

房地产估价报告



估价项目名称：乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区6#三单元-501住宅房地产市场价值鉴定评估

估价委托人：锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院

估价机构：内蒙古恺信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郭大磊（注册号1520170017）

宝力尔（注册号1520200016）

估价报告出具日期：2022年07月28日

估价报告编号：内蒙恺信估字[2022]第1940号

致估价委托人函

锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院：

受贵单位的委托，我对乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区6#三单元-501住宅房地产的市场价值进行了评估，根据估价委托人提供的评估委托书等相关资料显示，因锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院执行局移送的东乌珠穆沁旗农村信用合作联社巴彦胡硕信用社与田聪借款合同纠纷一案，需对估价对象房地产价值进行评估，本次评估包含：房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、消防等设施及分摊土地使用权价值，不包含：可移动设施设备等其他财产。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产在价值时点的客观市场价值。

价值时点：2022年07月20日（以现场勘查日期为准）。

价值类型：市场价值，是指采用公开市场价值标准，经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式，不考虑估价对象附有租约、涉及抵押、其它债务纠纷及特殊交易方式处置等对房地产价值的影响，在满足假设与限制条件下于价值时点的估价对象客观市场价值。

根据委托人提供的《锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院司法鉴定委托书》、《房屋所有权证》所载内容，估价对象位于乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区6#三单元-501，该住宅楼为混合结构，总层数6层（含阁楼层，证载总层数为5层），本次估价对象所在层数为第5层，建筑面积100.15平方米，设计用途为住宅。估价委托人未提供估价对象分摊土地使用权相关资料，根据委托人要求及房地产市场交易情况，故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，并且估价委托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。

本公司估价人员根据估价目的，按照估价工作程序，在现场查勘的基

础上，依据《房地产估价规范》及相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选取科学、适用的估价方法，即市场比较法、收益法，在对现有资料和影响房地产价格因素进行综合分析的基础上，经过认真测算，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币：叁拾叁万陆仟贰佰圆整（RMB：336,200元），折合单位建筑面积价格为3357元/平方米。

详细的鉴定估价结果和有关分析说明，见《房地产估价报告》全文。

（1）本估价报告使用期限为壹年，自本估价报告出具之日2022年07月28日至2023年07月27日止。估价的详细结果请见房地产估价报告全文，另请特别关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件；

（2）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告；

（3）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（4）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（5）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

内蒙古恺信房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十八日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	14
(十二) 估价作业期	14
(十三) 估价报告使用期限	14
五、附件	
(一) 估价对象室内外照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 《锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(四) 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件	
(五) 房地产价格评估机构备案证书复印件	
(六) 房地产价格评估机构营业执照复印件	
(七) 注册房地产估价师执业注册证书复印件	

估价师声明

我们对估价报告作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，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、估价委托人及利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《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、本公司注册房地产估价师宝力尔（注册号 1520200016）、郭大磊（注册号 1520170017）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，查看日期为 2022 年 07 月 20 日，但只限于标的物的外观和使用现状。评估人员不承担对标的物的建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有除本估价机构已外的人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册估价师姓名	郭大磊	宝力尔
注册号	1520170017	1520200016
签字 盖章		

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

1、一般假设

(1) 估价对象已取得合法的全部产权，已履行了所有房地产建设中的必要手续。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并以缴纳了相关税费。

(2) 估价报告中估价结果没有考虑估价对象附有租约、涉及抵押、其它债务纠纷及特殊交易方式处置等对房地产价值的影响。

(3) 估价对象在未来能够按现用途持续合理使用。

(4) 对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性，估价委托人提供的情况和资料合法、真实、准确、完整。

(5) 房地产评估人员对估价对象进行了实地勘察，但只限于标的物的外观和现状。评估人员不承担对标的物的原状和被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(6) 本报告出具的价格包含了估价对象分摊土地使用权价值。

(7) 本次估价价值时点为 2022 年 07 月 20 日，实地查勘日期为 2022 年 07 月 20 日，本次估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2、未定事项假设

(1) 估价委托人未提供估价对象房地产《国有土地使用证》及土地使用权登记状况，本次估价结果包含了住宅房地产分摊土地使用权价值。

(2) 根据《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2012 年 10 月 1 日起施行）及《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）相关法律条款规定，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，并且估价委托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。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价委托人提供《房屋所有权证》，估价对象登记总层数为5层，根据评估人员现场查勘，估价对象实际总层数为6层，本次估价以实际状况为准。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告内容具有连贯性，使用本估价报告的估价结果，应全面阅读估价报告内容，不可对报告内容肢解使用。

2、估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，不适用其它用途。

3、本估价报告房屋建筑面积以《房屋所有权证》为准。

4、本估价报告的使用期限为壹年。若超过使用期限或使用期之内城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，本估价报告不能再使用，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和机构管理部门审核之用。

6、本估价报告若文字、数字因打印有误，有误部分无效，请及时通知我们予以更正。

7、未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容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。

估价结果报告

一、估价委托人：锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院

二、估价机构：内蒙古恺信房地产土地评估有限公司

地址：锡林浩特市锡林大街市水务局楼下

法定代表人：田蔚然

房地产估价备案等级：二级

统一社会信用代码：91152500756674136E

估价备案证书编号：内建行估备字[2021]第 0015 号

三、估价对象：

（一）、估价对象界定

本次评估的估价对象为：乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区6#三单元-501住宅房地产，建筑面积为100.15平方米，估价委托人未提供房屋分摊土地使用权面积。本次评估包含：房屋建筑物、附属房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、消防等设施及分摊土地使用权价值，不包含：可移动设施设备等其他财产。

（二）、估价对象概况

1、实物状况描述：

（1）房屋实物状况描述

估价对象所在楼房为混合结构，总层数6层（含阁楼层，证载总层数为5层），外墙刷涂料，入户防盗门，断桥铝窗，估价对象位于其第5层，二室一厅一厨一卫，建筑面积100.15平方米，室内装修状况为地板砖地面，内墙面抹灰刮白，卧室木地板地面，墙面刮白及刷涂料，厨房、卫生间地板砖地面，内墙面贴瓷砖，PVC吊顶，水、电、暖、卫设施齐全，为完好房屋，设计用途为住宅，现实际为住宅使用。

2、权益状况描述

房屋权益状况描述

根据估价委托人提供的《锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院司法鉴定委托书》(2022)内 2591 法鉴字 023 号、《房屋所有权证》(锡房权证乌字第 20123204 号)，估价对象位于乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区 6#三单元-501，本次估价为该住宅楼第 5 层房地产，建筑面积为 100.15 平方米，设计用途为住宅，房屋所有权人为田聪，单独所有。委托人未提供估价对象分摊土地使用相关信息，本次估价包含估价对象分摊土地使用权价值。

另据估价委托人提供估价对象《房屋他项权证》(锡房他证乌字第 2015225 号)，房屋已抵押，房屋他项权利人为巴彦胡硕信用社，房屋所有权人田聪，他项权利种类：房屋抵押权设立登记，债权数额：壹拾伍万元，登记时间：2015 年 9 月 29 日，债权履行期限：叁年整。

3、区位状况描述

估价对象所在住宅楼为乌拉盖管理区巴音胡硕镇玉慧苑小区 6#三单元-501，该小区东临学苑路、西临园丁路、南临区间路、北临巴音胡硕大街，附近有阳光购物中心，乌拉盖管理区人民医院，乌拉盖管理区幼儿园，乌拉盖管理区第二小学、明德小学、乌拉盖中学，银行、宾馆，所在区域人、车流量大，交通便利，配套设施完善，估价对象所在区域周围空气清晰，环境洁净优美。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产在价值时点的客观市场价值。

五、价值时点：2022 年 07 月 20 日（以现场勘查日期为准）。

六、价值类型：

市场价值，是指采用公开市场价值标准，经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式，不考虑估价对象附有租约、涉及抵押、其它债务纠纷及特殊交易方式处置等对房地产价值的影

响，在满足假设与限制条件下于价值时点的估价对象客观市场价值。

七、估价依据：

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2021年01月01日起施行）；
- 5、《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）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（法办发[2009]5号）；

（二）有关估价标准和技术规范

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

（三）委托人提供的文件资料

- 1、《锡林郭勒乌拉盖管理区人民法院司法鉴定委托书》（（2022）内2591法鉴字023号）；

- 2、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他有关资料。

八、估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价师和房地产估价机构在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、实践经验和应有的职业道德进行估价；“客观”就是要求在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价；“公正”是要公平正直的进行估价，而不偏袒估价利害关系人中的任何一方。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在估价时点已知或假设状况为前提。

（四）替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供应圈范围内在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产价值。

（五）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的认证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

九、估价方法：市场比较法、收益法

1、估价方法适用性及估价技术路线

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等。市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估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比较法的运用，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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产。

遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，结合委估房地产的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的现状，选择适宜于估价对象房产价格的评估方法。

2、适宜选用的方法

（1）由于估价对象所在区域能够选择到与估价对象相似类型的近期已经发生交易的市场交易案例，故可以采用市场比较法评估。

（2）由于估价对象存在一定收益，且估价对象所处区域能够选择到与估价对象建筑物相类似的房地产租金交易案例，可以通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，故可以采用收益法评估。

3、不宜选用的方法

(1) 由于估价对象为正常使用中的住宅用房，不属于房地产投资开发项目，不具备再开发条件，故不适宜采用假设开发法评估。

(2) 由于估价对象位于城市繁华区域，设计用途为住宅，成本法不能充分体现市场供求对房地产价值的影响，故不适宜采用成本法评估。

经估价师充分考虑，确定采用市场比较法和收益法对估价对象进行评估。

(1) 市场比较法是将估价对象与在价值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。

计算公式：

最终比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

(2) 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{计算公式：} V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V—有限年期房地产价值

A—年房地产净收益

Y—房地产报酬率

g—年净收益递增比率

n—房地产收益期

十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价工作程序，选取适用的估价方法，依据取得的评估资料和估价经验，经过认真分析测算，确定估价对象房地产在价值时点客观市场价值为人民币：叁拾叁万陆仟贰佰圆整（RMB：叁拾叁万陆仟贰佰元），折合单位建筑面积价格为 3357 元/平方米。

十一、估价人员：

郭大磊（中国注册房地产估价师，注册号：1520170017）

宝力尔（中国注册房地产估价师，注册号：1520200016）

十二、估价作业期：2022年07月20日至2022年07月28日。

十三、估价报告使用期限：本报告使用期限为一年，自报告出具日算起。

内蒙古恺信房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月二十八日