



估价结果报告

估价报告编号：内济丰估字[2018]第 0365 号

一、估价委托人：

委托人：呼和浩特市新城区人民法院

联系人：王恒

联系电话：13947127047

二、房地产估价机构：

机构名称：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

住所：呼和浩特市新城区新华东街 81 号芳汀花园综合楼 2 单元 12 层

统一社会信用代码：91150102603023420M

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]0017 号

有效期限：2018 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日

联系电话：0471-6203333

三、估价目的：

为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

(一) 估价对象范围的确定

根据《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》(2018)内 0102 委评字第 38 号的指定，估价对象为位于呼和浩特市新城区南街 1 号院（党校家属楼）3 号楼 4 层 3 单元 7 号住宅，建筑面积为 85.94 平方米，估价对象财产范围包括房屋及应分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、暖、电、消防、安防等相关配套设施以及装修价值。

(二) 估价对象区位状况

估价对象坐落于呼和浩特市新城区南街 1 号院（党校家属楼）3 号楼 4 层 3 单元 7 号，该估价对象东邻剧团小区，西邻昭乌达路，南邻禾太电脑城，北邻内蒙古工商局家属院。估价对象所在区域附近有满族小学、呼和浩特市实验中学、呼和浩特市第三十五中学、呼和浩特启秀中学、



内蒙古大学、满都海公园、内蒙古自治区人民医院、内蒙古自治区第三医院、劝业商场、建设银行、交通银行、农业银行、鄂尔多斯银行、浦发银行等服务设施。有2、4、27、53、63、88、102、K4路在附近设站停靠，交通便捷，小区院内硬化。

估价对象所在宗地外已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯），区域内基础设施完善。

（三）估价对象实物状况

根据委托方的要求，本次估价范围是呼和浩特市新城区南街1号院（党校家属楼）3号楼4层3单元7号，建筑面积85.94平方米，建成于1995年；经现场实地勘察，估价对象所在的建筑物为地上五层混合结构的住宅楼，该楼共分三个单元，估价对象位于该楼自东向西数第三单元四楼东户，户型为三室一卫一阳台，户型良好。

外装修：外墙面为灰色弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。内装修：客厅、卧室地面铺30地砖，木质墙裙，墙面及顶棚刮腻子，走石膏角线；厨房地面铺30地砖，墙面贴白色瓷砖，顶棚刮腻子；卫生间地面铺30地砖，墙面贴白瓷砖，铝扣板吊顶；上下水、电、暖、天然气设施齐全。

（四）估价对象权益状况

委托方提供了《房屋所有权证》复印件记载的信息详见下表：

房屋所有权证号	呼房权证新城区字第2012141296号
房屋所有权人	樊晨静
共有情况	单独所有
房屋坐落	新城区南街1号院3号楼4层3单元7号
登记日期	2012-12-17
规划用途	住宅
房屋总层数	5
所在层数	4
建筑面积（m ² ）	85.94 m ²
套内建筑面积（m ² ）	81.08 m ²
结构	混合结构



土地使用年限：由于呼和浩特市未对分摊土地办理分户《国有土地使用证》，无法确定估价对象土地使用权类型及土地在价值时点之后的使用期限，故我们按照住宅用途土地出让的法定最高使用年期为70年确定土地使用年期。

未提是否抵押等资料，现场勘察不存在地役权、租赁权等他项权利状况；本次评估不考虑已存在的他项权等情况。

五、价值时点：

2018年5月31日，以勘察现场之日为价值时点。

六、价值类型：

本次所评估的市场价值是指估价对象在价值时点2018年5月31日，在本次估价假设前提等特定条件下形成的客观合理价格，即房地产市场价格。

七、估价原则：

1. 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的原则；
2. 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；
3. 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的原则；
4. 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的原则；
5. 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。

八、估价依据：

本次评估依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

- 1、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) 《房地产估价师注册管理办法》

(4) 《中华人民共和国资产评估法》

2、估价标准：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《房地产估价报告评审标准》（试行）

(4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

3、委托方提供的书面材料：

(1) 《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（2018）内0102委评字第38号复印件；

(2) 《房屋所有权证》复印件。

九、估价方法：

（一）估价技术路线

本次所评估的市场价值是指估价对象在价值时点2018年5月31日，在本次估价的假设前提等特定条件下形成的客观合理价格，也即公开市场价值。

（二）估价方法的介绍

测算估价对象价值或价格所采用的方法包括比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

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。

收益法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。

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和折旧，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。

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。

（三）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象属于存在收益的房地产，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加不能真实反映出客观市场价值，故不采用成本法。目前呼和浩特市房地产市场交易稳中有升，交易和出租案例较易获取，比较法和收益法所需的各项资料也较易收集到，因此我们可以采用比较法和收益法进行测算。

（四）估价方法的技术思路

1、比较法

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。其基本公式如下：

估价对象房地产的比准价格 = 可比实例房地产的成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素的修正、调整；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

2、收益法

收益法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。收益法的基本公式为：

$$\text{收益价格 } V = A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n]$$

A-房地产净收益

Y-房地产报酬率

n-剩余收益期限

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的资本化率；根据估价对象情况选择恰当的



公式，测算出估价对象的收益价格。

(五) 估价结果

对上述两种方法测算的结果进行综合分析的基础上，采用平均或加权的方式得到估价对象的房地产市场价值。

十、估价结果：

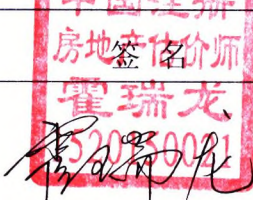

估价人员在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”及“价值类型”的前提下，于价值时点市场价值如下表所示：

建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场总值 (元)
85.94	10085	866705
评估总值人民币大写金额：捌拾陆万陆仟柒佰零伍元整		

十一、注册房地产估价师：

估价项目负责人（签章） 工程师

估价人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
霍瑞龙	1520150021	 霍瑞龙	2018.8.16
柴致意	1520000007	 柴致意	2018.8.16

十二、实地查勘期：2018年5月31日

十三、估价作业期：

2018年5月31日至2018年8月16日

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2018年8月16日





附 件：

- 1、《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（2018）内 0102 委评字第 38 号复印件
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、估价对象所在位置地图
- 4、估价对象内外部状况图片
- 5、房地产估价机构工商营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师执业资格证书复印件



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况

估价对象坐落于呼和浩特市新城区南街1号院（党校家属楼）3号楼4层3单元7号，该估价对象东邻剧团小区，西邻昭乌达路，南邻禾太电脑城，北邻内蒙古工商局家属院。估价对象所在区域附近有满族小学、呼和浩特市实验中学、呼和浩特市第三十五中学、呼和浩特启秀中学、内蒙古大学、满都海公园、内蒙古自治区人民医院、内蒙古自治区第三医院、劝业商场、建设银行、交通银行、农业银行、鄂尔多斯银行、浦发银行等服务设施。有2、4、27、53、63、88、102、K4路在附近设站停靠，交通便捷，小区院内砼硬化。

估价对象所在宗地外已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯），区域内基础设施完善。

(三) 估价对象实物状况

根据委托方的要求，本次估价范围是呼和浩特市新城区南街1号院（党校家属楼）3号楼4层3单元7号，建筑面积85.94平方米，建成于1995年；经现场实地勘察，估价对象所在的建筑物为地上五层混合结构的住宅楼，该楼共分三个单元，估价对象位于该楼自东向西数第三单元四楼东户，户型为三室零厅一卫一阳台，户型良好。

外装修：外墙面为灰色弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。内装修：客厅、卧室地面铺30地砖，木质墙裙，墙面及顶棚刮腻子，走石膏角线；厨房地面铺30地砖，墙面贴白色瓷砖，顶棚刮腻子；卫生间地面铺30地砖，墙面贴白瓷砖，铝扣板吊顶；上下水、电、暖、天然气设施齐全。

(三) 估价对象权益状况

委托方提供了《房屋所有权证》复印件记载的信息详见下表：

房屋所有权证号	呼房权证新城区字第2012141296号
房屋所有权人	樊晨静
共有情况	单独所有
房屋坐落	新城区南街1号院3号楼4层3单元7号



登记日期	2012-12-17
规划用途	住宅
房屋总层数	5
所在层数	4
建筑面积（m ² ）	85.94 m ²
套内建筑面积（m ² ）	81.08 m ²
结构	混合结构

土地使用年限：由于呼和浩特市未对分摊土地办理分户《国有土地使用证》，无法确定估价对象土地使用权类型及土地在价值时点之后的使用期限，故我们按照住宅用途土地出让的法定最高使用年期为 70 年确定土地使用年期。

未提是否抵押等资料，现场勘察不存在地役权、租赁权等他项权利状况；本次评估不考虑已存在的他项权等情况。

二、市场背景描述与分析：

随着我国城市化战略的逐步推进和呼和浩特市城区建设进程的加快，呼和浩特市政府加大了基础设施投资力度，旧城区改造和新区建设步伐加快，房地产市场稳步发展，城区面貌焕然一新，住宅房地产价格稳中有升。

三、估价对象最高最佳利用分析：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价格的使用，根据估价对象所处区位特点：交通便捷，公共配套设施、基础设施完善等特点，我们认为以维持目前的住宅用途为最佳使用。

四、估价方法适用性分析：

（一）估价技术路线

本次所评估的市场价值是指估价对象在价值时点 2018 年 5 月 31 日，在本次估价的假设前提等特定条件下形成的客观合理价格，即市场价值。



（二）估价方法的介绍

测算估价对象价值或价格所采用的方法包括比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

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。

收益法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。

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和折旧，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。

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。

（三）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象属于存在收益的房地产，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加不能真实反映出客观市场价值，故不采用成本法。目前呼和浩特市房地产市场交易稳中有升，交易和出租案例较易获取，比较法和收益法所需的各项资料也较易收集到，因此我们可以采用比较法和收益法进行测算。

（四）估价方法的技术思路

1、比较法

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。其基本公式如下：

估价对象房地产的比准价格 = 可比实例房地产的成交价格 × 市场状况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对



象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

2、收益法

收益法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。收益法的基本公式为：

$$\text{收益价格 } V = A/Y \times [1 - (1/(1+Y))^n]$$

A-房地产净收益

Y-房地产报酬率

n-剩余收益期限

具体操作步聚：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的资本化率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

（五）估价结果

对上述两种方法测算的结果进行综合分析的基础上，采用平均或加权的方式得到估价对象的房地产市场价值。

五、估价测算过程：

1、计算公式

估价对象市场价格=可比实例的成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、选择交易实例

估价对象所在区域已交易或准备交易的实例较多，根据估价对象自身的特点，我们重点选择了下面的三个实例。

（1）实例 A：党校家属楼住宅小区第四层西户住宅

位于呼和浩特市新城昭乌达路与乌兰察布西街交汇处东北角，党校家属楼住宅小区，