

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：呼和浩特市新城区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：内蒙古公鉴房地产估价有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区乌兰察布西街 45 号兴泰御都国际

10 楼 1006-1 室

法人代表：李华

估价资质等级：二级

资格证书号：内建房估证字[2012]第 054 号

联系电话：0471-3242308

三、估价对象

（一）估价对象概况：

估价对象位于新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户。根据委托方提供的《房屋所有权证》及资产占有方介绍，估价对象建成于 2001 年，设计用途为住宅，房屋总层数为 6 层，所在层为 3 层，为混合结构，建筑面积为 97.63 平方米。

估价对象四至：东至丰州路，南至海东路，西至展东路，北至爱民街。

（二）估价对象权益状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权证号：呼房权证新城区字第 2011153919 号、呼房权证新城区字第 2011153920 号，房屋所有权人为刘瑞霞、何彦，估价对象住宅房地产建筑面积为 97.63 平方米。

（三）估价对象现状利用和装饰装修及设备设施情况

根据估价人员实地查勘，估价对象小区内硬化。

估价对象装修及设备设施情况如下：

(1) 外墙：弹涂；

(2) 室内、外门窗：

①门：楼道门为木门，入户防盗门，内木门；

②窗：塑钢窗户；

(3) 楼道楼梯：水泥踏步；

(4) 内墙：刮白至顶；

(5) 地面：室内铺抛光地砖；

(6) 棚顶：刮白；

(7) 卫生间：瓷砖至顶，PVC 吊顶；

(8) 厨房：瓷砖至顶，PVC 吊顶；

(9) 其它：

①水：市政供水；供热：采用小区集中供热，分户计量；

②电：市政双路供电；

③电话、有线电视、网络；

(10) 电梯：无。

经估价人员实地查勘，估价对象楼座内建筑承重结构完好，梁柱无倾斜变形，墙面无裂缝，基础未见不均匀沉降，门窗、管道完好。设备设施使用正常，维护使用状况较好。建筑物成新度一般。

(四) 估价对象区位状况

估价对象坐落于新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户，估价对象所在小区位于展东路东侧，属于呼和浩特市中心城区，商业、娱乐

繁华程度较好。估价对象所在区域内主要有海天花园、丽苑小区、测绘院小区居住小区，所在区域人口流量较大，居住人口密度高。估价对象四至：东至丰州路，南至海东路，西至展东路，北至爱民街。

估价对象所在区域内有展东路、海东路、爱民街等交通主次干道通过，有62、56、K5路等公交车通过，交通便捷。估价对象所在区域有253医院、华联超市、海新小学、34中、润宇建材城、各大银行、中国邮政、移动专营店等，公共服务设施齐全。

（五）基础设施情况

根据估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通讯、通气），基础设施完备。

四、估价目的

为呼和浩特市新城区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格。

五、价值时点

本次评估是为呼和浩特市新城区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考，价值时点确定为估价人员实地查勘之日2018年8月6日。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住房和城乡建设部、国土资源部以及呼和浩特市人民政府颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本评估公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体

资料如下：

（一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 内蒙古及呼和浩特市人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价报告评审标准》（试行）（2010年2月22日征求意见稿）；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）委托方提供的有关的资料

《委托鉴定函》、《房屋所有权证》等资料；

（四）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估中遵循的估价原则如下：

（一）独立、客观、公正原则

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

（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的原则。

（三）价值时点原则

价值时点，是一个具体日期，通常用年、月、日表示。遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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的原则。

所谓最高最佳利用，是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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价对象为住宅房地产，通常可选取的估价方法有比较法、收益法、成本法，结合估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，选取收益法和比较法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：第一，估价对象为住宅房地产，具备收益条件，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。第二，估价对象房地产在同一供需圈内类似交易房地产较多，适宜选用比较法。

未选用其他估价方法的原因为：成本法是基于过去所花费的代价，或者说是建造建筑物所产生的各种费用来测算房地产价值，其理论基础是生产费用价值论，而房地产价格的大部分取决其效用和市场需求，成本法有时候可

能会与市场产生偏差，因此本次评估估价人员认为成本法不合适。

1. 比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区位状况、实物状况、权益状况、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。



2. 收益法的具体估价思路为：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。

十、估价结果

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》以及国家法律、法规的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，依照必要的估价程序，采用比较法、收益法，在经过分析测算后，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 6 日的市场价值为¥877694 元，大写人民币：捌拾柒万柒仟陆佰玖拾肆元整（单价为：8990 元/平方米）。

（以上货币币种为人民币）

十一、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师注册号	签章
范晓宏	1520040020	
李华	1520040021	

十二、估价作业日期

2018年8月6日至2018年8月13日。

十三、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年。

内蒙古公鉴房地产估价有限公司

2018年8月13日



房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

1. 土地状况

估价对象位于新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户。

(1) 交通状况

估价对象所在住宅小区紧邻海东路，区域内有 62、56、K5 路等公交车通过，交通便捷。

(2) 道路状况

估价对象所在住宅小区紧邻海东路，海东路为城区主干道。

(3) 商业繁华度

估价对象位于新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户，估价对象周边商业较繁华，有润宇商圈等商业物业，商业繁华度较高。

(4) 宗地地势、形状及可利用程度

估价对象所在宗地地势平坦，宗地形状为规则多边形，可利用程度较高。

(5) 土地开发程度

土地开发程度达到宗地内外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

2. 建筑物状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及资产占有方介绍，估价对象建成于 2001 年。

估价对象小区内道路硬化，估价对象住宅楼外墙弹涂，塑钢窗户，楼道入户木门，水泥踏步，钢木扶手，入户防盗门，内木门，室内铺地砖，墙面刮白至顶，厨房、卫生间贴瓷砖至顶，PVC 吊顶；水、电、暖、通讯设施齐全。

估价对象楼座内建筑承重结构完好，梁柱无倾斜变形，墙面无裂缝，基础未见不均匀沉降，门窗、管道完好。设备设施使用正常，维护使用状况较好。建筑物成新度一般。

二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权证号：呼房权证新城区字第 2011153919 号、呼房权证新城区字第 2011153920 号，房屋所有权人为刘瑞霞、何彦，估价对象住宅房地产建筑面积为 97.63 平方米。

三、估价对象区位状况分析

1. 位置状况

估价对象坐落于新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户，四至：东至丰州路，南至海东路，西至展东路，北至爱民街。估价对象所在区域公共服务设施齐全。

2. 交通状况

估价对象所在区域内有展东路、海东路、爱民街等交通主次干道通过，有 62、56、K5 路等公交车通过，交通便捷。

3. 环境状况

估价对象所在楼宇地处新城区海东路人和小区 67 号楼 3 层东单元东单元西户，区域自然和人文环境较好，噪音和粉尘污染较轻，环境状况较好。

4. 外部配套设施

估价对象所在区域公共服务设施齐全。

估价对象基础设施条件宗地内外基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及通热力），市政设施条件完善。估价对象周边住宅小区集中，住宅区位优势明显，区位状况较好。