔右翼前旗、察哈尔右翼中旗、察哈尔右翼后旗、四子王旗 4 旗共 11 个旗县。

（2）社会 and 经济发展状况

2020 年是实现第一个百年奋斗目标、全面建成小康社会的决胜之年，也是“十三五”规划的收官之年。一年来，乌兰察布市各族人民在市委、市政府的领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实各项决

策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，推动高质量发展。2020年也是极不平凡的一年。面对新冠肺炎疫情的严重冲击，全市紧扣全面建成小康社会目标任务，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，以保促稳、稳中求进，奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利。

初步核算，全年全市地区生产总值完成826.9亿元，按不变价计算，比上年增长2.4%。其中：第一产业增加值138.2亿元，增长0.6%；第二产业增加值333.5亿元，增长8.4%；第三产业增加值355.1亿元，下降2.7%。三次产业结构为16.7:40.3:43.0。

全年城镇新增就业人数15024人，其中：失业人员再就业人数6017人，就业困难人员实现就业4171人。年末城镇登记失业率为4.02%。

全年中心城区居民消费价格比上年上涨1.6%。分类别看，食品烟酒类上涨6.1%，衣着类下降1.8%，居住类上涨0.5%，生活用品及服务类下降1.2%，交通和通信类下降3.4%，教育文化和娱乐类上涨1.2%，医疗保健类下降0.2%，其他用品和服务类上涨8.4%。

2020年，全市农作物总播种面积达到66.3万公顷，下降2.1%。粮食作物播种面积45.8万公顷，增长0.8%。其中，小麦播种面积9.3万公顷，增长1.9%；玉米播种面积10.7万公顷，增长4.3%；燕麦播种面积6.4万公顷，增长9.8%；大豆播种面积2.9万公顷，下降21.4%；马铃薯播种面积12.1万公顷，下降7.3%。全年粮食总产量达到125.8万吨，同比增长1.3%。经济作物播种面积20.5万公顷，下降7.9%。其中，油料播种面积11.7万公顷，下降15.4%；甜菜播种面积3.6万公顷，增长11.6%；蔬菜及食用菌播种面积2.1万公顷，下降6.6%。

(3) 房地产市场分析

1、土地供应情况

截止2021年10月14日，前三季度，我市国有建设用地供应330宗，面积1383.87公顷。其中，划拨土地81宗，面积224.86公顷，占总供应量的

16.25%；出让土地 249 宗，面积 1159.01 公顷，占总供应量的 83.75%，成交价款 274545.28 万元。按照土地用途划分，主要集中在工业、仓储用地（供地 157 宗，面积 1028.28 公顷，占总供应量的 74.3%）和公共管理、公共服务用地（供地 67 宗，面积 163.80 公顷，占总供应量的 11.84%）；按照成交价款划分，主要集中在普通商品住房用地（价款 150889.40 万元，占总成交价款的 54.96%）和工业、仓储用地（价款 95819.8 万元，占总成交价款的 34.9%）。

2、房地产市场状况

近年来，随着乌兰察布市正式进入“高铁时代、航空时代、大数据时代、大物流时代”，国内几家大型房地产开发企业，如恒大、绿地、富力等纷纷投资落户集宁区，乌兰察布市经济的快速发展、居民收入水平的不断提高，使消费结构进一步升级，随着棚户区改造，人们纷纷购房，从而促进了乌兰察布市房地产的快速发展。另外，伴随着产业规模的不断扩大和人口的快速聚集，城市空间不断拓展，也拉动乌兰察布市房地产市场进入一个快速发展期。

（五）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。

（六）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。由于待估对象属于有收益的房地产，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，成本累加不能真实的反映出客观市场价值，故不宜选用成本法。

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。

（七）估价测算过程

1. 估价步骤

运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

运用收益法求取估价对象房地产收益价值。

通过对上述两种方法求出的结果进行分析比较，确定估价对象房地产市场价值。

2. 计算过程及结果

※比较法的测算过程

①选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期类似物业的，三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的位置示意图如下：



估价对象与可比实例基本状况见表 1:

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
位置	惠远街以南	惠远街以南	惠远街以南	惠远街以北
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	—	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期	—	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
成交价格	待估	2777	2371	2292
价格 内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

②建立比较基础

选取可比实例后, 应建立比较基础, 对各个可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

1. 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比, 并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

2. 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格, 调整为成交日期且一次性付清的价格。

3. 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格, 调整为在常规融资条件下的价格。

4. 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格, 调整为在交易税费正常负担下的价格。

5. 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价, 统一币种和货币单位, 统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
1. 成交价格	——	2777	2371	2292
2. 标准化处理后的价格	——	2777	2371	2292
统一财产范围后的价格	房地产	2777	2371	2292
统一付款方式后的价格	一次性付款	2777	2371	2292
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	2777	2371	2292
统一税费负担后的价格	正常税费负担	2777	2371	2292
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	2777	2371	2292

③建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

1. 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；
2. 市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

3. 房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

1) 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、集聚效应、临街状况、人流量及密度、楼层、平面位置、朝向、道路等级、公共交通便捷度、对外交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周围环境和景观；

2) 实物状况调整因素：包括外观设计、建筑结构、设备设施、工程质量、装饰装修、层高、空间布局、建筑面积、建筑规模、临街宽度深度比、建筑功能、成新率、物业管理、停车便捷度；

3) 权益状况调整因素：包括规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3、表 4：

表 3 比较因素情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 1 原小世界娱乐城	可比实例 2 原小世界娱乐城	可比实例 3 洪玉小区
标准化处理后的成交价格		待估	2777	2371	2292
交易情况		--	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	--	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	距唯佰生活广场 1000-3000 米	距唯佰生活广场 1000-3000 米	距唯佰生活广场 1000-3000 米
		集聚效应	距学校、广场较近， 住宅小区较多，集聚 效应较优	距学校、广场较近， 住宅小区较多，集聚 效应较优	距学校、广场较近， 住宅小区较多，集聚 效应较优
		临街状况	两面临街	两面临街	两面临街
		人流量及密度	距学校、广场较近， 人流量较大	距学校、广场较近， 人流量较大	距学校、广场较近， 人流量较大
		楼层	6 层	3 层	5 层
		平面位置	距小区出入口近	距小区出入口近	距小区出入口近
		朝向	南北	南北	南北
	交通状况	道路等级	临主干道	临主干道	临主干道
		公共交通便捷度	附近 500 米内有 1-3 条公交线路	附近 500 米内有 1-3 条公交线路	附近 500 米内有 1-3 条公交线路
		对外交通便利度	距商都火车站约 3.5 公里	距商都火车站约 3.5 公里	距商都火车站约 3.5 公里
		交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
	外部配套设施状况	基础设施	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%
		外部配套设施	半径 1 公里内有商都 祥和广场、商都县政 府、世纪小学、商都 高级中学、中国邮政 储蓄银行、内蒙古银 行、中国工商银行等	半径 1 公里内有商都 祥和广场、商都县政 府、世纪小学、商都 高级中学、中国邮政 储蓄银行、内蒙古银 行、中国工商银行等	半径 1 公里内有商 都祥和广场、商都县 政府、世纪小学、商 都高级中学、中国邮 政储蓄银行、内蒙古 银行、中国工商银行 等
	环境状况	周边环境和景观	周边自然环境景及人 文观环境一般	周边自然环境景及人 文观环境一般	周边自然环境景及人 文观环境一般
实物状况	外观设计	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备设施	消防系统、供暖设备、 门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、 门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、 门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、 门禁对讲系统
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	简单装修	中等装修	简单装修	简单装修
	层高	(2.5, 2.8] 米	(2.5, 2.8] 米	(2.5, 2.8] 米	(2.5, 2.8] 米
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	90-140 (包含 140)	90-140 (包含 140)	90-140 (包含 140)	90-140 (包含 140)
	建筑规模	集中	集中	集中	集中
	临街宽度与进深比	适中	适中	适中	适中
	建筑功能	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照等为优	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照等为优	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照等为优	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照等为优

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
	成新率	七成	七成	七成	八成
	物业管理	有专业物业公司管理 但管理一般	有专业物业公司管理 但管理一般	有专业物业公司管理 但管理一般	有专业物业公司管理 但管理一般
	停车便捷度	有专用停车场或临时 停车位但数量有限	有专用停车场或临时 停车位但数量有限	有专用停车场或临时 停车位但数量有限	有专用停车场或临时 停车位但数量有限
权益状况	权益状况 (1)	规划条件	有	有	有
		共有情况	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	无	无	无
		担保物权设立情况	有	无	无
		租赁或占有情况	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无
		查封情况	有	无	无

表 4 比较因素情况说明表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
标准化处理后的成交价格		待估	2777	2371	2292
交易情况		--	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	--	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	一般	一般	一般
		集聚效应	较优	较优	较优
		临街状况	两面临街	两面临街	两面临街
		人流量及密度	较大	较大	较大
		楼层	6 层	3 层	1 层
		平面位置	优	优	优
		朝向	南北	南北	南北
	交通状况	道路等级	临主干道	临主干道	临主干道
		公共交通便捷度	一般	一般	一般
		对外交通便利度	距商都火车站约 3.5 公里	距商都火车站约 3.5 公里	距商都火车站约 3.5 公里
		交通管制情况	优	优	优
	外部配套设施状况	基础设施	优	优	优
		外部配套设施	较完备	较完备	较完备
	环境状况	周边环境和景观	一般	一般	一般
实物状况	外观设计	外观设计	一般	一般	一般
		建筑结构	混合	混合	混合
	设备设施	消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	消防系统、供暖设备、门禁对讲系统
		工程质量	合格	合格	合格

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
	装饰装修	简单装修	中等装修	简单装修	简单装修
	层高	一般	一般	一般	一般
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	一般	一般	一般	一般
	建筑规模	集中	集中	集中	集中
	临街宽度深度比	适中	适中	适中	适中
	建筑功能	优	优	优	优
	成新率	七成	七成	七成	八成
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	停车便捷度	一般	一般	一般	一般
权益状况	权益状况 (1)	规划条件	有	有	有
		共有情况	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	无	无	无
		担保物权设立情况	有	无	无
		租赁或占有情况	无	有	无
		拖欠税费情况	无	无	无
		查封情况	有	无	无

④建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析,把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下:

1、交易情况修正

根据估价人员调查了解,可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交,故不进行交易情况修正。

2、市场状况调整

根据交易日期,进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例均在距估价时点近期成交,在此期间,乌兰察布市商都县住宅房地产市场较平稳,无明显波动,故不进行交易日期修正。

3、区位状况调整

1)距区域中心的距离,将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别,其中距离 ≤ 500 米为近, 500-1000 米为较近,1000-3000 米

为一般，3000-5000 米为较远， ≥ 5000 米为远，以估价对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正 2%。

2) 集聚效应，根据估价对象与比较案例的集聚度不同分为优、较优、一般、劣四个等级，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

3) 临街状况，自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

4) 人口密度及流量，分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

5) 楼层，根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及现市场实际使用状况，本次估价对象房屋总层数与比较案例楼层均为 6 层，故 1、6 层为最次层，2、5 层为次优层，3、4 层为最优层；此类推计算楼层的优越性，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

6) 平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中距小区出入口近为优，距小区出入口较近为一般，距小区出入口较远为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

7) 朝向，待估对象用途为住宅用房，住宅用房朝向由优到劣分为南北、东西、南、东或西和北，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

8) 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临巷道、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 1%。

9) 公共交通便利度，根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离，分为便捷、一般、不便捷三个等级，其中 3 条以上公交线路为便捷，1-3 条公交线路为一般，无公交线路为不便捷，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

10) 对外交通便利度：以待估对象距客运火车站距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 1%；

11) 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，

其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

12) 基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优， $(80\%, 90\%]$ 为较优， $(70\%, 80\%]$ 为一般， $(60\%, 70\%]$ 为较劣， $< 60\%$ 为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

13) 外部配套设施，估价对象半径 1 公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

14) 周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

4、实物状况调整

1) 外观设计，考虑通风、采光对住宅的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

2) 建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混结构、混合（含砖混）结构、砖木结构四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

3) 设备设施，主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统、中央空调等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

4) 工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，估价对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。

5) 装饰装修，自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、

毛坯五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

6) 层高，结合项目用途、业态的基本要求，将层高分为优、较优、一般、劣四个级别，其中 ≥ 3.0 米为优， $(2.8, 3.0]$ 米为较优， $(2.5, 2.8]$ 米为一般， ≤ 2.5 米为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

7) 空间布局，根据住宅用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断，分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

8) 建筑面积，根据单套住宅面积的影响建筑面积从优到劣分为 90 以下（包含 90），90-140（包含 140），140 以上三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

9) 建筑规模，根据住宅规模的影响建筑规模从优到劣分为集中、较集中、一般、较分散、分散五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

10) 临街宽度与进深比，分为临街宽度与进深比较小、适中、较大三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

11) 建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

12) 成新率，根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以估价对象为 100，每相差一成修正 2%。

13) 物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理一般为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

14) 停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或临时停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车

位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

5、权益状况调整说明

规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

1) 规划条件，估价对象与三个可比实例均有一定的规划限制条件，故不进行修正，修正系数为 100%。

2) 共有情况，估价对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行修正，修正系数为 100%。

3) 权属清晰情况，估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为 100%。

4) 用益物权设立情况，估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为 0。

5) 担保物权设立情况，待估对象存在抵押情况。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抵押情况，故不进行修正。

6) 租赁或占有情况，估价对象与三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行修正，金额修正为 0。

7) 拖欠税费情况，估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正，金额修正为 0。

8) 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，故不进行修正，金额修正为 0。

⑤编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表 5：

表 5 因素条件分数表

项目名称		估价对象	可比实例 1 原小世界娱乐城	可比实例 2 原小世界娱乐城	可比实例 3 洪玉小区
标准化处理后的成交价格		待估	2777	2371	2292
交易情况		100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100	100
		集聚效应	100	100	100
		临街状况	100	100	100
		人流量及密度	100	100	100
		楼层	100	110	100
		平面位置	100	100	100
		朝向	100	100	100
	交通状况	道路等级	100	100	100
		公共交通便捷度	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100
	环境状况	周边环境和景观	100	100	100
实物状况	外观设计		100	100	100
	建筑结构形式		100	100	100
	设备设施		100	100	100
	工程质量		100	100	100
	装饰装修		100	105	100
	层高		100	100	100
	空间布局		100	100	100
	建筑面积		100	100	100
	建筑规模		100	100	100
	临街宽度深度比		100	100	100
	建筑功能		100	100	100
	成新率		100	100	102
	物业管理		100	100	100
	停车便捷度		100	100	100

权益状况	权益状况 (1)	规划条件	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100	100
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
		担保物权设立情况	——	0	0	0
		租赁或占有情况	——	0	0	0
		拖欠税费情况	——	0	0	0
		查封情况	——	0	0	0

⑥编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表 6：

表 6 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
标准化处理后的成交价格		待估	2777	2371	2292
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
		集聚效应	100	100/100	100/100
		临街状况	100	100/100	100/100
		人流量及密度	100	100/100	100/100
		楼层	100	100/110	100/100
		平面位置	100	100/100	100/100
		朝向	100	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100
		公共交通便利度	100	100/100	100/100
		对外交通便利度	100	100/100	100/100
		交通管制情况	100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100
		外部配套设施	100	100/100	100/100
	环境状况	周边环境和景观	100	100/100	100/100
实物状况		外观设计	100	100/100	100/100
		建筑结构形式	100	100/100	100/100
		设备设施	100	100/100	100/100
		工程质量	100	100/100	100/100
		装饰装修	100	100/105	100/100
		层高	100	100/100	100/100
		空间布局	100	100/100	100/100

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	洪玉小区
	建筑面积	100	100/100	100/100
	建筑规模	100	100/100	100/100
	临街宽度深度比	100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100
	成新率	100	100/100	100/102
	物业管理	100	100/100	100/100
	停车便捷度	100	100/100	100/100
权益状况 (1)	规划条件	100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100
修正系数		——	0.8658	0.9524
可比实例比较价值		——	2404.33	2258.14
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	±0	±0
	担保物权设立情况	——	±0	±0
	租赁或占有情况	——	±0	±0
	拖欠税费情况	——	±0	±0
	查封情况	——	±0	±0
可比实例比较价值		——	2404.33	2258.14
比较价值		2303.18		

⑦求取房地产比较价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

房地产单价 = $(2404.33 + 2258.14 + 2247.08) \div 3 = 2303.18$ 元/平方米，根据估价师经验，最终确定待估对象房地产单价为 2303 元/平方米。

※收益法的测算过程

公式介绍

选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

运用收益法求取估价对象住宅用房用途房地产价值。

1) 第1年客观租金确定（采用比较法）

在测算估价对象未来各年潜在客观总收益的基础上，考虑物业使用过程中的正常空置等损失后，实际所能获得的总收益，扣除其在出租过程需花费的维修费用、管理费用、税金等得出估价对象未来各年的净收益（其中收益、费用等均采用本地同类房地产客观数据）。

年毛租金确定

经估价人员调查与估价对象的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业的租金水平作为比较实例：

实例A：原小世界娱乐城

位于惠远路以南，用途为住宅用房，总楼层数为6层，所在楼层为2层，建筑面积为95平方米，租金为8500元/年，混合结构，交通一般，简单装修，年毛租金为89元/平方米·年。

实例B：原小世界娱乐城

位于惠远路以南，用途为住宅用房，总楼层数为6层，所在楼层为5层，建筑面积为110平方米，租金为9500元/年，混合结构，交通一般，简单装修，年毛租金为86元/平方米·年。

实例C：原小世界娱乐城

位于惠远路以南，用途为住宅用房，总楼层数为6层，所在楼层为2层，

建筑面积为100平方米，租金为9000元/年，混合结构，交通一般，简单装修，年毛租金为90元/平方米·年。

结合影响房屋租金的主要因素，以估价对象因素为100，进行租金修正，估价对象与实例比较因素情况详见表7。

表7 因素条件说明表

估价对象及 比较实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	待估对象	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城	原小世界娱乐城
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
年毛租金（元/m ² ）	待估	89	86	90
所临道路类型	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
距主干道距离	临路	临路	临路	临路
临路状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
交通便捷度	一般	一般	一般	一般
道路通畅度	通畅	通畅	通畅	通畅
集聚规模	一般	一般	一般	一般
公共设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
设备设施	有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统	有消防系统、供暖设备、门禁对讲系统
环境状况	无污染	无污染	无污染	无污染
建筑物结构	混合	混合	混合	混合
建筑物内部格局	较合理	较合理	较合理	较合理
平面位置	距小区出入口近	距小区出入口近	距小区出入口近	距小区出入口近
装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
楼层	6层	2层	5层	2层
建筑面积	90-140（包含140）	90-140（包含140）	90-140（包含140）	90-140（包含140）
朝向	南北	南北	南北	南北

年毛租金的比较因素修正说明：

A、待估对象与可比实例用途均为住宅，故用途不进行修正；

B、所临道路类型自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临巷道、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正1%；

C、距主干道距离，以待估对象距区域主干道距离分为临路、100米以

内、100 米-200 米、200 米-300 米、300 米以上等，每增加或减少 100 米，指数减少或增加 1%；

D、临路状况：自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%；

E、交通便捷度：根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离，分为便捷、一般、不便捷三个等级，其中 3 条以上公交线路为便捷，1-3 条公交线路为一般，无公交线路为不便捷，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%；

F、道路通畅度分为通畅、较通畅、一般、较不通畅、不通畅，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%；

G、集聚规模分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，年毛租金相应往上修正 2%；

H、公共设施完善度分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，年毛租金相应修正 2%；

I、设备设施，主要指物业及房屋的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统、中央空调等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

J、环境状况分为有无污染、有一定污染、污染较重三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，年毛租金相应修正 2%；

K、建筑物结构自好向差分为钢结构、钢混结构、混合（含砖混）结构、砖木结构四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%；

L、建筑物内部格局分为有合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，对租金的影响相应修正 3%；

M、平面位置，将平面位置分为优、一般、劣三个级别，其中距小区出入口近为优，距小区出入口较近为一般，距小区出入口较远为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

N、装饰装修，自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

O、楼层，根据物业所在层数不同，并参照估价师经验及现市场实际使用状况，本次估价对象房屋总层数与比较案例楼层均为 6 层，故 1、6 层为最次层，2、5 层为次优层，3、4 层为最优层；此类推计算楼层的优越性，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

P、建筑面积，根据单套住宅面积的影响建筑面积从优到劣分为 90 以下（包含 90），90-140（包含 140），140 以上三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

Q、朝向，待估对象用途为住宅用房，住宅用房朝向由优到劣分为南北、东西、南、东或西和北，以待估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

根据比较因素条件指数表 8，编制比较因素修正系数表 9。

表 8 比较因素条件指数表

比较因素	估价对象及 比较实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金（元/平方米·年）		待估	89	86	90
所临道路类型		100	100	100	100
距主干道距离		100	100	100	100
临路状况		100	100	100	100
交通便捷度		100	100	100	100
道路通畅度		100	100	100	100
集聚规模		100	100	100	100
公共设施完善度		100	100	100	100
设备设施		100	100	100	100
环境状况		100	100	100	100
建筑物结构		100	100	100	100
建筑物内部格局		100	100	100	100

平面位置	100	100	100	100
装修情况	100	100	100	100
楼层	100	105	105	105
建筑面积	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100

表 9 比较因素修正系数表

估价对象及 比较实例 比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
年毛租金 (元/平方米·年)	89	86	90
所临道路类型	100/100	100/100	100/100
距主干道距离	100/100	100/100	100/100
临路状况	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
道路通畅度	100/100	100/100	100/100
集聚规模	100/100	100/100	100/100
公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
设备设施	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/100	100/100	100/100
建筑物结构	100/100	100/100	100/100
建筑物内部格局	100/100	100/100	100/100
平面位置	100/100	100/100	100/100
装修情况	100/100	100/100	100/100
楼层	100/105	100/105	100/105
建筑面积	100/100	100/100	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100
比较因素修正系数	0.9524	0.9524	0.9524
比准年毛租金 (元/平方米·年)	84.76	81.91	85.72
简单算术平均值 (元/平方米·年)	84.13		

通过市场比较，估价对象与 3 个比较实例的比准租金为 84.76 元/平方米·年、81.91 元/平方米·年、85.72 元/平方米·年，由于 3 个结果接近，所以采取 3 个结果的简单算术平均值作为估价对象的年毛租金为 84 元/平方米·年（取整）。

2) 租约限制说明

根据估价人员的实地查勘，现待估对象为自用，故本次估价不考虑租约对估价结果的影响。

3) 潜在毛收入

未来第 1 年潜在毛租金收入（每年按 365 天计）

未来第 1 年潜在毛租金收入=84 元/年·平方米

确定此类房产物业毛租金收入 84 元/平方米·年，空置率为 5%，有效出租面积为 100%，则有效毛租金收入

$$84 \times (1-5\%) \times 100\% = 79.8 \text{ 元/平方米}$$

① 未来第 1 年押金利息收入

根据市场调查及结合估价人员的工作经验，住宅用房出租押金一般为 2 个月，同时，估价对象于价值时点 2021 年 11 月 15 日的活期存款利率为 0.35%，则

未来第 1 年押金利息收入=毛租金÷12×2×活期存款利率

$$= 84 \div 12 \times 2 \times 0.35\%$$

$$= 0.05 \text{ 元/年·平方米}$$

② 未来第 1 年其他收入确定

估价对象位于 6 层，现待估对象空置，除上述房地产出租收入和租赁押金收入外，无其他收入。

③ 未来第 1 年潜在毛收入

未来第 1 年潜在毛收入=未来第 1 年有效毛租金收入+未来第 1 年押金利息收入+未来第 1 年其他收入=79.8+0.05+0=79.85 元/年·平方米

4) 出租净收入

① 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般参考委托方的实际维修费，按建筑物重置价的 2% 计算。重置价根据《建筑安装工程单方造价

参考信息》市场建筑费用确定为 1200 元/平方米。

年维修费=1200×2%=24 元/平方米

②管理费：

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按年租赁收入的 3%收取。

年管理费=79.85×3%=2.40 元/平方米·年

③保险费：

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按重置价格的 0.2%计算，房屋重置价格计算公式为：

年保险费=房屋重置价×0.2%=2.4 元/平方米。

④税金：

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

a. 房产税：依据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）“对个人出租住房，不区分用途，在 3%税率的基础上减半征收营业税，按 4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税，”的规定，确定税率为房屋年总收益的 4%，房地年总收益×房产税税率；

b. 增值税：根据财政部、税务总局发布《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021 年第 11 号）的规定：“对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。”及《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）的规定：“其他个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 15 万元的，免征增值税。”评估对象月租金收入不超过 15 万元，故增值税为 0；

c. 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）的规定，城市维护建设税按增值税税额的 5%计；

d. 教育费附加：教育费附加，按增值税税额的 3%计；

e. 地方教育费附加：按增值税税额的 2%计；

年税费=房屋总收益 $\times$ 4%=3.19 元/平方米。

出租净收入

年出租净收入=年租赁收入-年维修费-年管理费-年保险费-年税金
=47.86 元/平方米。

5) 确定报酬率

房地产报酬率实质上是房地产投资资产的收益率，根据《房地产估价规范》，报酬率可以按安全利率加风险调整值法确定，以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期整存整取存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。根据安全利率加风险调整值的原则，我们选取当前中国人民银行公布的一年定期整存整取存款利率为 1.75%作为安全利率，考虑到投资房地产存在一定风险，经综合分析，确定风险调整值为 2.5-6.5%，由此推算房地产报酬率为 8%。

6) 净收益逐年递增率的确定

经估价人员综合分析，确定估价对象中住宅房地产的净收益逐年递增率为 1%。

7) 收益期确定

待估对象建成于 2005 年，混合结构，房屋耐用年期为 50 年，已使用 16 年，房屋剩余耐用年限为 34 年，经估价人员对估价对象所占土地的权属资料的调查，但受不动产管理部门对档案查询资格的限制，未能查询到土地的终止日期。故收益年限按房屋剩余耐用年限确定。确定本次评估收益期确定为 34 年。

8) 运用公式确定收益价格

本次估算选用有限年年净收益按一定比率递增的房地产价格计算公式:

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

其中: V—为收益价值;

a—为房地产未来第一年的净收益;

Y—为报酬率;

n—为房地产的收益期;

g—为净收益逐年递增的比率

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= 47.86 \div (8\% - 1\%) \times \{1 - [(1 + 1\%) \div (1 + 8\%)]^{34}\} \\ &= 614 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

结果确定

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。

故房地产单价为 2303 元/平方米。

(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有关规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、判断，确定估价对象（乌兰察布市商都县原小世界娱乐城 2 号楼 3 单元 6 楼西户住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 11 月 15 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	3 单元 6 楼西户	119.2891	2303	27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整
		119.2891		27.4723	贰拾柒万肆仟柒佰贰拾叁元整



五、附件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象状况照片；
3. 《商都县人民法院鉴定委托书》（（2021）内 0923 商司辅 69 号）复印件；
4. 《房屋所有权证》（二〇〇九年度房权证商字第 091524 号）复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件；

估价对象位置示意图

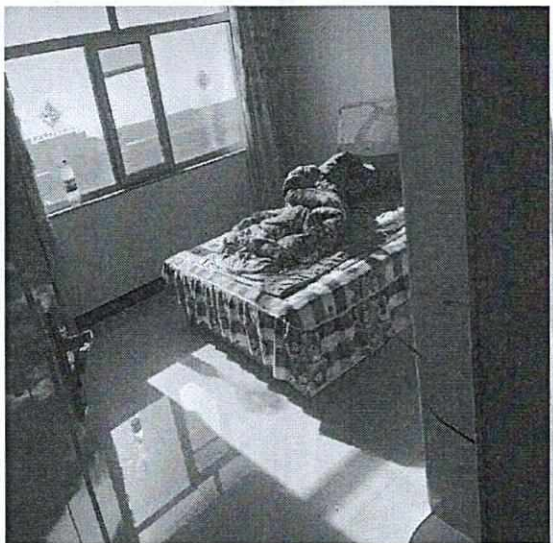
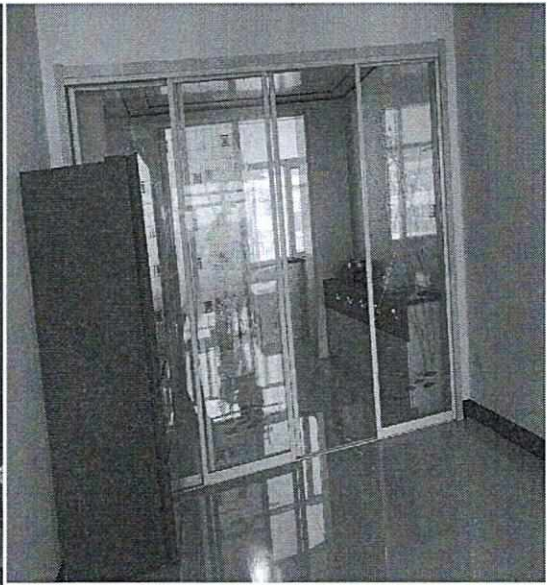
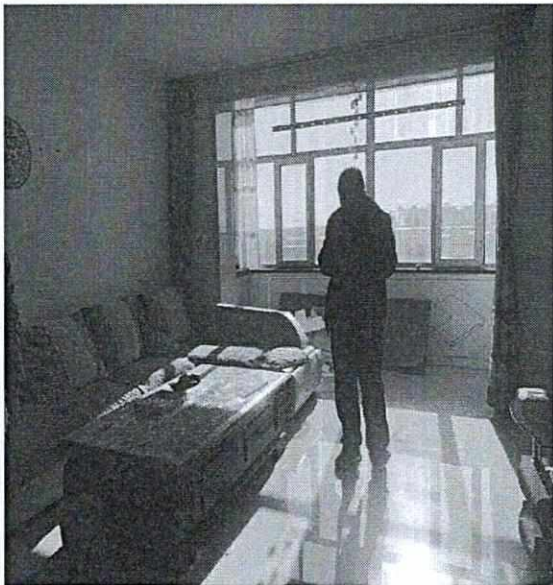
区域位置示意图



详细位置示意图



待估对象照片



商都县人民法院 鉴定委托书

(2021)内 0923 商司辅 69 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院就申请人商都县农村信用合作联社与被申请人冯兵、曹志娟借款合同纠纷一案，委托你单位对被申请人冯兵、曹志娟所有的位于商都县七台镇原小世界娱乐城 2 号楼 3 单元 6 楼西户（不动产证书号：091524）的房产进行司法评估。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受托人应当履行以下义务：

1. 对案件所涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料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，受托委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。
5. 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。

我处送交的有关材料、鉴定结束后一并退还我处。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人：李晓云

电话：0474-6812590 15624656842

申请人：商都县农村信用合作联社

电话：15848076664

被申请人：冯兵、曹志娟

电话：15164767733

委托人：

商都县人民法院

二〇二一年十一月十五日



2009年度

房权证

商字第 20154号

根据《中华人民共和国宪法》、《中
华人民共和国城市房地产管理法》、为
保护房屋所有权人的合法权益，对所
有权人申请登记的本证所列房产，经
审查属实，特发此证。

一、房屋坐落：北京市东城区...
二、房屋所有权人：...
三、房屋用途：...
四、房屋面积：...
五、房屋所有权来源：...

发证机关 (盖章)



房屋所有权人	冯 杰	
房屋坐落	在尔世界娱乐城号楼6楼东户	
丘(地)号	产别	私产

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
			砖混	6	6	100.00	商业
			空		台		

共有人	等 人	共有权证号自	至
-----	-----	--------	---

土地使用情况摘要	此件与原件相符 经办人 宋雪清
----------	--------------------

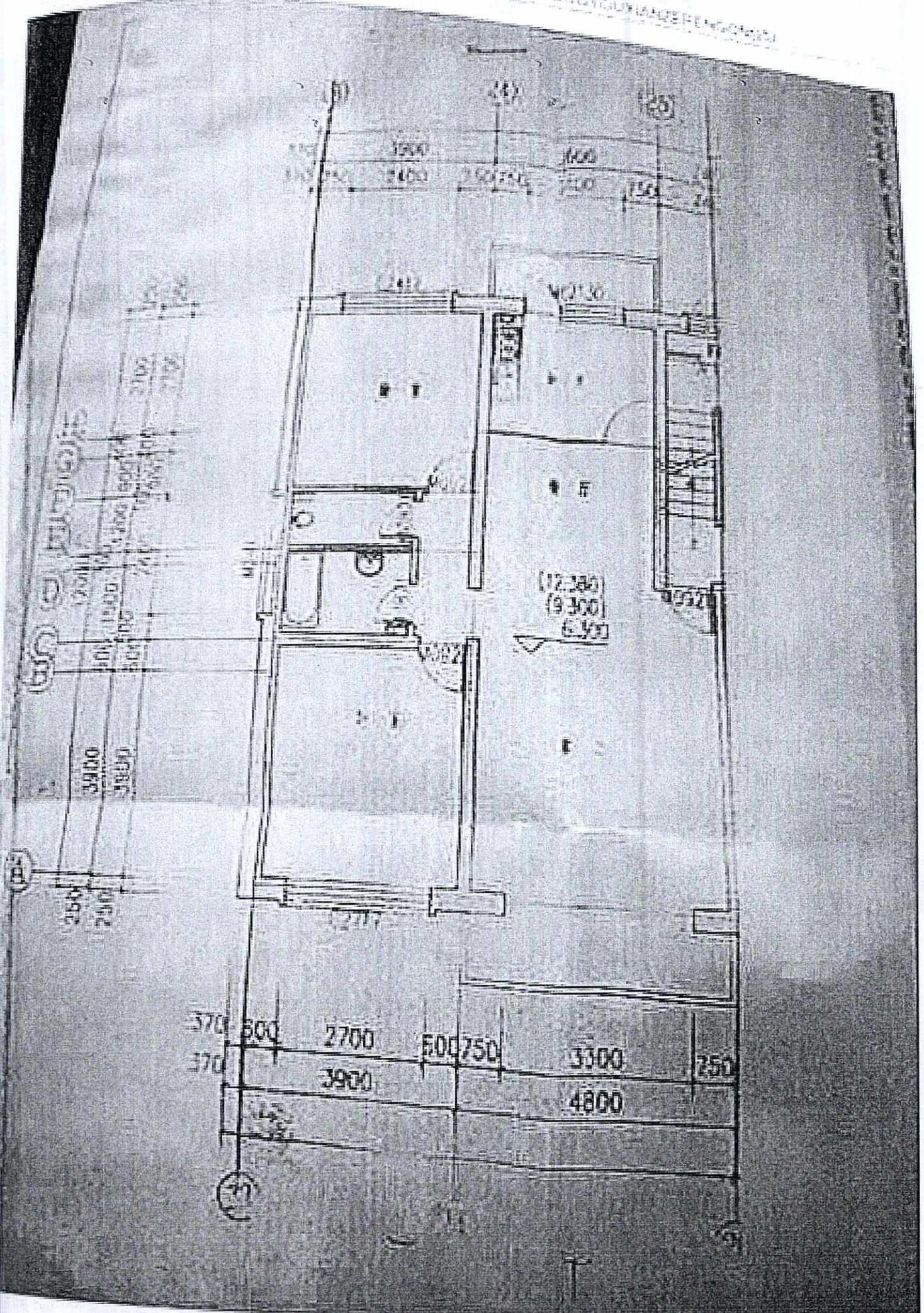
土地证号	使用面积(平方米)
------	-----------

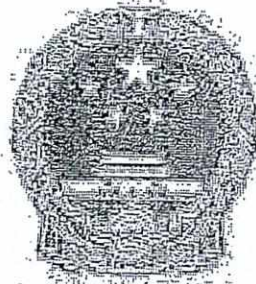
权属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日
------	------	--------------

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	2017.2.25	2013.3.16	2013.3.16	英
" "	"	"	2017.7.1	2013.3.16	2013.3.16	英
联社	"	"	173元	2013.3.16	2014.3.1	
" "	"	"	10015元	2015.11.1	2016.11.1	英
联社	"	"	10017.23元	2016.3.16	2016.3.16	英

PROPERTY OF THE U.S. GOVERNMENT





营业执照

(副本) (副本号: 3-1)

统一社会信用代码: 9115010270133317X1

名称: 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

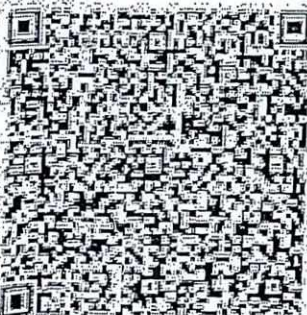
法定代表人: 赵国祥

注册资本: 贰佰万(人民币元)

成立日期: 2001年08月10日

营业期限: 自2001年08月10日至2022年08月09日

经营范围: 房地产价格评估; 测绘资质业务; 地质矿产勘查评价; 资产评估; 不动产调查; 不动产经纪代理服务; 工程咨询; 全国范围内从事土地评估业务; 土地规划; 土地项目投融资经营; 土地登记代理; 房地产经纪; 法律法规允许的其他经营活动; 经相关部门批准后方可开展经营活动



2019 年 01 月 10 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 赵闻科
(执行事务合伙人)
住所: 内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区
统一社会信用代码: 9115010270138377X1
备案等级: 一级
证书编号: 内建房估备字[2019]第0025号
有效期限: 二〇一九年九月六日 至 二〇二二年九月五日

发证机关(公章)
二〇一九年九月六日

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. 00241239

姓名 / Full name

张丹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152601199204091683

注册号 / Registration No.

1520210012

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-2

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.



发证机关

No. 00204543

姓名 / Full name

赵闻科

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150102196410154538

注册号 / Registration No.

1520000002

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature



专业服务 值得托付



电话：0471-4664386

传真：0471-4969533

网址：<http://www.nmgkr.com>

地址：内蒙古呼和浩特市新城区丁香路10号