

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：呼和浩特市新城区人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

住 所：呼和浩特市如意开发区如意大厦 309 室

法定代表人：任吉斯

估价资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]018 号

（三）估价目的

为委托方确定房地产市场价格提供参考。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于新城区海东路丽苑阳光城丽清苑 11 号楼 1 至 2 层 2 单元西户住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区海东路丽苑阳光城丽清苑 11 号楼建于 2005 年，砖混结构，坐北朝南，总层数为七层。估价对象所在层为 1 至 2 层，用途为住宅，建筑面积 105.98 平方米，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙贴彩色条形墙砖，塑钢窗，对讲防盗单元门；

②一层：地面铺地砖，墙顶刮腻子，局部石膏板异型吊顶；

③二层：地面铺木地板，墙顶刮腻子；

④室内楼梯：木踏步扶手；

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模一般，小区院内道路硬化，无绿化，无停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《房屋所有权证》中登记的房屋所有权人是蔺俊、张利艳，当前状况为自用。

3、区位状况

估价对象位于新城区海东路丽苑阳光城丽清苑 11 号楼 1 至 2 层 2 单元西户，东邻呼哈线，南邻海拉尔东街，西邻兴安北路，北邻爱民街，周围有新城区海新小学、呼和浩特第三十四中、润宇家居等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（五）价值时点

本次评估的价值时点为二〇一七年八月二十三日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产现状条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国担保法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《城市房地产抵押管理办法》；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

6、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及呼市两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

7、估价委托人提供的《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（（2017）内 0102 委评字第 106 号）；

8、估价委托人提供的《查档证明》；

9、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。

10、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，确定选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象于价值时点二〇一七年八月二十三日的市场价值为人民币大写柒拾柒万柒仟伍佰柒拾伍元整（777,575元）。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表



币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场比较法	收益法
测算结果	总价（元）	844,555	509,580

	单价(元/m ²)	7969	4808
评估价值	总价(元)	777,575	
	单价(元/m ²)	7337	

(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	签名日期
徐红旺	1520030050		2017.9.1
孙建	1520140005		2017.9.1

(十二) 实地查勘期

实地查勘期：2017年8月23日

(十三) 估价作业日期

2017年8月23日至2017年9月1日

(十四) 估价报告应用的有效期

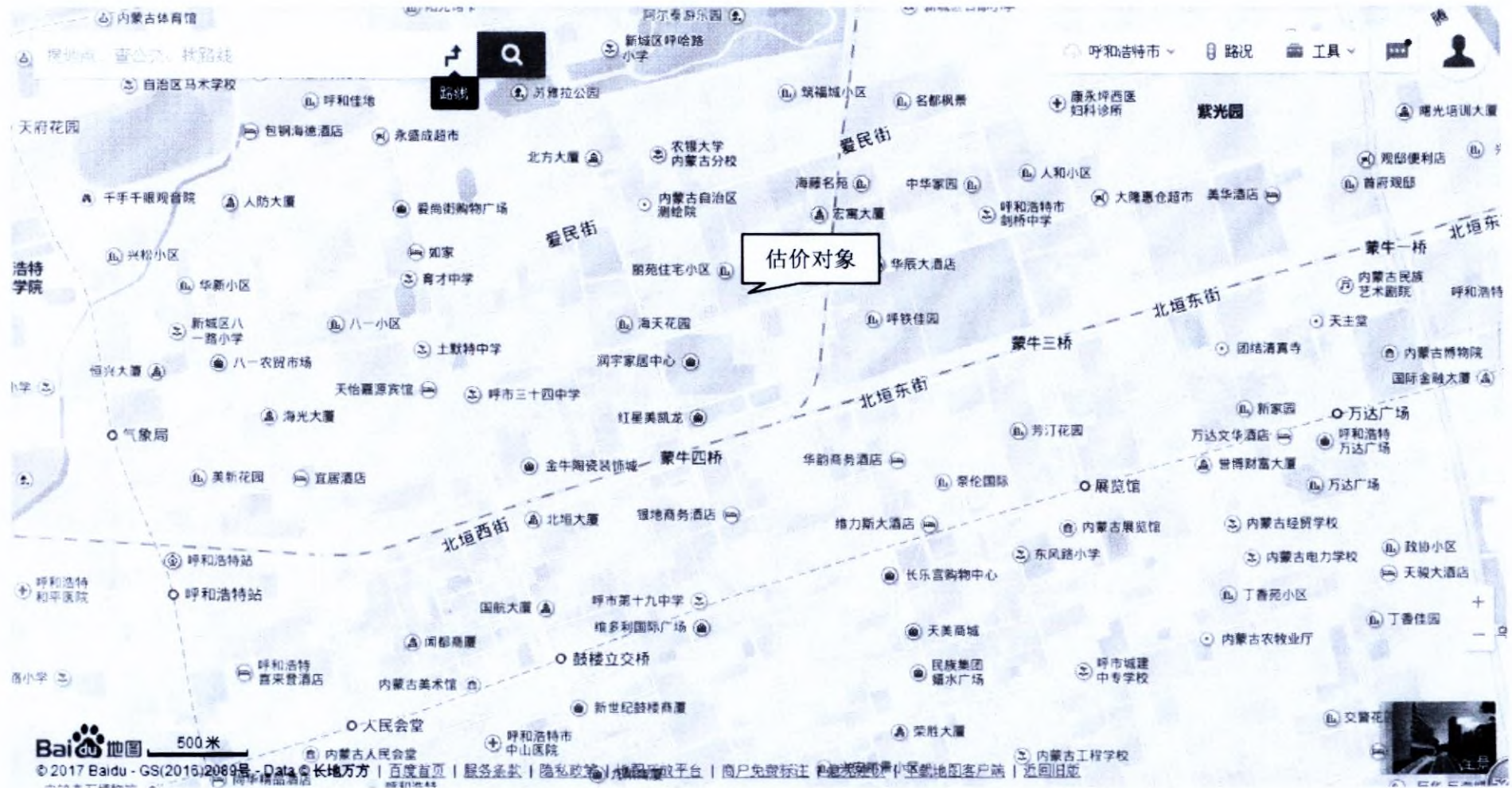
本估价报告的有效期自本估价报告出具之日起为一年，即从2017年9月1日至2018年8月31日，若在该有效期内房地产市场波动明显，则应重新根据市场状况进行评估。

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇一七年九月一日



估价对象位置示意图



估价对象内、外部照片

