

**通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101
刘慧所属住宅房地产市场价格评估报告**

[报告摘要]

接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，对刘慧所属的位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101 住宅房地产进行了评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估房屋采用比较法和收益法进行估价。

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所



房地产估价报告

估价报告编号：奈曼旗振兴估字[2022]第 F0008 号

估价项目名称：通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101

刘慧所属住宅房地产市场价格评估

估价委托人：通辽市科尔沁区人民法院

房地产估价机构：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)

注册房地产估价师：姜长广（注册估价师证号：1520030070）

燕玉红（注册估价师证号：1520030026）

郭庆华（注册估价师证号：1320160067）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 11 日



致委托方函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵院[(2021)内0502执3890号]评估委托书的委托，要求我所对该案件中刘慧所属的位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区3-6#楼-1-101住宅房地产进行市场价格评估。

估价范围：通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区3-6#楼-1-101（混合结构，第一层），房屋建筑物建筑面积143.96平方米，及房屋附带的地下一层实际使用面积约71.00平方米、地下车库建筑面积47.86平方米，以及附属于房屋建筑物的土地使用权面积（含房屋南侧空地使用权面积）、房屋不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，商品房买卖合同编号为2011-0040334号，买受人为刘慧。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估该宗房地产市场价格。

价值时点：2022年1月21日。

价值类型：市场价格。某种房地产在市场上的平均交易价格。

在整个评估工作中，我所派出房地产估价师姜长广（注册号1520030070）、燕玉红（注册号1520030026）、郭庆华（注册号1320160067）于2022年1月21日对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的法定的估价程序。运用比较法、收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区3-6#楼-1-101（第一层，房屋总建筑面积143.96平方米）住宅房地产（含估价对象附带的地下一层、车库及房屋南侧园子）在价值时点2022年1月21日的市场价格为：

单价：10946.06元/平方米；总价（取整）：1,575,794.00元；

大写：壹佰伍拾柒万伍仟柒佰玖拾肆元；

币种：人民币。（有关结果详见评估结果汇总表）

特别提示：估价报告应用的有效期自本估价报告出具之日2022年2月11日起至2023年2月11日止。估价的详细结果请见房地产估价报告全文，另请报告使用人特别关注本估价报告的价值内涵、估价的假设和限制条件，以免使用不当，造成损失。

此致

执行合伙人（盖章）：

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所（特殊普通合伙）

2022年2月11日



通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101 刘慧所 属住宅房地产价格评估结果汇总表

混合结构第一层：建筑面积 143.96 平方米 单位：元（人民币）、元/m²

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法	成本法	假设开发法
测算结果	总价	1762070.40	830692.39		
	单价	12240.00	5770.30		
权 重		0.80	0.20		
加权后的单价		9792.00	1154.06		
估价结果	总价	1575794.80			
	单价	10946.06			



目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	8
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
十四、估价报告应用的有效期	17
房地产估价技术报告（估价方存档）	18
一、估价对象描述与分析	18
二、市场背景描述与分析	21
三、估价对象最高最佳利用分析	23
四、估价方法适用性分析	23
五、估价测算过程	25
六、估价结果的确定	37
附件	40
一、房地产估价委托协议书复印件	
二、估价对象区域位置图复印件	
三、估价对象实地查勘表复印件和相关照片复印件	
四、通辽市科尔沁区人民法院评估委托书、委托评估移送表复印件	
五、通辽市科尔沁区人民法院民事判决书、民事裁定书、执行裁定书复印件	
六、不动产查询信息表复印件	
七、房地产估价报告内部审核表（估价方存档）	
八、可比实例区域位置图和外观照片（估价方存档）	
九、估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
十、注册房地产估价师资格证书复印件	



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、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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，我们与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们的房地产估价师姜长广、燕玉红、郭庆华于2022年1月21日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部位（含装修），依据委托方提供的资料进行评估。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

8、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

9、本次估价委托方提供了委托评估财产清单及不动产查询信息表等房产信息资料复印件，估价方对房屋进行了实地查勘，房屋的权属、面积及用途以委托方提供资料为准，委托方提供的资料中没有明确地下一层的建筑面积，我估价方对地下一层的实际使用面积进行了实地测量，如果权属、面积及用途方面有异议，或因委托方提供的资料有误而引起的责任，我估价所不予以承担，需重新进行评估，本评估



估价的假设与限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、本估价报告的估价结论是以 2022 年 1 月 21 日为价值时点，遵守“独立、客观、公正、合法”等估价原则得出的价格意见，在估价报告使用期限内，估价对象的外部政策、经济环境及影响估价因素无重大变动，并假设在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、本估价报告以估价委托人提供的资料真实、合法、有效为假设前提，估价委托人应对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负全责。我们对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的核查。由于我们无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性，所以未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实。

3、鉴于同一估价对象、估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估的客观合理价格或价值也会有所不同，本次估价报告的估价结果所体现的是估价对象在完整权利状态且保持现状的情况下的现有价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，本估价报告的估价结果是假定没有他项权利约束条件下的市场价格。

4、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。

5、我们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，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，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，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

6、估价对象房屋的建筑面积与权证记载的建筑面积，经目测判断大体相当。

7、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

估价对象权属证明材料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2011 年，本次估价建成年限以实际调查为准。

(三) 背离事实假设

不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、委托方未对估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等情况进行说明，



故本次估价不考虑其对评估结果的影响。同时委托方未明确估价对象交易税费负担方式，我单位按“交易税费全部从财产处置价款中扣除”考虑，故不考虑其对评估结果的影响。

2、本次估价由于无法预期估价对象是否存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，故不考虑其对评估结果的不利影响。

二、限制条件

1、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价格，估价报告使用人不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格；同时，本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其它不可抗力等因素对估价对象价值的影响，各相关方面应用本报告的结果时，应全面考虑各类风险，作出综合决策。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋、土地使用权及房屋室内装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

4、本报告包括致估价委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共六部分，本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我估价所不承担责任。（**房地产估价技术报告仅为估价方机构存档及有关部门审阅备案之用**）

5、本次估价报告计算过程中总价和单价均为四舍五入保留两位小数或取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

6、未经估价方书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料于公开发表的文件，通告或报告中引用，亦不得以任何形式公开发表。

7、本报告价值时点为2022年1月21日。本房地产估价报告使用期不应超过（壹年），估价报告使用期限自2022年2月11日起至2023年2月11日止。

8、本估价报告一式五份、委托方四份、估价方一份。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：通辽市科尔沁区人民法院

地 址：内蒙古通辽市科尔沁区

二、房地产估价机构

估价机构名称：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所（特殊普通合伙）

住 所：奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧房管局五楼

执行合伙人：姜长广

备案等级：二级

备案证书编号：内建房估备字[2019]第 0031 号

统一社会信用代码：91150525740132834W

联系电话：0475-4212564

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估该宗房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101（混合结构，第一层），房屋建筑物建筑面积 143.96 平方米，及房屋附带的地下一层实际使用面积约 71.00 平方米、地下车库建筑面积 47.86 平方米，以及附属于房屋建筑物的土地使用权面积（含房屋南侧空地使用权面积）、房屋不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

（二）估价对象实物状况

名称：通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101 住宅房地产。

坐落：通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101，即建国北路东侧、叫来河大街南侧、柳荫路北侧。

规模：房屋建筑面积 143.96 平方米。



用途：住宅。

权属：依据委托人提供的《委托评估移送表》、《不动产查询信息表》复印件记载。

(1) 房产登记状况描述

商品房买卖合同编号	2011-0040334 号		
买受人	刘慧		
房屋坐落	通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101, 即建国北路东侧、叫来河大街南侧、柳荫路北侧。		
幢号	3-6#楼-1-101		
结构	混合	所在层数/ 房屋总层数	1/5
证载建筑面积(m ²)	143.96 平方米	设计用途	住宅
建成年份	2011 年		

(2) 土地实物状况描述

土地使用权人	刘慧	土地使用权面积	不详
土地具体位置	通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101, 即东为碧桂园小区, 南为柳荫路, 西为建国北路, 北为叫来河大街。		
土地权利类型	出让	土地用途	住宅
土地使用期限	至 2077 年 09 月 13 日止		
土地形状	较规则, 呈矩形	地质条件	较好
地理位置	较好	地基承载力	稳定
土壤情况	良好	利用状况	良好
土地开发状况	“七通一平”, 即通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通热、场地平整	基础设施、设备情况	完善

(3) 建筑物实物状况描述

A、建筑结构：混合结构。

B、设施设备：断桥窗，入户防盗门，水、暖、电、卫设施齐全，卫生间卫生洁



具齐全，普通灯具。

C、装饰装修：

第一层：

厨房、卫生间墙面瓷砖贴面到顶，其他墙面壁纸贴面；

厨房、卫生间铝扣板吊顶，其他顶棚石膏板吊顶做造型喷乳胶漆、石膏线沿边；
瓷砖地面，套装实木门；

客厅做电视背景墙。

地下一层：墙面及顶棚刷白，瓷砖地面。

车库：墙面及顶棚抹灰，水泥地面。

D、层数层高：总层数为五层，估价对象位于第一层及地下一层（其中第一层建筑面积 143.96 平方米、地下一层实际使用面积约 71.00 平方米、车库建筑面积 47.86 平方米），层高第一层约 2.65 米、地下一层约 3.43 米。

E、空间布局：空间布局合理，第一层三室两厅一厨两卫，其中两室朝南（主卧室带独立卫生间）、一卧室朝北、客厅朝南、餐厅朝北、厨房朝北、公共卫生间朝北；地下一层由第一层客厅通过步行梯进入，步行梯实木梯面，实木扶手，室内一厅两储物间；车库与地下一层相连，室内一室。

F、建成时间：2011 年。

G、朝向：南北朝向。

H、外观：外墙面墙砖贴面。

I、使用状况：目前用于居住。

J、维护状况：维护保养状况较好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感较新。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101，即东为碧桂园小区，南为柳荫路，西为建国北路，北为叫来河大街。该区域属通辽市新城区，位于通辽市主城区北部，自然环境、人文环境、经济环境好，无环境污染和噪音污染。各大行政机关在此区域办公；在估价对象西北直线距离约 1.5 公里处是通辽市市民公园，这里是通辽市市民的文化娱乐、休闲活动中心，区域成熟。

在自然环境方面：该区域景观优美。由于该区域是通辽市新建的新城区，区域景观较优，绿色植被茂盛，苍翠欲滴、桃红柳绿；估价对象西北直线距离约 1.5 公里的通辽市市民公园体现了城市建筑、文化、人群与活动这些显著特征的同时，也体



现了人们对大自然的亲近与回归；估价对象南侧的通辽薰衣草园更是让人美不胜收，花开时节，一整片薰衣草田宛如深紫色的波浪层层迭迭的上下起伏，非常美丽。在通辽薰衣草园旁边还有横跨辽河两岸的彩虹桥，放眼望去，悠悠辽河水穿城而过，美丽的辽河公园，植物景观与水系的自然和谐交融，如诗如画，虽由人为，宛若天开，仿似一条玉带镶嵌在老城区之间，让这座小城充满了生机，充满了活力。

在人文环境方面：该区域人文底蕴好。开发区受托代管 1 个镇 4 个街道办事处，辖 50 个行政村，23 个社区居民委员会。总面积 404 平方公里，总人口 18 万人。通辽市人民政府及各大行政机关在此区域，入驻各级行政事业单位 100 余家、各类市场主体 1 万余户、大中小院校 50 余所，已从过去单纯性的经济开发功能区转变为现在综合性的社会区域，全面承担起城乡建设管理、公共服务、社会保障、环境保护、安全生产等各项社会功能，正在发展成为一个城乡一体化的示范性城市新区。通辽职业学院位于估价对象北直线距离约 2.6 公里处，通辽市第四中学位于估价对象西北直线距离约 1.1 公里处。科尔沁那达慕文化产业园、孝庄河博物馆群落、欢乐河岸商业街、哈萨尔圣地蒙古风情园、湛路田园等一批文化旅游景区景点知名度、美誉度不断提升，形成了独具特色的文化旅游廊带。科尔沁民俗文化游、农业采摘休闲游、特色工业游多条精品线路带动力、吸引力迅速扩大。这里是科尔沁草原的城市会客厅，是各地游人的休闲度假新乐土。

在经济环境方面：该区域商业繁华度高。通辽经济技术开发区成立之初，规划面积 10 平方公里，主要以招商开发为主，现辖区已形成新城区、现代服务业区、工业区和农业区四大功能区块，其中，新城区建成区面积达到 28 平方公里。碧桂园小区地理位置优越，估价对象位于叫来河大街与建国北路交叉路口，即叫来河大街南侧、建国北路东侧，该区域周边有综合性高档小区数个等，周边于商业为一体，商业繁华度较高，经营环境较好。

该区域基础设施完善，达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气、供热、场地平整；公用配套设施完善，周边有银行、超市、学校、医院；城市公共交通便利，多路公交车经过此区域，出行方便。

五、价值时点

本次价值时点委托方未作出特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以估价师现场勘察日期 2022 年 1 月 21 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，本次估价是对估价对象的市场价格进行评估，因此本次评估的价值类型为市场价格。

市场价格：某种房地产在市场上的平均交易价格。

市场价格的形成条件主要有：

适当营销：即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

熟悉情况：即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

谨慎行事：即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

不受强迫：即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

公平交易：即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

（二）合法原则

对于房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。针对本次估价对象的具体情况和估价目的，合法原则要求估价对象为合法取得，按照合法用途进行使用，可以依法处分，没有法律上禁止不得转让的情况。

（三）价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。



价值时点原则要求估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况、所处市场环境、国家地方有关房地产产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳使用是指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。

估价师通过对估价对象合法用途、使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照法定用途、保持现状继续利用最为有利，故本次评估以估价对象保持现状继续使用为最高最佳使用。

八、估价依据

（一）主要依据的法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《中华人民共和国城市规划法》；
- 7、《中华人民共和国合同法》。

（二）有关估价标准和技术规范

- 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、《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》；
- 4、中房学《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 5、《城市房地产市场估价管理暂行办法》。

（三）委托方提供的文件资料及房地产估价机构收集的有关资料

- 1、委托方提供的评估委托书、委托评估财产清单、房地产权登记信息表等；
- 2、本次估价的《房地产估价委托协议》、涉及估价对象的有关法律文件、图表和资料；



3、我所掌握的有关市场资料、估价人员实地勘察所获取的材料及收集的其他资料。

九、估价方法

估价对象为住宅用房，该类物业在市场上交易和租赁行为较为活跃，市场交易和出租案例较多，选用比较法和收益法均能够反应估价对象的市场价值。因此在估价方法的四种方法中，本次评估采用比较法和收益法两种方法。

比较法是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。

由于两种方法计算的结果有较大差异，造成差异的原因分析以及最终结果如下：《房地产估价规范》GB/T50291-2015 第 5.1.4 款规定“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”。比较法的理论依据的房地产价格形成的替代原理，利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产成交价格来求取估价对象的价值，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易被人们理解、认可接受。本次估价采用可比实例与估价对象相似度高、交易时间接近，其结果的可信度高，所以用比较法评估出的估价对象价值应能够反映其市场价值。

《房地产估价规范》GB/T50291-2015 第 5.1.5 款规定“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法以预期原理为基础，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。但要准确预测未来各年的收益是一件非常困难的事情，同时要将未来的收益转化为价值时点的价值也是困难的事情，主要是报酬率的确定非常困难，而报酬率对最终评估价值的影响又非常重大。本次测算中报酬率采取累加法为 5%，但根据市场调查估价对象所在区域住宅房地产租赁价格偏低，以及未来房地产价值不确定性等因素，使得预期报酬率也偏低，则收益法测算结果低于市场价格。

综上所述，并最终考虑到本次估价目的及实际情况，取二者的加权平均数为最终的估价结果，其中比较法权重取 0.80，收益法取 0.20。

十、估价结果

我所选派注册房地产估价师姜长广（注册号 1520030070）、燕玉红（注册号 1520030026）、郭庆华（注册号 1320160067）于 2022 年 1 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的法定的估价程序。运用比较法、收益法，在认真分



析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区 3-6#楼-1-101（第一层，房屋总建筑面积 143.96 平方米）住宅房地产（含估价对象附带的地下一层、车库及房屋南侧园子）在价值时点 2022 年 1 月 21 日的市场价格为：

单价：10946.06 元/平方米；总价（取整）：1,575,794.00 元；

大写：壹佰伍拾柒万伍仟柒佰玖拾肆元；

币种：人民币。（有关结果详见评估结果汇总表）

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签 名	签 名 日 期
姜长广	1520030070		年 月 日
燕玉红	1520030026		年 月 日
郭庆华	1320160067		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 21 日。

十三、估价作业期

2022 年 1 月 21 日 - 2022 年 2 月 11 日。

十四、估价报告应用的有效期

2022 年 2 月 11 日 - 2023 年 2 月 11 日。



房地产估价技术报告

(估价方存档)



附 件

- 一、 房地产估价委托协议书复印件
- 二、 估价对象区域位置图复印件
- 三、 估价对象实地查勘表复印件和相关照片复印件
- 四、 通辽市科尔沁区人民法院评估委托书、委托评估移送表复印件
- 五、 通辽市科尔沁区人民法院民事判决书、民事裁定书、执行裁定书复印件
- 六、 不动产查询信息表复印件
- 七、 房地产估价报告内部审核表（估价方存档）
- 八、 可比实例区域位置图和外观照片（估价方存档）
- 九、 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 十、 注册房地产估价师资格证书复印件



房地产估价委托协议书

签订合同双方

委托估价方：通辽市科尔沁区人民法院（以下简称甲方）

受理估价方：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)（以下简称乙方）

甲乙双方经充分协商，兹就房地产估价事宜订立本协议，内容如下：

一、甲方为测算该房地产市场价格的需要，委托乙方对下列房地产在价值时点2022年1月21日的市场价格进行评估，估价对象：通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区3-6#楼-1-101（混合结构，第一层）住宅房地产，估价对象财产范围包括房屋建筑物建筑面积143.96平方米，及房屋附带的地下一层实际使用面积约71.00平方米、车库建筑面积47.86平方米，以及室内固定装修及统一配备水电等设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

二、乙方应根据甲方的估价需要，保证按国家的有关规定，对上列房地产之价值予以客观、公正地估价，最后出具该委托房地产的估价报告书，于2022年2月21日前交给甲方。甲方应于2022年1月21日将委估的房地产的产权、经营状况、税务或建造费用和竣工年份、土地使用方式等估价必要的资料提交给乙方，或配合乙方向相关部门、单位或个人查阅、抄录委估房地产估价的必要资料。甲方应提交给乙方的资料具体如下：房屋所有权证及土地使用权证复印件。

三、乙方在估价期间需到现场勘察，甲方必须派其熟悉情况的人员配合。

四、对估价结果非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

五、甲方应付给乙方的评估费，以下列收费办法进行计算。自合同签订时，甲方预付给乙方_____元（人民币），余款待乙方将估价报告书交付给甲方时一次性付清。



六、乙方如无特殊原因和正当理由，不得迟于本合同规定的时间交付估价报告书。

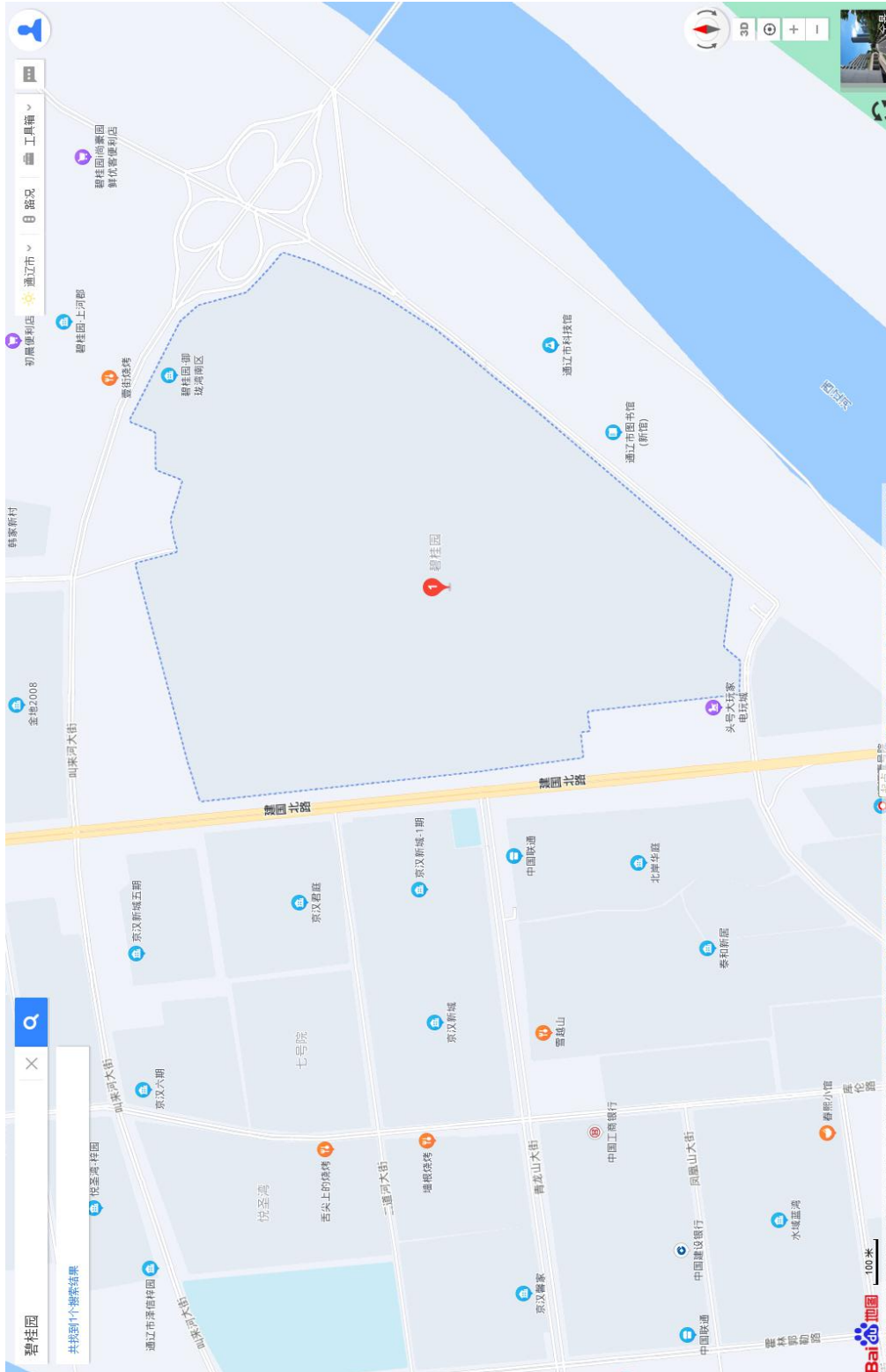
七、甲方如果中途中断委托估价请求，乙方工作已经过半，甲方应付给乙方全部估价费，乙方工作尚未过半，甲方则应付给乙方全部估价费的 50%或已付估价费不予退还，上述两者取其高者。

本合同于 2022 年 1 月 21 日正式签订。

甲方：	乙方：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)
法人代表：	执行合伙人：姜长广
地址：	地址：奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧
电话：	电话：0475-4212564



估价对象区域位置图





建筑物查勘表

买受人	刘慧	商品房买卖合同编号	2011-0040334号
房屋坐落	通辽市通辽经济技术开发区碧桂园小区3-6#楼-1-101	结 构	混合
房屋总层数	五层	所在层数	第一层
证载房屋建筑面积	143.96平方米	建成年份	2011年
设计用途	住宅	实际用途	居住
土地使用权面积	不详	使用权性质	出让
建筑物 实 物 状 况	<p>A、建筑结构：混合结构。</p> <p>B、设施设备：断桥窗，入户防盗门，水、暖、电、卫设施齐全，卫生间卫生洁具齐全，普通灯具。</p> <p>C、装饰装修： 第一层： 厨房、卫生间墙面瓷砖贴面到顶，其他墙面壁纸贴面； 厨房、卫生间铝扣板吊顶，其他顶棚石膏板吊顶做造型喷乳胶漆、石膏线沿边； 瓷砖地面，套装实木门； 客厅做电视背景墙。 地下一层：墙面及顶棚刷白，瓷砖地面。 车库：墙面及顶棚抹灰，水泥地面。</p> <p>D、层数层高：总层数为五层，估价对象位于第一层及地下一层（其中第一层建筑面积143.96平方米、地下一层实际使用面积约71.00平方米、车库建筑面积47.86平方米），层高第一层约2.65米、地下一层约3.43米。</p> <p>E、空间布局：空间布局合理，第一层三室两厅一厨两卫，其中两室朝南（主卧室带独立卫生间）、一卧室朝北、客厅朝南、餐厅朝北、厨房朝北、公共卫生间朝北；地下一层由第一层客厅通过步行梯进入，步行梯实木梯面，实木扶手，室内一厅两储物间；车库与地下一层相连，室内一室。</p> <p>F、建成时间：2011年。</p> <p>G、朝向：南北朝向。</p> <p>H、外观：外墙面墙砖贴面。</p> <p>I、使用状况：目前用于居住。</p> <p>J、维护状况：维护保养状况较好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感较新。</p> <p>K、土地开发利用状况：“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通热、场地平整。</p>		

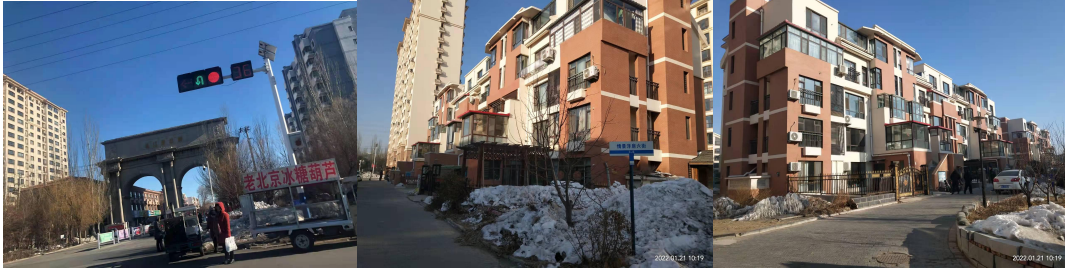
领勘人：姜永利、姜秀春、李洋

查勘人：姜长广 燕玉红 郭庆华



估价对象影像资料

估价对象外观



入户门

客厅

厨房、餐厅



客厅

南卧室 1

南室 2



北卧室

主卧室卫生间

公共卫生间





地下一层入口



地下一层室内



地下室与车库连接门



车库室内

