

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人名称：呼和浩特市新城区人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：内蒙古中昱房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人：李力

公司注册地址：呼和浩特市新城区东库街鼎盛华世纪广场综合楼 20 层 20011

估价资质备案等级：二级

估价资质备案证书编号：内建房估证字[2018]第 0013 号

营业执照统一社会信用代码：911501027525528522

### 三、估价目的

为估价委托人进行司法鉴定提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 范围

本次估价的范围为呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户、房屋所有权证号为呼房权证新城区字第 2010133356 号和呼房权证新城区字第 2010133357 号（共同共有）、建筑面积为 96.59 平方米的房地产。

#### (二) 实物状况

1、名称：呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户

2、四至：东至居民住宅楼；

南至居民住宅楼；

西至东影北路；

北至光华街。

3、规模：委估对象建筑面积为 96.59 平方米；

- 4、用途：估价对象现作为住宅用途使用；
- 5、层数：所在层为地上六层；
- 6、建筑结构：砖混结构；
- 7、设施设备：水、电、暖、天然气、通讯齐全；
- 8、装饰装修：外墙涂料；客厅地面铺 80cm 地砖，墙面及顶棚刮腻子，顶棚走石膏线，有电视背景墙；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子，顶棚走石膏线；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴砖，PVC 吊顶；厨房地面铺 80cm 地砖，墙面贴砖，PVC 吊顶，吊灯、吸顶灯照明，入户门为防盗门，窗户为断桥铝窗。
- 9、空间布局：二室二厅一厨一卫；
- 10、建成年代：2000 年

### (三) 区位状况

#### 1、位置

(1) 坐落：委估对象坐落于呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户

(2) 方位：委估对象位于呼和浩特市东部，东影北路东侧；

(3) 距离：委估对象位于摩尔城商圈内，距离火车站 4.4 公里，距离飞机场 12.3 公里；

(4) 临街状况：委估对象临近光华街、东影北路等；

(5) 楼层：委估对象所在层为地上六层。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况：委估对象附近有光华街、东影北路等路段；

(2) 出入可利用的交通工具：委估对象附近有 53、33 路等公共汽车经过；

(3) 交通管制情况：无限制管制情况；

(4) 停车方便程度：委估对象周边有停车空地。

### 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：良好

(2) 人文环境：委估对象所在小区声誉较好，居民素质普遍较高；

(3) 景观：委估对象所在小区景观良好。

### 4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

(2) 外部公共服务设施：周边有新城区光华小学、维多利亚·摩尔城、威力斯大酒店等公共服务设施，金融、邮政等设施较完备。

### 5、区位状况优劣分析

委估对象交通便利，周边环境及景观良好。区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全，市政基础设施完善。

#### (四) 权益状况

根据估价委托人提供的委估对象房屋所有权证复印件，委估对象所有权人为王刚、高春燕。

## 五、价值时点

2019年3月13日

估价人员于2019年3月13日对估价对象进行现场查勘并进行记录，并确定其价值时点为2019年3月13日。

## 六、价值类型

本次估价采用的是市场价值类型，即理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易可能的价格。

## 七、估价原则

本次房地产估价中遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

王刚、高春燕位于呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1

单元西户的房地产司法鉴定估价项目

房地产估价技术报告

内中显估字[2019]第 0087 号

### 一、实物状况描述与分析

1、名称：位于呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户房地产司法鉴定估价项目；

2、坐落：估价对象坐落于呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户；

3、四至：东至居民住宅楼；

南至居民住宅楼；

西至东影北路；

北至光华街。

4、规模：委估对象建筑面积为 96.59 平方米；

5、用途：估价对象现作为住宅用途使用；

6、层数：所在层为地上六层；

7、设施设备：水、电、暖、天然气、通讯齐全；

8、装饰装修：外墙涂料；客厅地面铺 80cm 地砖，墙面及顶棚刮腻子，顶棚走石膏线，有电视背景墙；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刮腻子，顶棚走石膏线；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴砖，PVC 吊顶；厨房地面铺 80cm 地砖，墙面贴砖，PVC 吊顶，吊灯、吸顶灯照明，入户门为防盗门，窗户为断桥铝窗。

9、空间布局：二室二厅一厨一卫；

10、建成年代：2000 年

## 二、权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的委估对象房屋所有权证复印件，委估对象所有权人为王刚、高春燕。

## 三、区位状况描述与分析

### (一) 位置状况

#### 1、位置

(1) 坐落: 委估对象坐落于呼和浩特市新城区东影北街祥泰花园小区 14 号楼 6 层 1 单元西户

(2) 方位: 委估对象位于呼和浩特市东部，东影北路东侧；

(3) 距离: 委估对象位于摩尔城商圈内，距离火车站 4.4 公里，距离飞机场 12.3 公里；

(4) 临街状况: 委估对象临近光华街、东影北路等；

(5) 楼层: 委估对象所在层为地上六层。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况: 委估对象附近有光华街、东影北路等路段；

(2) 出入可利用的交通工具: 委估对象附近有 53、33 路等公共汽车经过；

(3) 交通管制情况: 无限制管制情况；

(4) 停车方便程度: 委估对象周边有停车空地。

#### 3、周围环境和景观

(1) 自然环境: 良好

(2) 人文环境: 委估对象所在小区声誉较好，居民素质普遍较高；

(3) 景观: 委估对象所在小区景观良好。

#### 4、外部配套设施

(1) 外部基础设施: 道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；