

# 房地 产 估 价 报 告

内信诚房估字[2021]第 0892 号

估价项目名称：通辽市科尔沁区人民法院委估位于通辽市科尔沁区  
施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室住宅房地产市  
场价值评估

估价委托人：通辽市科尔沁区人民法院

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨晓坤（注册号：3720130069）

潘 辉（注册号：1520180005）

估价报告出具日期：二〇二一年六月十七日

## 致估价委托人函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵院委托，我公司评估人员对位于通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室住宅房地产进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为委托人执行通辽市住房公积金管理中心与王哲借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考。

估价对象：估价对象为位于通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室住宅房地产。房地产权登记信息登记估价对象信息如下：

估价对象房地产权登记信息状况

房地产权 登记信息	产权证号	108021507327
	房屋所有权人	王哲
	房屋坐落	通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室
	建成年代	2006
	所在层/总层	1/6
	建筑面积	72.05m <sup>2</sup>
	房屋用途	住宅

价值时点：2021 年 6 月 7 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2021 年 6 月 7 日的市场价值为人民币 **468,901.00 元**，大写金额：**人民币肆拾陆万捌仟玖佰零壹元整**。评估单价：**6,508.00 元/平方米**。

估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》。

**特别提示：**

①本估价报告受到估价目的的限制，仅作为委托人执行通辽市住房公积金管理中心与王哲借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，不得用于转让、投资等其他用途，若估价报告使用者改变报告用途需要重新进行估价。

②至价值时点，估价对象有抵押，状态是已被查封。本次的估价目的为委托人执行通辽市住房公积金管理中心与王哲借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，故本次评估未考虑租赁、抵押及查封等因素对估价对象价值的影响，假设估价对象处于完整权利状态。

③本估价结果包含土地使用权价值。

④请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。

⑤本估价报告使用期限为一年，自2021年6月17日至2022年6月16日止。

法定代表人：

内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年六月十七日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
报告附件 .....	14

## 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1、我们在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、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

3、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。

4、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照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）》、《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。

7、我公司注册房地产估价师潘辉已于价值时点 2021 年 6 月 7 日对估价报告中估价对象的室内外状况进行了实地查勘。估价人员已在可观测范围内对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象可观测范围进行了相关记录。因此，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量、数量的准确性，和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

#### （一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

3、假设估价对象合法、持续使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、我们对估价对象除主房外的范围进行了实地测量，并由到场当事人及委托人签字确认。估价对象主房之建筑面积参照《房地产权登记信息信息》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。

6、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

7、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

#### （二）未定事项假设

本估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

至价值时点，估价对象有抵押，状态是已被查封。本次的估价目的是为委托人执行通辽市住房公积金管理中心与王哲借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，故本次估价未考虑抵押及查封等因素对估价对象价值的影响。

### （四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价中未考虑的因素及其他特别说明

（一）估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价结果未考虑估价对象及其业主已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

（四）估价结果未考虑未来处置风险。

## 三、估价报告使用的限制条件

### （一）估价结果正确的限制条件

1、本估价报告有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

2、本估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施的价值。

### （二）估价报告使用的限制条件

1、本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、所有本报告中所展示的位置图、房地产权登记信息仅是为形象直观地讨论问题，不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

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

6、本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

通辽市科尔沁区人民法院。

### 二、房地产估价机构

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

单位地址：内蒙古自治区通辽市科尔沁区永清办事处芙蓉小区 9#1

层 5 室

法定代表人：杨晓坤

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0044 号

有效期限：2020 年 12 月 15 日至 2021 年 10 月 7 日

### 三、估价目的

为委托人执行通辽市住房公积金管理中心与王哲借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

根据提供的房地产权登记信息，估价对象为位于通辽市科尔沁区施

介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室住宅房地产。

## （二）估价对象权益状况

### 1、房地产权登记信息登记状况

根据估价委托人所提供的权属资料，估价对象权属状况列表如下：

估价对象房地产权登记信息登记状况

房地产权 登记信息	产权证号	108021507327
	房屋所有权人	王哲
	房屋坐落	通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室
	建成年代	2006
	所在层/总层	1/6
	建筑面积	72.05m <sup>2</sup>
	房屋用途	住宅

### 2、他项权利状况

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象有抵押，状态是已被查封，查封单位通辽市科尔沁区人民法院。估价对象抵押登记设定情况如下：

估价对象他项权利设定情况

房屋所有权人	房屋他项权利人	房屋他项权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
王哲	通辽市住房公积金管理中心科尔沁区管理部	蒙房他证通辽市字第 108041505238 号	通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室	抵押	300000	2015-07-17

### 3、出租或占用情况

该房产目前为自用状态。

### 4、其他特殊情况

无

## （三）估价对象实物状况

估价对象为位于通辽市科尔沁区施介办事处平安南区 2#楼 1 层 412 室住宅房地产。总层数为 6 层，所在层第 1 层，混合结构，建成年代 2006

年，建筑面积为 72.05 平方米，一梯两户，南北通透，格局为三室一厅一厨一卫，坐北朝南，南入口。

室内外装修：外墙涂料，防盗门，塑钢窗，室内地面地板、瓷砖，内墙为乳胶漆面层，天棚为乳胶漆面层，简单装修。

房屋配套基础设施：水、电、暖、通讯。

房屋使用状况：使用、维护状况较好。

#### （四）估价对象区位状况

##### 1、通辽市位置及概况

通辽市位于内蒙古自治区东部，是内蒙古自治区东部和东北地区西部最大的交通枢纽城市，被自治区政府定位为省域副中心城市。总面积 59535 平方公里，南北长约 418 公里，东西宽约 370 公里。东靠吉林省、西接赤峰市、南依辽宁省、西北和北边分别与锡林郭勒盟、兴安盟为邻，属中国东北地区。

##### 2、估价对象位置状况

估价对象位于通辽市科尔沁区施介办事处平安南区，北至科尔沁大街、南至新建大街、西至平安路、东至东顺路，地理位置较好。

##### 3、交通状况

估价对象位于科尔沁大街南侧、新建大街北侧、平安路东侧、东顺路西侧。距通辽市火车站约 1.8 公里，距通辽市汽车站约 1.8 公里，对外交通便利度较优。估价对象区域内有 9 路、58 路等公交车线路通过，距最近离公交站点约 200 米，公交便捷度较好。小区居民出入可利用交通工具主要以公交车和自用车为主。小区内部设有停车位，能满足小区业主停车需求。无交通管制情况。

##### 4、外部配套状况

估价对象区域基础设施已达到“七通”（通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、通燃气），所在区域有医院、学校、超市、饭店、酒店、银

行，能够满足区域内居民生产、生活需要。

#### 5、周围环境状况

估价对象周边物业以住宅为主，周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况较好。区域内治安状况较好，人文环境较好。

#### 6、区域发展

估价对象所在区域位于通辽市东南部，区域内多以本地居民为主，已建成成片住宅区，周边物业较成熟，生活配套设施和公共配套设施齐全，居住氛围较好，综上所述，估价对象所在区域内住宅房地产市场在未来一段时间内处于稳定发展时期。

### 五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2021 年 6 月 7 日作为本次评估的价值时点。

### 六、价值类型

#### （一）价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

#### （二）价值定义

市场价值是指在估价对象经过适当营销后，有熟悉情况、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。

#### （三）价值内涵

本次评估的市场价值，是指估价对象在价值时点 2021 年 6 月 7 日，满足本估价报告中假设和限制条件下，房屋规划用途为住宅，于价值时点状况下包含土地使用权价值的市场价值。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

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。

### （二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）价值时点原则

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。

### （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。

### （五）最高最佳利用原则

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

### （一）国家有关法律、法规和政策文件

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

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共

和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施）；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23 号）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；

9、《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）；

10、《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）。

## （二）技术规程及有关技术文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

## （三）估价委托人提供的估价所需资料

1、《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2021）内 0502 执 395 号；

2、《民事调解书》（2020）内 0502 民初 7678 号复印件；

3、《执行裁定书》（2021）内 0502 执 395 号之一复印件；

4、《房地产权登记信息》复印件；

5、《抵押权登记信息》复印件；

6、《查封登记信息》复印件；

7、《房屋他项权证》复印件。

#### （四）估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料；
- 2、注册房地产估价师市场调查的房地产价格资料；
- 3、注册房地产估价师掌握的其他资料。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法选择条件

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件：

- 1、比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估。
- 2、收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。
- 3、假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。
- 4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

#### （二）估价方法的选择

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定所遵循的估价原则基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法作为本次估价的基本方法。

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。



比较法计算公式：

比较价值 = 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

### （三）选用估价方法的理由

1、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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

估价对象周边相似性和替代性的交易案例较多，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

2、收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明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。

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产的租金水平较低，经收益法测算出的价值与估价对象市场价值差距较大，不足以体现其市场价值，故不选用收益法。

3、假设开发法是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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——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。

估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，



将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

由于估价对象为住宅物业，其所处区域在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其评估结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值，故不选用成本法评估。

## 十、估价结果

经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2021 年 6 月 7 日的市场价值为人民币 **468,901.00 元**，大写金额：**人民币肆拾陆万捌仟玖佰零壹元整**。评估单价：**6,508.00 元/平方米**。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
杨晓坤	3720130069		
潘 辉	1520180005		

## 十二、实地查勘期

2021年6月7日。

## 十三、估价作业期

2021年6月7日至2021年6月17日。

## 报告附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象实景图
3. 《通辽市科尔沁区人民法院委托书》复印件
4. 《民事调解书》复印件
5. 《执行裁定书》复印件
6. 《房地产权登记信息》复印件
7. 《抵押权登记信息》复印件
8. 《查封登记信息》复印件
9. 《房屋他项权证》复印件
10. 估价机构营业执照复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 签字注册房地产估价师资格证书复印件