

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托方：呼和浩特市新城区人民法院

联系人：司法鉴定室

联系电话：0471—6241675

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路 10 号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2016]第 076 号

联系人：杨曦

联系电话：0471-4663576

(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人陈少林、李英华位于呼和浩特市新城区成吉思汗大街 37 号泰和尚都住宅小区 12 号楼 3 层 3 单元 301 住宅房地产市场价格，为委托方进行司法拍卖提供市场价格参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	呼和浩特市新城区成吉思汗大街 37 号泰和尚都住宅小区 12 号楼 3 层 3 单元 301		
四至	东邻天骄领域，西邻气象局西巷，北邻巷道，南邻巷道		
产权证件（名称及证号）	《查档证明》（房屋原所有权证号：呼房权证新城区字第 2016111485 号）		
产权证书发证日期	--	房屋所有权人	陈少林、李英华

共有情况	共同共有	不动产单元号	--		房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	5层	所在层数	3层	建筑面积 (平方米)	140.58	
建成年份	2008年	房屋设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅	
土地使用权性质	--		他项权利状况		<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它	
备注	--					

2. 估价对象基本情况

名称	泰和尚都	规模	大	社区成熟度	优
周边景观	好	停车状况	有专用停车位或临时停车位	建筑形式	板式
物业管理公司	--	管理形式	封闭式	物业费	--
平面布局	合理	设施、设备	较齐全(门禁对讲系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入系统管理、消防系统等)	景观	较好
朝向	南北	屋面形式	平层	户型结构	三室两厅两卫
区域内主要物业类型	住宅	门禁系统	对讲系统	电梯情况	无
地形状况	平整	实际用途	住宅	使用现状	自用
单元户数	一梯两户	装修档次	中等装修	外立面装修	涂料、贴瓷砖
楼梯间地面	地砖	楼梯间墙面	刮白	楼梯间顶棚面	刮白
入户门	防盗门	室内门	实木门	窗	塑钢窗
室内装修情况	客厅: 顶棚刮白及石膏板吊顶、地面铺地砖、墙面刮白; 卧室: 地面铺地砖、墙面贴壁纸、顶棚石膏板吊顶; 厨房: 地面铺地砖、墙面贴瓷砖、顶棚为PVC吊顶; 卫生间: 地面铺地砖、墙面贴瓷砖、顶棚为PVC吊顶。				
特殊情况说明	--				

3. 区位状况描述与分析

集聚效应	优
基础设施配套	七通
公共服务设施	较齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	左右城、天骄领域、维多利亚金色华府
环境景观	较好

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2019年1月31日, 经与估价

委托人商定，价值时点确定为 2019 年 1 月 31 日。

（六）价值类型

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

本次评估待估对象在估价时点 2019 年 1 月 31 日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为 49 年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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应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。

（八）估价依据

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日修订）；

◆ 《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）；

◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2013 年 2 月 1 日实施）；

2. 估价委托人提供的资料

◆ 《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》；

◆ 《查档证明》复印件；

◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

◆注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料;

◆呼和浩特市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;

◆呼和浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法和收益法。

比较法是指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。

收益法是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。

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	301号	140.58	11414	160.4580	壹佰陆拾万零肆仟伍佰捌拾元整
合计		140.58		160.4580	壹佰陆拾万零肆仟伍佰捌拾元整

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
庞颖	1520050004		2019.1.28
党彩艳	1520180010		2019.2.28

(十二) 实地查勘期

2019年1月31日至2019年1月31日 (自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

(十三) 估价作业期

二〇一九年一月三十一日至二〇一九年二月二十八日

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1 土地的名称：泰和尚都

2 土地用途：/

3 土地级别：住宅四级

4 土地面积：/

5 土地四至：东邻天骄领域，西邻气象局西巷，北邻巷道，南邻巷道

6 临街状况：三面临街

7 土地形状：矩形

8 土地地势：地势平坦

9 地质水文状况：良好

10 土地开发程度：土地开发程度达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气）

11 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合居住生活对土地面积的需求，土地形状规则便于利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为住宅，三面临街。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

- 1 名称：房屋所有权人为陈少林、李英华共同共有
- 2 规模：140.58 平方米
- 3 用途：住宅
- 4 层数：建筑总层数为 5 层，所在楼层为 3 层
- 5 建筑结构：钢筋混凝土结构
- 6 设施设备：门禁对讲系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入系统管理、消防系统等，设施设备较齐全
- 7 装饰装修：室内装修为中等装修（客厅：顶棚刮白及石膏板吊顶、地面铺地砖、墙面刮白；卧室：地面铺地砖、墙面贴壁纸、顶棚石膏板吊顶；厨房：地面铺地砖、墙面贴瓷砖、顶棚为 PVC 吊顶；卫生间：地面铺地砖、墙面贴瓷砖、顶棚为 PVC 吊顶）
- 8 层高：约 2.65 米
- 9 空间布局：合理
- 10 建成时间：2008 年建成
- 11 使用及维护状况：设施使用、维护良好
- 12 完损状况：基础稳固，外墙无破损、室内顶棚无面层翘劣、缺损

※建筑物实物状况分析

本次待估对象建筑结构、房屋设备档次与性能、交通、装饰、装修等对建筑物现有条件下利用与价值影响较小。建筑物维护使用良好，对本次估价价值影响较小。

（二）权益状况描述与分析

估价对象权益状况描述

1 土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：全体业主共同所有

他项权利设立情况：未设立抵押权

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

2 建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：陈少林、李英华所有

他项权利设立情况：未设立抵押权

出租或占用情况：现房产自用

其他特殊情况：无

※权益状况分析

“土地权益状况分析”

土地所有权为国家所有，估价对象所分摊土地未设立抵押权，土地使用在规划范围内，对土地用途、建筑物高度、容积率等有一定的限制。

“建筑物权益状况分析”

房屋所有权人为陈少林、李英华共同所有，现房产自用。

估价对象权益状况分析：

估价对象除共有权之外，无其他他项权利。

（三）区位状况描述与分析

1. 估价对象区位状况描述

估价对象位于成吉思汗大街以北，南距成吉思汗大街约 100 米。东邻

天骄领域，西邻气象局西巷，北邻巷道，南邻巷道。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等较方便齐全。附近医疗、教育、卫生等公共设施较齐全，周边有内蒙古体育馆、赛马场、新城区成吉思汗街小学、新城区政府、元福城、北郊公园、招商银行、金谷银行等公共设施。附近 500 米内有 6 条以上公交车，有专用停车位或临时停车位，交通管制较好。配套设施及公共设施完善。

2. 区域状况分析

根据估价对象的坐落、朝向、楼层等情况分析，这些因素对价值有一定影响；基础设施达到七通一平，公共配套较完善，对价值影响较小。

3. 估价对象区位状况分析

估价对象位于成吉思汗大街以北，南距成吉思汗大街约 100 米。附近有呼和浩特体育场、赛马城、新城区成吉思汗街小学、新城区政府、元福城、北郊公园、招商银行、金谷银行，人文环境、自然环境较好。

（四）市场背景描述与分析

近年来，呼和浩特市经济的快速发展、居民收入水平的不断提高，使消费结构进一步升级，不仅呼和浩特市居民改善住房条件的需求旺盛，而且周边地区的一些人也纷纷到呼和浩特市购房，从而促进了呼和浩特市房地产的快速发展。另外，伴随着产业规模的不断扩大和人口的快速聚集，城市空间不断拓展，也拉动呼和浩特房地产市场进入一个快速发展期。

呼和浩特作为内蒙古首府城市及呼包鄂经济圈的打造，为呼和浩特经济的发展提供了有利条件，为房地产的持续发展提供了空间，也对购房者支付能力提供了保证。