

# 房地产估价报告

估价报告编号：鄂尔多斯九鼎估字[2021]第 0642 号

估价项目名称：陈海军、王焕莲所有的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：乌审旗人民法院

房地产估价机构：鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李瑞雪（注册证号：1520150010）

张 蕾（注册证号：1520180017）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 20 日

## 致估价委托人函

乌审旗人民法院：

受贵院（2019）内 0626 委评 48-2 号委托书的委托，我公司本着独立、客观、公正的行为原则，根据《房地产估价规范》等相关要求按照公认的房地产估价方法对陈海军、王焕莲所有的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号的住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据委托人提供的《房屋面积测绘报告》、《建设用地批准书》及估价人员现场查勘，估价对象房屋登记所有权人为欧仁格格，实际所有人为陈海军、王焕莲，房屋坐落为鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号，建筑面积为 235.40 平方米，用途为住宅。用地单位名称：欧仁格格，证号为（2007）乌审县字第 349 号，面积为 200 平方米，用途住宅，土地使用权取得方式为出让。估价对象财产范围包含该房地产的房屋所有权及其相应分摊土地使用权和室内不可移动的装饰装修部分的财产权利。

价值时点：2021 年 10 月 29 日（为实地查勘日期）。

价值类型：本报告估价结果为房地产市场价值，即为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。

估价方法：本次评估采用比较法和收益法进行测算。

估价结果：注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在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，全面分析了影

响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估。估价对象在价值时点 2021 年 10 月 29 日估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	巴音温都尔小区 A 区 5 号	235.40	4873	114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整
合计				114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整

特别提示：

1. 本次评估是基于委托方提供的《房屋面积测绘报告》、《建设用地批准书》及现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果；

2. 估价人员对估价对象欠缴房款尾款、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。特提醒报告使用者关注此点；

3. 本次估价有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告。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 2021 年 12 月 20 日起为壹年；

4. 请特别关注本估价报告中的价值定义和估价的假设和限制条件；

5. 本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终应以合计结果为准，合计结果精确到元；

6. 本次估价结果是建立在房地产市场和宏观经济形势稳定的基础上，如果发生重大宏观经济调整或地方房地产市场发生重大变化，需要重新评估；

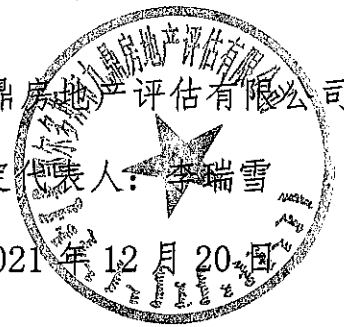
7. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

8. 根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象价值时点尚未办理权属登记，对估价对象在未来产权交易过程中是否能进行产权依法登记，估价机构及估价师不承担任何保证责任，特提醒买受人注意！

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

法定代表人：李瑞雪

2021年12月20日



## 目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
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
估价技术报告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
二、市场背景描述与分析.....	20
三、最高最佳利用分析.....	23
四、估价方法适用性分析.....	24
五、估价测算过程.....	25
六、估价结果确定.....	37
附 件.....	39
附件一、估价委托书复印件.....	39
附件二、《房屋面积测绘报告》复印件.....	39
附件三、《建设用地批准书》复印件.....	39
附件四、估价对象位置示意图.....	39
附件五、委估房地产实物照片.....	39
附件六、《房地产评估收费标准》复印件.....	39
附件七、房地产估价机构资质证书复印件.....	39
附件八、注册房地产估价师注册证书复印件.....	39

## 注册房地产估价师声明

我们郑重说明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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】、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、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；

6、因受专业限制，估价人员无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附属建筑内的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任；

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李瑞雪	1520150010	中国注册 房地产估价师 李瑞雪 1520150010	中国注册 房地产估价师 2.20
张蕾	1520180017	张蕾 1520180017	张蕾 1520180017 2.20

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋面积测绘报告》、《建设用地批准书》复印件，我们对该资料上记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、完整。

3、市场供应关系和市场结构稳定性未发生重大变化或实质性改变。

4、本次估价采用市场价值标准。所谓市场价值指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

(1) 交易双方是自愿进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、估价对象的占有、使用、处分等经济活动应依照国家和当地的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

7、本次估价是以估价对象合理合法持续使用为假设前提。特提请报告使用人注意！

8、报告提出的评估结果，是委估对象在现有状态下以本次的评估目的为前提下所体现的现行公开市场价值，仅是对委估对象本身的价值进行评估，对委估对象所涉及的债权债务、交易税费、契税、两供基金、水电暖、物业费及其他



经济纠纷等不予考虑。

9、本次估价是以估价对象不存在租赁权、抵押权、典权等其他权利限制也没有任何法定优先受偿情况为假设前提。特提请报告使用人注意！

10、注册房地产估价师已对房屋安全、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且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

11、本次估价对象的房屋权属情况均以委托方提供的《内蒙古自治区乌审旗人民法院委托鉴定书》〔（2019）内 0626 委评 48-2 号〕、《内蒙古自治区乌审旗人民法院执行裁定书》〔（2019）内 0626 执 278 号之一〕、《房屋面积测绘报告》和《建设用地批准书》等资料为依据。本报告以估价所需资料的真实性、准确性与合法性为前提，若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。如上述资料情况发生变化，估价结果需做相应调整。

## （二）未定事项假设

1、本次评估以房地产可正常交易办理过户等为假设，但估价机构并不对能否正常办理交易、过户手续等提供保证及承担责任；

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题；

3、本报告出具的价格包含了其所应分摊的国有土地使用权价值。若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

## （三）背离事实假设

根据估价目的，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

#### （四）不相一致假设

根据委托方提供的《内蒙古自治区乌审旗人民法院委托鉴定书》〔（2019）内 0626 委评 48-2 号〕和《内蒙古自治区乌审旗人民法院执行裁定书》〔（2019）内 0626 执 278 号之一〕，估价对象登记所有权人为欧仁格格，实际所有人为陈海军、王焕莲，基于本次评估目的的特殊性，该不相一致事项对估价结果并无实质性影响，本次评估以实际所有人为陈海军、王焕莲进行披露。

#### （五）依据不足假设

1、估价机构及估价师没有强制调查、取证权，因此对于估价作业所需要的条件、信息等事项，主要依赖于估价师通过网络公开可查询信息、实地调查了解、同行业咨询及估价人员的经验能力而做出，其结论可能与实际情况存在一定的偏差。

2、鉴于案件的特殊性及委托方提供资料的有限性，无法确定估价对象建筑物的登记用途，根据委托方提供的《建设用地批准书》，土地登记用途为住宅，结合估价人员的实地查勘，估价对象建筑物的实际用途为住宅，故本次按住宅用途进行设定评估。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为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、估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

3、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其他重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托方提供的资料之真伪，估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、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。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委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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价值，本估价结果包含房屋及其相应分摊土地和室内不可移动的装饰装修部分。

7、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

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 2021 年 12 月 20 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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：乌审旗人民法院

督办人：乔新宏

承办人：郑玉斌

地址：乌审旗嘎鲁图镇

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

地 址：鄂尔多斯市东胜区鑫通大厦B座14层

法定代表人：李瑞雪                      资质等级：二级

资质证书编号：内建行估备字[2021]第0011号

资质证书有效期：2021年04月30日-2024年04月30日

### 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。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象财产范围包括估价对象的房屋所有权及其相应分摊土地使用权和室内不可移动的装饰装修部分的财产权利。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：陈海军、王焕莲所属位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号的住宅房地产；

- 2、坐落：鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号；
- 3、四至：估价对象所在的小区为巴音温都尔小区，东至：乌审旗第三实验小学；南至：勇泰茗苑-A区；西至：无名路；北至：巷道；
- 4、规模：建筑面积235.40平方米；
- 5、用途：住宅；
- 6、层数：总层数为二层，所在层为一至二层；
- 7、朝向：估价对象朝向为南北；
- 8、建筑结构：混合结构；
- 9、设施设备：供水、排水、供电、供热、天然气、通信等设备完备；
- 10、装饰装修：委估对象水电暖主管道已铺设，室内：无装修，属毛坯房；
- 11、空间布局：空间布局流畅；
- 12、维护状况及完损状况：建筑物基础稳固，沉降均匀，地面、墙面、窗完好，维护使用状况良好；

13、交通状况

- (1) 道路状况：委估对象附近有赛汗路等路段；
- (2) 出入可利用的交通工具：委估对象附近有公共汽车经过；
- (3) 交通管制情况：无交通管制；
- (4) 停车方便程度：委估对象附近有停车空地。

(三) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋面积测绘报告》、《建设用地批准书》复印件，估价对象于价值时点的房产权益登记状况如下：

房屋坐落	鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号	所有人	陈海军、王焕莲
共有情况	--	登记时间	--
不动产权证号	--		

建成年代	--	用途	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	235.40	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	--
楼号或幢号	--	部位及房号	A区5号
总层数	2	所在层数	1-2
用地单位名称	欧仁格格	房屋结构	混合结构
证号	(2007)乌审县字第349号	取得方式	出让
土地用途	住宅	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	200
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	--	土地使用期限	--
备注	价值时点估价对象为闲置状态		

#### (四) 估价对象区位状况

区位状况	位置	位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号。
	道路通达度	道路通达度较好。
	交通便捷度	公交车:有公交车。
	公共设施完善程度以及基础设施状况	学校:乌审旗第三实验小学、乌审旗第一实验小学、乌审旗高级中学等。 银行:内蒙古农村信用社、乌审旗农村信用合作联社等。 医院:乌审旗博仁医院。 估价对象周边设施齐全,公共设施完善度较好。 估价对象所在区域现状基础设施完备,已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通电讯、通热力、通燃气)。
	自然和人文环境	周边以居住小区为主,环境较好。
	居住社区成熟度	周边有金宸花园、勇泰茗苑-A区等小区,社区成熟度较高。
	楼层和朝向	估价对象位于1-2层,朝向为南北。

#### 五、价值时点

2021年10月29日(为实地查勘日期)

#### 六、价值类型

本报告估价结果为房地产市场价值,即估价结果为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

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、替代原则和最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则,评估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。

2、合法原则，评估值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、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。

4、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内。

5、最高最佳使用原则，评估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

### 1、国家及地方政府相关法律、法规、规定

(1) 《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]；

(2) 《中华人民共和国民法典》[中华人民共和国十三届全国人大三次会议，自2021年1月1日起施行]；

(3) 《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，2009年8月27日第二次修正]；

(4) 《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]；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》[2017年6月27日修订]；

(6) 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》[法释（2002）8号]；

(7) 《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]；

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

(9) 《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》[2005年2月28日];

(10) 《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);

(11) 《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];

(12)《最高人民法院关于人民法院网络拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号,自2017年1月1日起施行);

(13)《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];

(14) 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号];

(15) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》[中房学(2021)37号]。

## 2、技术标准

(1) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准[GB/T50291-2015];

(2) 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013];

(3) 《房屋完损等级评估标准(试行)》[城住字(1984)第678号]。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《内蒙古自治区乌审旗人民法院委托鉴定书》[(2019)内0626委评48-2号];

(2) 《内蒙古自治区乌审旗人民法院执行裁定书》[(2019)内0626执278号之一]复印件;

(3) 《房屋面积测绘报告》复印件;

(4) 《建设用地批准书》复印件;



(5) 估价委托人提供的其他有关资料。

#### 4、注册房地产估价师现场勘查获得的资料及掌握的市场资料

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。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。根据估价对象的特点和估价目的以及注册房地产估价师对邻近地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，并遵循房地产市场价格评估的确定原则，选取比较法、收益法作为估价对象市场价值评估的方法。这是出于以下考虑：

#### 1、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅用途，所在区域同类房地产有较多交易，与估价对象比较具有相关性和替代性，故应采用比较法进行评估。

#### 2、收益法

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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象房屋类型为住宅，可对外出租，估价对象具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定。故应采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益

法两种方法进行测算，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对两种方法估价结果赋予不同的权重，最终确定估价对象的价值。

### 十、估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在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，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 10 月 29 日估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	巴音温都尔小区 A区5号	235.40	4873	114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整
合计				114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	注册日期
李瑞雪	1520150010	李瑞雪	2021.10.20
张雷	1520180017	张雷	2021.10.20

### 十二、实地查勘期

2021 年 10 月 29 日

### 十三、估价作业期

自 2021 年 10 月 29 日至 2021 年 12 月 20 日止。



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

本次估价对象位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号的住宅房地产，建筑面积235.40平方米，设计用途为住宅。

估价对象所在的小区为巴音温都尔小区，东至：乌审旗第三实验小学；南至：勇泰茗苑-A区；西至：无名路；北至：巷道。

#### （一）实物状况描述与分析

##### 1、土地实物情况

估价对象所在的小区为巴音温都尔小区，东至：乌审旗第三实验小学；南至：勇泰茗苑-A区；西至：无名路；北至：巷道。宗地形状较规则，地势平坦；宗地外基础设施已达七通（通上水、通下水、通暖、通路、通电、通电讯、通燃气）。

##### 2、建筑物状况

- （1）名称：鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号；
- （2）建筑规模：235.40平方米；
- （3）层数：总层数为二层，所在层为一至二层；
- （4）朝向：估价对象朝向为南北；
- （5）建筑结构：混合结构；
- （6）设计用途：住宅；
- （7）层高：约3.0米；
- （8）设施设备：供水、排水、供电、供热、天然气、通信等设备完备；
- （9）建成年份：委托方提供资料未标明建成年份；

(10) 装饰装修：委估对象水电暖主管道已铺设，室内：无装修，属毛坯房；

(11) 空间布局：空间布局流畅；

(12) 维护使用状况及完损状况：经注册房地产估价师现场查勘，估价对象能正常使用，建筑物基础稳固，沉降均匀，地面、墙面、窗完好，维护使用状况良好。

### 3、实物状况分析

估价对象所在物业管理较好，建筑物主体结构完好，设施设备运转正常，设备和装修维护良好，各方面均能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的重大缺陷。估价对象室内上下水、供电等设施设备正常使用，装修维护良好，且户型空间布局合理，利用性较好。

## (二) 权益状况描述与分析

### 1、权益状况

根据委托方提供的《房屋面积测绘报告》、《建设用地批准书》复印件，估价对象于价值时点的房产权益登记状况如下：

房屋坐落	鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号	所有人	陈海军、王焕莲
共有情况	--	登记时间	--
不动产权证号	--		
建成年代	--	用途	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	235.40	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	--
楼号或幢号	--	部位及房号	A区5号
总层数	2	所在层数	1-2
用地单位名称	欧仁格格	房屋结构	混合结构
证号	(2007)乌审县字第349号	取得方式	出让
土地用途	住宅	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	200
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	--	土地使用期限	--
备注	价值时点估价对象为闲置状态		

### 2、权益状况分析

基于此次评估目的，本次估价是以估价对象不存在租赁权、担保权、抵押权、典权等他项权利限制也没有任何法定优先受偿情况为假设前提，故于价值时点估价对象权属明晰，权利状况完整，无他项权利限制。因此，估价对象权益状况对房地产的市场价值无影响。

### （三）区位状况描述与分析

区位状况	位置	位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号。
	道路通达度	道路通达度较好。
	交通便捷度	公交车:有公交车。
	公共设施完善程度以及基础设施状况	学校:乌审旗第三实验小学、乌审旗第一实验小学、乌审旗高级中学等。 银行:内蒙古农村信用社、乌审旗农村信用合作联社等。 医院:乌审旗博仁医院。 估价对象周边设施齐全,公共设施完善度较好。 估价对象所在区域现状基础设施完备,已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通电讯、通热力、通燃气)。
	自然和人文环境	周边以居住小区为主,环境较好。
	居住社区成熟度	周边有金宸花园、勇泰茗苑-A区等小区,社区成熟度较高。
	楼层和朝向	估价对象位于1-2层,朝向为南北。
区位状况分析	估价对象位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号,交通便捷,周边生活配套齐全,且临近乌审旗第三实验小学、乌审旗第一实验小学、乌审旗高级中学、金宸花园、勇泰茗苑-A区等,地理位置优越,且估价对象朝向为南北,这些因素对估价对象市场价格较为有利。	

## 二、市场背景描述与分析

### （一）鄂尔多斯市宏观经济形势：

鄂尔多斯(Ordos)内蒙古自治区下辖市,位于内蒙古自治区西南部,西北东三面为黄河环绕,南临古长城,毗邻晋陕宁三省区。鄂尔多斯市辖七旗二区,“鄂尔多斯”为蒙古语,意为“众多的宫殿”。东部、北部和西部分别与呼和浩特市、山西省忻州市,包头市、巴彦淖尔市、乌海市,宁夏回族自治区、阿拉善盟隔河相望;南部与陕西省榆林市接壤。地理坐标为北纬 $37^{\circ}35'24''$ - $40^{\circ}51'40''$ ,东经 $106^{\circ}42'40''$ - $111^{\circ}27'20''$ 。东西长约400千米,南北宽约340千米。总面积86752平方千米。全市辖七旗一区和康巴什新区,总

面积 8.7 万平方公里，总人口 205.5 万（其中蒙古族 19 万），是一个以蒙古族为主体、汉族占多数的地级市。截至 2016 年底，全市常住人口 205.53 万人，其中城镇人口 151.15 万人，乡村人口 54.38 万人，城镇化率为 73.54%。全年出生人口为 2.15 万人，出生率为 10.49‰；死亡人口为 1.05 万人，死亡率为 5.13‰；自然增长率为 5.36‰。年末户籍人口 159.4 万人，比上年末增加 2.1 万人。初步核算，2016 年全市地区生产总值 4417.9 亿元，扣除价格因素，比去年增长 7.3%。分产业看，第一产业完成增加值 107.6 亿元，增长 3.2%，对经济增长的贡献率为 1.0%，拉动 GDP 增长 0.1 个百分点。第二产业完成增加值 2461.4 亿元，增长 7.5%，对经济增长的贡献率为 57.7%，拉动 GDP 增长 4.2 个百分点。第三产业完成增加值 1848.9 亿元，增长 7.5%，对经济增长的贡献率为 41.3%，拉动 GDP 增长 3.0 个百分点。三次产业增加值比例调整为 2.4:55.7:41.9。全市公共财政预算收入 451.0 亿元，同比增长 1.1%，剔除营改增等政策性减收因素的影响，同口径增长 3.8%。其中，税收收入 298.9 亿元，占公共财政预算收入 66.3%，同比增长 0.3%；非税收入 152.1 亿元，占公共财政预算收入的 33.7%，同比增长 2.8%。全市公共财政预算支出 563.4 亿元，同比下降 1.7%。

## （二）房地产市场分析：

据鄂尔多斯市政府信息公开发布平台（统计数据），至 2019 年末全市具有资质等级的建筑施工企业 202 个，全年总承包和专业承包建筑业总产值 136.3 亿元，同比增长 1.1%，竣工产值 48.7 亿元，同比下降 12.1%。建筑业企业房屋建筑施工面积 155.2 万平方米，同比增长 2.7%；竣工面积 83 万平方米，同比增长 27.3%。

全市 500 万元以上固定资产投资同比增长 9.5%。其中民间投资同比增长

4.1%，民间投资占总投资比重 44.3%。全市亿元以上开工项目 258 个，亿元以上项目投资比上年增长 10.0%。

2020 年 1-7 月份，鄂尔多斯市房地产开发投资同比增长 91.9%，增速比上月提高 40.7 个百分点。其中，住宅投资同比增长 135.4%，增速提高 75.3 个百分点。一方面，房地产经过多年低位运行，投资总量及销售等指标均不高，去年来房价稍有回暖，市场开始活跃，企业投资意愿复苏，拉动全市投资高位增长。另一方面，达拉特旗、东胜等地区有学校搬迁新址，企业投资和销售学区房，也是一大原因。

分地区来看，1-7 月份，东胜区房地产开发投资同比增长 71.4%，增速比上月提高 57.3 个百分点；伊金霍洛旗房地产开发投资同比增长 172.7%，增速比上月提高 30.8 个百分点；达拉特旗房地产开发投资同比增长 77.9%；康巴什区房地产开发投资同比增长 136.4%，增速比上月提高 95.4 个百分点。以上 4 个地区投资总量占全市投资比重的 91.8%，拉动全市房地产投资增长 90.3 个百分点。

2020 年 1-7 月份，房地产开发企业房屋施工面积 2051 万平方米，同比增长 64.4%。其中，住宅施工面积 1283 万平方米，增长 45.9%。房屋新开工面积 222 万平方米，增长 246.1%。其中，住宅新开工面积 161 万平方米，增长 222.5%

2020 年 1-7 月份，商品房销售面积 27.6 万平方米，同比增长 13.1%。其中，住宅销售面积增长 20.9%，商业营业用房销售面积增长 73.6%。商品房销售额 14.5 亿元，增长 2.7%，降幅比 1—6 月份收窄 2.8 个百分点。其中，住宅销售额增长 27%，商业营业用房销售额增长 91.5%。

分地区来看，1-7 月份，东胜区商品房销售面积 11.7 万平方米，同比增长 47.9%；销售额 6.7 亿元，增长 10.4%。达拉特旗商品房销售面积 10.1 万平方米，增长 29.4%；销售额 4.8 亿元，增长 38.9%。伊旗商品房销售面积 3.6 万平方米，

下降 41.4%；销售额 1.9 亿元，下降 46.2%。三旗区销售面积占全市的 91.7%，鄂旗、鄂前旗和杭锦旗均无销售面积。

2020 年 7 月末，商品房待售面积 140.3 万平方米，其中待售 3 年以上面积占四成。待售面积中，住宅待售面积 76 万平方米，商业营业用房待售面积 44 万平方米。

近几年以来，在政府对房地产市场的宏观调控下，基本上保持我国房地产市场的平稳发展，鄂尔多斯地区房地产市场逐渐向理性回归，各项指标高位调整，过度需求泡沫得到有效的抑制，去库存效果明显；现在鄂尔多斯的整体房价处于稳中有升，从总体上看，在正常的社会经济发展前提下，估价对象有较乐观的市场前景，房地产销售情况逐步回暖，整体价格有所上升。

经过估价人员对近期当地各地段房地产销售价格和二手房交易价格的调查，中心地段的各类用途房屋价格基本稳定，略有上升，现处于价格上升后的市场趋稳阶段。

### 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合法论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式，其中首要是法律上允许，包括用途的允许、处分方式的允许等。本次估价对象是为法院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见，委托方即将对估价对象进行的处分也是在符合相关法律规定的前提下进行，处分合法。在此基础上，何种利用方式能够给估价对象带来最高价值是最高最佳利用分析的进一步要求。经现场查勘并结合估价对象登记用途、设计用途以及本次估价目的，估价人员认为估价对象目前从建筑形态、建筑功能、空间格局、实际用途、设备设施、装饰装修等方面均处于适当状态，因此确定以估价对象维持现状、继续利用对其价值最为有利为



前提进行估价。

#### 四、估价方法适用性分析

##### (一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

##### 1、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅用途，所在区域同类房地产有较多交易，与估价对象比较具有相关性和替代性，故应采用比较法进行评估。

##### 2、收益法

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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象房屋用途为住宅，能对外出租，估价对象具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定，故可采用收益法进行评估。

##### 3、成本法

成本法适用于评估可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的项目或者新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，

本次估价范围仅为小区的某套房地产，限于委托方所提供的资料，土地、容积率、公共设施、绿化、配套建设等内容不明确，无法采用成本法评估。

#### 4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象为已建成物业，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法两种方法进行测算，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对两种方法估价结果赋予不同的权重，最终确定估价对象的价值。

### 五、估价测算过程

#### (一) 比较法

##### 1、比较法说明及公式

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

公式：估价对象房地产价格=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（包括区位状况、实物状况和权益状况调整）。

运用市场比较法估价应按下列步骤进行：

##### (1) 搜集交易实例。

- (2) 选取可比实例。
- (3) 建立比较基础。
- (4) 进行交易情况修正。
- (5) 进行市场状况调整。
- (6) 进行房地产状况调整。

包括：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

- (7) 计算比较价值。

## 2、选取可比实例

估价人员根据鄂尔多斯市目前房地产市场的状况，从交易实例中选取三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产作为可比实例。

可比实例基本情况详见下表：

可比实例	项目名称	项目位置	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	售价 (元/m <sup>2</sup> )	成交价格内涵	成交时间
A	巴音温都尔小区	嘎鲁图镇	住宅	1-2	230	5638	公开市场价值	2021-08
B	巴音温都尔小区	嘎鲁图镇	住宅	1-2	235	5612	公开市场价值	2021-07
C	巴音温都尔小区	嘎鲁图镇	住宅	1-2	244	5560	公开市场价值	2021-05

### 比较因素选择：

根据估价对象的房地产条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- (1) 交易日期：确定房地产价格变动趋势，进行修正；
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- (3) 权益状况：主要包括规划条件、共有情况、租赁情况和权属清晰情况等；
- (4) 区位状况：主要包括居住社区成熟度、道路通达度、交通便捷度、基

础设施情况、公共服务设施状况、自然及人文环境、楼层及朝向；

(5) 实物状况：建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、新旧程度、维护状况和物业管理。

### 3、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。

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，可比案例统一为出让状态下完全产权价值。

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。

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。

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。

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。

可比实例标准化处理：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	巴音温都尔小区 A 区 5 号	巴音温都尔小区	巴音温都尔小区	巴音温都尔小区
成交价格	估价对象	5638	5612	5560
标准化处理后的价格	—	5638	5612	5560
统一财产范围后的价格	房地产	5638	5612	5560
统一付款方式后的价格	一次性付款	5638	5612	5560
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	5638	5612	5560
统一税费负担后的价格	正常税费负担	5638	5612	5560
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	5638	5612	5560

## 4、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，编制比较因素条件说明表，详见下表：

比较因素条件说明表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/平方米）		比较价值	5638	5612	5560
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		价值时点	2021年08月	2021年07月	2021年05月
区位 状况	居住社区成熟度	较优	较优	较优	较优
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	基础设施情况	七通	七通	七通	七通
	公共服务设施状况	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
	自然及人文环境	周边以居住小区为主， 环境较好	周边以居住小区为主， 环境较好	周边以居住小区为主， 环境较好	周边以居住小区为主， 环境较好
	楼层	1-2	1-2	1-2	1-2
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物 状况	建筑规模	235.40	230	235	244
	有无临建	无	无	无	无
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	设施设备	上下水、电、暖	上下水、电、暖	上下水、电、暖	上下水、电、暖
	装饰装修	毛坯	中档装修	中档装修	中档装修
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑功能	较优	较优	较优	较优
	建筑外观	较优	较优	较优	较优
	新旧程度	完好	完好	完好	完好
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理	完善	完善	完善	完善
权益 状况	规划条件	有	有	有	有
	共有情况	无	无	无	无
	租赁情况	无	无	无	无
	权属清晰情况	较优	较优	较优	较优

## 5、建立比较因素条件指数说明表

根据上表所述情况进行系数修正，各系数具体修正比例说明如下：

比较因素条件指数说明表

比较因素		比较条件指数说明
交易情况		估价对象与可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。
成交日期		估价对象与比较案例的发生日期较接近，故不需要期日修正。
区位状况	居住社区成熟度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	道路通达度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	交通便捷度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	基础设施情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	公共服务设施状况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	自然及人文环境	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	楼层	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	朝向	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
实物状况	建筑规模	估价对象与可比实例均建筑规模相当，故不予修正，指数均为 100。
	有无临建	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	建筑结构	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	设施设备	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	装饰装修	分为高档、中档、普通、简单、毛坯五个等级，与估价对象相比每相差一个等级修正±5%。
	空间布局	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	建筑功能	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	建筑外观	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	新旧程度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	维护状况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	物业管理	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
权益状况	规划条件	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	共有情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	租赁情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
	权属清晰情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。

6、综上所述，编制比较因素条件分数如下表：

比较因素条件分数表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/平方米）		比较价值	5638	5612	5560
交易情况		100	100	100	100
成交日期		100	100	100	100
区位状况	居住社区成熟度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施情况	100	100	100	100

	公共服务设施状况	100	100	100	100
	自然及人文环境	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	100	100	100	100
	有无临建	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	115	115	115
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	维护状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	租赁情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

7、根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数如下表：

比较因素修正系数表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/平方米）		比较价值	5638	5612	5560
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
成交日期		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住社区成熟度	100	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况	100	100/100	100/100	100/100
	自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	朝向	100	100/100	100/100	100/100
	建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
	有无临建	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
		设施设备	100	100/100	100/100

	装饰装修	100	100/115	100/115	100/115
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
	维护状况	100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	租赁情况	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.8696	0.8696	0.8696
比准单价(元/平方米)			4902.80	4880.20	4834.98
比较价值(元/平方米)			4872.66		

## 8、比较价值的确定

从测算结果上看，各交易实例经修正和调整后的可比实例价值接近，因此取他们的算术平均值作为估价对象比较价值单价，即：

估价对象比较价值单价 =  $(4902.80 + 4880.20 + 4834.98) / 3 \approx 4872.66$  (元/平方米) (结果保留两位小数)

### (二) 收益法求取估价对象收益价值

#### 1、收益法说明及公式

(1) 概念：收益法是运用适当的报酬率，将估价对象未来各年期的预期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象价值的一种估价方法。

(2) 运用收益法估价应按下列步骤进行：

- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期或持有期；
- ③测算未来收益；
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数；



## ⑤计算收益价值。

(3) 本次估价对象为住宅，收益期相对较长，难以预测该期限内各年的净收益，故选用持有加转售模式进行估价。

公式：本次估价采用以下公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V——房地产评估价格。

t——持有房地产的期限，简称持有期。

Y——报酬率。

$A_i$ ——房地产未来 t 年的净收益，简称期间收益。

$V_t$ ——房地产未来第 t 年末的价格。

## 2、收益法测算

## (1) 年潜在毛收入

## ①比较法确定租金价格水平及其他

潜在毛收入是指假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。根据注册房地产估价师现场查勘了解，类似估价对象房屋出租情况比较活跃，注册房地产估价师对所在区域类似房地产进行了调查，具体情况见下表：

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	巴音温都尔小区	巴音温都尔小区	巴音温都尔小区
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
用途	住宅	住宅	住宅
楼层	1-2	1-2	1-2
建筑规模	偏大	偏大	偏大
交易日期	2021/9	2021/8	2021/8
单位租金 (元/m <sup>2</sup> .月)	10.63	10.47	10.28

将可比实例与估价对象进行对比分析，对比内容及实例说明见下表：

比较因素条件对比说明表

名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金 (元/m <sup>2</sup> .月)	待估	10.63	10.47	10.28
交易日期	价值时点	2021/9	2021/8	2021/8
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
居住社区成熟度	较优	较优	较优	较优
道路通达度	较好	较好	较好	较好
交通便捷度	较好	较好	较好	较好
基础设施情况	七通	七通	七通	七通
公共服务设施状况	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
自然及人文环境	周边以居住小区为主, 环境较好	周边以居住小区为主, 环境较好	周边以居住小区为主, 环境较好	周边以居住小区为主, 环境较好
楼层	1-2	1-2	1-2	1-2
朝向	南北	南北	南北	南北
建筑规模	偏大	偏大	偏大	偏大
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
平面布置	合理	合理	合理	合理
室内装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
相对位置	较好	较好	较好	较好
物业管理	较好	较好	较好	较好
设备设施情况	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房

根据上表所述情况进行系数修正, 各系数具体修正比例说明如下:

比较因素条件指数说明表

比较因素	比较因素条件指数说明
交易日期	估价对象与比较案例的发生日期较接近, 故不需要期日修正。
用途	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
交易情况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
居住社区成熟度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
道路通达度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
交通便捷度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
基础设施情况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
公共服务设施状况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
自然及人文环境	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
楼层	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
朝向	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
建筑规模	估价对象与可比实例均为建筑规模偏大, 故不予修正, 指数均为 100。
建筑结构	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
平面布置	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。

室内装修	分为高档、中档、普通、简单、毛坯五个等级，与估价对象相比每相差一个等级修正±5%。
相对位置	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
物业管理	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
设备设施情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
新旧程度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。

综上，编制比较条件因素分数表：

比较条件因素分数表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金 (元/m <sup>2</sup> .月)	待估	10.63	10.47	10.28
交易日期	100	100	100	100
用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
居住社区成熟度	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
基础设施情况	100	100	100	100
公共服务设施状况	100	100	100	100
自然及人文环境	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100
建筑规模	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
平面布置	100	100	100	100
室内装修	100	110	110	110
相对位置	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
设备设施情况	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100

根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金 (元/m <sup>2</sup> .月)	待估	10.63	10.47	10.28
交易日期	100	100/100	100/100	100/100
用途	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
居住社区成熟度	100	100/100	100/100	100/100
道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100

基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100
公共服务设施状况	100	100/100	100/100	100/100
自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
楼层	100	100/100	100/100	100/100
朝向	100	100/100	100/100	100/100
建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
平面布置	100	100/100	100/100	100/100
室内装修	100	100/110	100/110	100/110
相对位置	100	100/100	100/100	100/100
物业管理	100	100/100	100/100	100/100
设备设施情况	100	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9091	0.9091	0.9091
比准单价(元/平方米)		9.66	9.52	9.35
比较价值(元/平方米)		9.51		

经过比较分析，三个案例情况清晰，来源可靠，经修正后的比准价格结果能够真实的反应估价对象的价格水平，故取其简单算术平均值作为估价对象房地产的租金，则：

$$\text{租金} = (9.66 + 9.52 + 9.35) \div 3 = 9.51 \text{ (元/m}^2\text{/月)}$$

#### ②有效毛收益

根据估价人员调查，估价对象区域内同类物业的空置率适中，一般而言，空置约为3—10%，考虑到估价对象的实际情况，综合确定空置率为3%。则：

$$\text{估价对象年有效毛收益} = 9.51 \text{ 元/m}^2\text{/月} \times (1 - 3\%) \times 12 \text{ 月} = 110.70 \text{ 元/m}^2$$

#### ③租约限制说明

根据估价人员的实地查勘，现待估对象为闲置状态，故本次估价不考虑租约限制。

#### ④年运营费用

年运营费用包括维修费、管理费、保险费、税金、物业费及供暖费等。根据估价人员市场调查，区域内同类房地产出租均不含物业费、税金、供暖费及保险费，综合区域内同类房地产租赁市场数据调查，本次评估确定维修费为年

有效毛收益的 1%，管理费为年有效毛收益的 2.0%，则：

$$\text{年运营费用} = \text{维修费} + \text{管理费} = \text{年有效毛收益} \times (1\% + 2\%) = 3.32 \text{ 元/m}^2$$

### (3) 年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收益} - \text{年运营费用} = 110.70 - 3.32 = 107.38 \text{ 元/m}^2$$

### (4) 房地产报酬率的确定

报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下资本的平均获利率。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次估价我们采取安全利率加风险调整值法：采用累加法确定报酬率，累加法的一个细化公式为：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$$

a. 无风险报酬率，选用同期中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率；估价时点中国人民银行公布的一年期存款年利率为 1.5%，故无风险报酬率取 1.5%。

b. 投资风险补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为同类物业投资风险补偿率的取值范围在 0%~8%，而影响投资风险补偿率主要有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员根据标的物的特点确定投资风险补偿率为 2%。

c. 管理负担补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%~4%，而影响管理负担补偿率的主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员根据标的物的特点确定管理负担补偿率为 2%。

d. 缺乏流动性补偿性，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员

的专业分析，估价对象可以在市场上自由出售，不受管制，考虑这些因素确定缺乏流动补偿率为 1%。

e. 易于获得融资的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，估价对象作为房地产或土地易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，易于获得融资的优惠率取 0.5%。

根据公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

$$\text{报酬率 } r = 1.5\% + 2.0\% + 2.0\% + 1.0\% - 0.5\% = 6.0\%$$

#### (5) 持有年限的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年-10 年，本次估价房地产持有年限确定为 5 年。

#### (6) 持有期内价格增长率的确定

根据鄂尔多斯市近年房地产的发展情况，经过市场调查，鄂尔多斯市周边同类房产近 3 年呈递增趋势，递增率普遍在 1.5%~5%。结合片区的租售市场现状及目前整个经济大环境，综合考虑后设定未来持有期内平均每年价格增长率为 3%较为合理。

#### (7) 计算房地产的价格

$$\text{收益价格（单价）} = 107.38/6\% \times [1 - 1/(1+6\%)^5] + V(1+3\%)^5 / (1+6\%)^5 = 3382.40 \text{ 元/m}^2 \text{（结果保留两位小数）}$$

## 六、估价结果确定

### (一) 估价结果的确定

通过计算，以比较法测算的估价结果为 4872.66 元/m<sup>2</sup>，以收益测算的估价

结果为 3382.40 元/m<sup>2</sup>，价格差异幅度较大（4872.66/3382.40≈1.44），结合估价对象区域内普遍出现租售比失衡的现象，收益法的评估结果不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格；比较法测算结果采用近期同类物业的市场案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反应估价对象市场交易价格水平，也更符合为司法拍卖提供价格参考之目的，故本次评估采用比较法的价格为最终结果，则：评估单价=4873 元/平方米（结果取整）。

## （二）估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在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，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 10 月 29 日估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	巴音温都尔小区 A 区 5 号	235.40	4873	114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整
合计				114.7104	壹佰壹拾肆万柒仟壹佰零肆元整



此页无正文

## 附 件

附件一、估价委托书复印件

附件二、《房屋面积测绘报告》复印件

附件三、《建设用地批准书》复印件

附件四、估价对象位置示意图

附件五、委估房地产实物照片

附件六、《房地产评估收费标准》复印件

附件七、房地产估价机构资质证书复印件

附件八、注册房地产估价师注册证书复印件

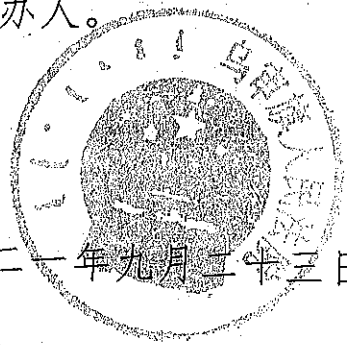




写出书面评估报告（每个资产5分报告），鉴定意见书上由鉴定人签名，并将机构资质、评估人的执业资格证书或专业职称证书复印件附后，加盖机构印章后寄送我院。因提供材料不全等原因无法做结论的，请及时写出中止或终结鉴定的书面意见。

我院送交的有关材料原件，评估结束时请一并退还我院  
审管办督办人乔新宏，不得退还案件承办人。

二〇二一年九月二十三日



附：评估申请书、评估笔录、生效法律文书、当事人身份信息、送达地址确认书、执行裁定书、送达回证、财产信息

督办人：乔新宏 15547751933 承办人：郑玉斌 15894958166

申请人：陈吉榆、陈花银、奕振秀、张奎生 13992284389

13892246688 15047148199 13030293456

被申请人：陈海军 王焕莲 13754178886 15947379888

# 房屋面积测绘报告

编号：EKRFDC-CH-2021-003

## 目录

- 一、概况
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘项目、内容
- 六、房屋面积测绘结果
- 七、房屋面积测绘图
- 八、房屋面积计算说明
- 九、其它说明
- 十、附件

## 一、概况

受内蒙古自治区乌审旗人民法院的委托，内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司对陈海军、王焕莲所有的（登记在欧仁格格）位于乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号房产进行了测绘。

## 二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/ T1 7986—2000 《房产测量规范》；
- 2、建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”（建住房[2002]74号）；
- 3、《不动产权籍调查技术方案》；
- 4、与本宗房产相关的、有效的规划、城建、房管批文，协约；
- 5、本宗房屋面积测绘委托书（或合同书）。

## 三、房产测绘单位

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司为甲级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：甲测资字 500221。

## 四、房屋面积测绘仪器、设备


仪器名称	测量精度
手持式测距仪	测距中误差：±1.00mm
50米玻璃纤维尺	合格
电脑	图形面积绘制及面积计算
AOTU CAD 软件	图形面积绘制及面积计算
备注：	

## 五、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容包括：地上 2 层。

## 六、房屋面积测绘结果

- 1、整幢房屋各类面积测算统计表 单位：m<sup>2</sup>

楼名	幢号	套内面积	分摊面积	分摊系数	建筑面积	备注
陈海军、王焕莲 (欧仁格格)		235.40	0.00	-	235.40	
宗地代码				结构		混合结构
座落		乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔 小区A区5号		测绘类型		
测量计算、人员		王永明				
审核人员						
测量单位		内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司				

2、房屋功能区统计表单位: m<sup>2</sup>

楼层	功能区名称	证内面积	结构	层高	套数	备注
1-2层	别墅	235.40	混合	> 2.8m	1	
合计					1	

3、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表单位: m<sup>2</sup>

幢号	单元	楼层	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	用途	备注
陈海军、王焕莲 (欧仁格格)	无	2层	别墅	235.40	235.40	0.00	0.000000		

七、房屋面积测绘图 (见附页)

八、房屋面积计算说明

1、共有共用面积的计算和分摊单位: m<sup>2</sup>

层次	单元	共有建筑面积名称	计算面积	分摊方式	备注

2、各户室套内建筑面积和共有分摊面积的计算 单位: m<sup>2</sup>

座落	乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号				
名称	计算公式				套内面积
别墅	(10.6*10.3+1.2*7.1)*2				235.40

3、幢分摊说明书 单位: m<sup>2</sup>

幢名称	陈海军、王焕莲 (欧仁格格)	房屋座落	乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区A区5号		
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积	备注		
235.40	0.00	235.40			

功能区划分				
功能区名称	功能区户室			功能区面积 (m <sup>2</sup> )
住宅	别墅			235.40
共用区划分				
公用区名称	共用区面积部位			共用区面积 (m <sup>2</sup> )
整幢共用				0.00
分摊系数				
K 系数	所属功能区	K 系数值	K 系数计算公式	K 系数公式说明
K1(1)	别墅	0.000000	$0.000 / (10.6 * 10.3 + 1.2 * 7.1) * 2$	整幢共用 / ( )

#### 4、房屋分层面积对照表

坐落：乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号

项目编号：E2021003

地上层数：2

总层数：2

顺序号	层名	所在层次	建筑面积	套内面积	共有建筑面积	其中阳台面积
1	2 层	1-2	235.40	235.40	0.00	-
总建筑面积：235.40m <sup>2</sup>						

#### 九、其他说明

##### 1、成果的检核

为保证房屋面积测量的正确性，测绘人员采取了以下保证措施：

- (1) 测量过程中对构成的图形进行了多边长观测；
- (2) 计算人员进行了对算检核；
- (3) 测绘人员对照楼房原测量数据进行了长度、面积检核；
- (4) 技术负责人、质量负责人对本宗面积测量相关成果进行了质量检查。

##### 2、其他说明

- (1) 本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第（二）级执行；
- (2) 本宗房屋面积测绘报告对房屋面积的现状有效，房屋现状发生变化时应进行变更测量；

(3) 本宗房屋面积测绘原始观测记录和委托单位提供的相关资料由测绘单位负责保管；

(4) 本宗房屋面积测绘报告所有平面图中房屋的标注线为其墙体的外围线，阳台的标注线为其围护物外围的水平投影线；

(5) 本宗房屋面积测绘报告对本次委托有效，测绘目的发生变化时应重新测绘；

(6) 被申请人在测量过程中到现场指界确认，申请人和案件承办法官未到现场；

(7) 我单位对测绘成果的真实性、准确性、合法性负责，对测绘成果质量承担法律责任；

(8) 本宗房屋面积测绘报告的解释权属于内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司。

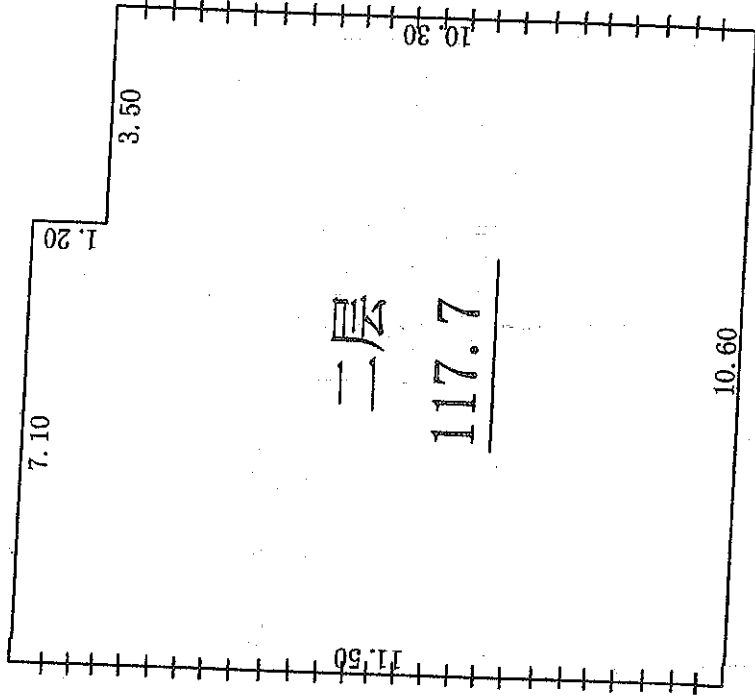
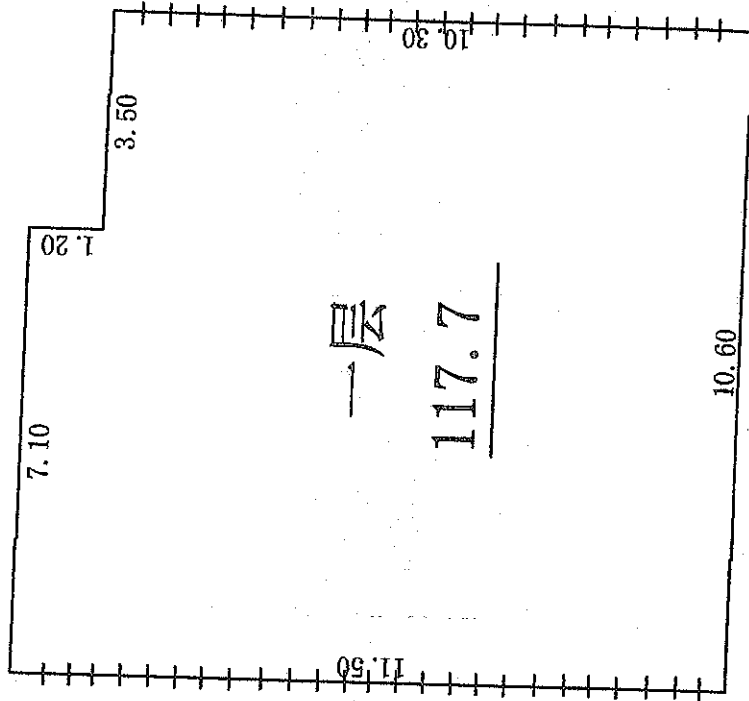
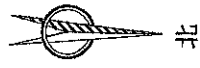
#### 十、附件

1、测绘单位房产测绘资质证书（文本复印件）

2、其他材料

# 房产分层分户图

座落	乌审旗巴音温都尔小区A区5号从东向西第3户		
结构	混合结构	总层数	2
建成年份	**	层次	1-2
		套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	235.40
		共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	0
		产权面积 (m <sup>2</sup> )	235.40

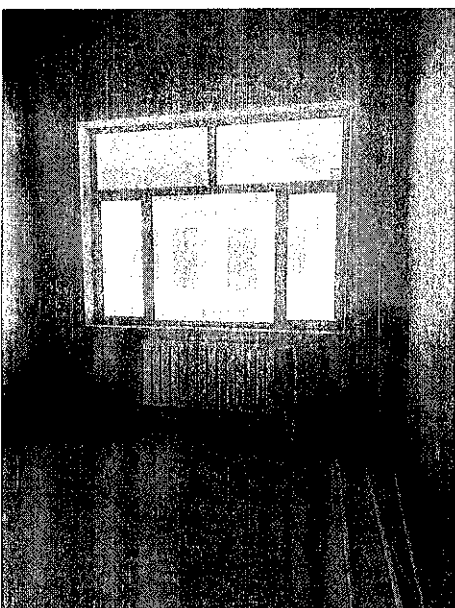
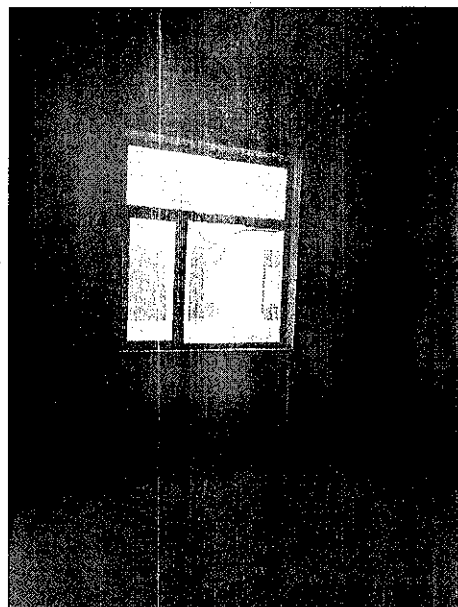
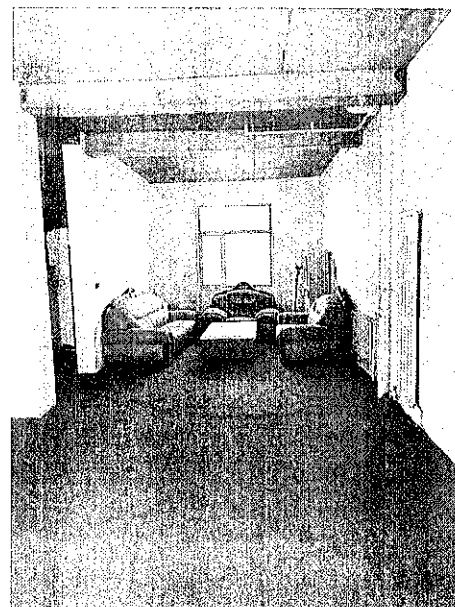
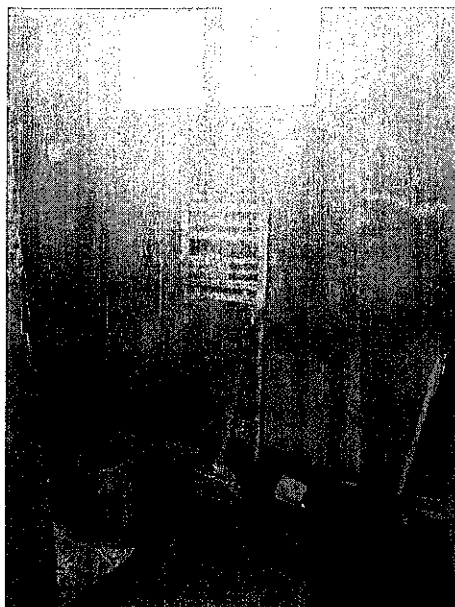


比例尺: 1:200

计算人: 戚建文

测绘人: 戚建文





嘎鲁图镇  
人民政府

嘎鲁图镇

嘎鲁图镇



乌审旗第三  
实验小学

勇泰茗苑A区

新城花园

万博花园

勇泰国际酒店

嘎鲁图镇

嘎鲁图镇

鸿沁湖公园  
(西湖)





# 内蒙古增值税电子普通发票

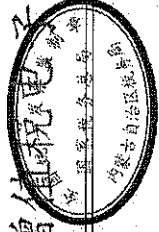
发票代码:015002000111

发票号码:65446959

开票日期:2021年11月08日

机器编号:661402143432

校验码:74339 66030 22299 56764



名称:乌审旗金融服务中心  
 纳税人识别号:12152727690053942M  
 地址、电话:  
 开户行及账号:

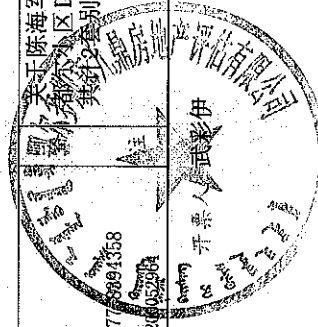
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*鉴证咨询服务*评估费		宗	1	11089.10891089	11089.11	1%	110.89
合计					¥11089.11		¥110.89

价税合计(大写) 壹万壹仟贰佰圆整

(小写)¥11200.00

名称:鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司  
 纳税人识别号:91150602772241058E  
 地址、电话:内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鑫通大厦B座14层047-3994358  
 开户行及账号:中国工商银行股份有限公司鄂尔多斯锦绣苑支行061208260321052084

名称:王陈海军、王焕莲所有的位于乌审旗嘎鲁图镇巴音温  
 都区D区5号一处别墅住宅; A区5号一处别墅住宅  
 集纳沙鲁别墅住宅房产评估费



收款人:郭明

复核:李瑞雪

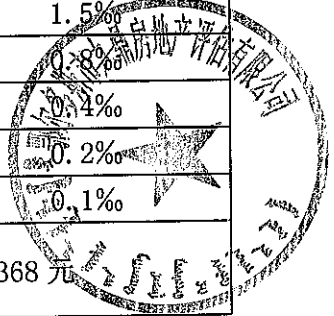
销售方:(章)

91150602772241058E

发票专用章

# 收费情况说明

标的	陈海军、王焕莲所有的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇巴音温都尔小区 A 区 5 号的住宅房地产市场价值评估	
评估价格	1147104 元	
收费依据 (只写依据名称即可)	《乌审旗人民法院评估委托书》[ (2019) 内 0626 委评 48-2 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 【计价格第 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	$500000 \times 5\% + (1147104 - 1000000) \times 2.5\% = 5368$ 元	



实收票据复印件：



# 内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字(2021)第0011号

企业名称：鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91150602772241058E

法定代表人：李瑞雪

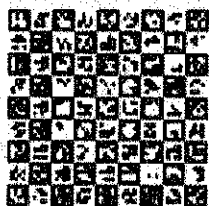
注册地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鑫通大厦B座14层

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：2021-04-30至2024-04-30

备案等级：二级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021-04-30



