



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

联系人：司法鉴定室 0471-6241675

二、房地产估价机构：

名称：内蒙古中信和房地产评估咨询有限公司

地址：呼和浩特市赛罕区呼伦南路新华商务中心 10 层 1001 室

法定代表人：尹立超

估价资格等级及证号：一级 内建房估证字[2015]075 号

联系人：尹立超 13304712773

三、估价目的：

为呼和浩特市新城区人民法院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值意见而评估房地产市场价格。

四、估价对象简介：

1. 估价对象范围的确定

根据呼和浩特市新城区人民法院（2017）内 0102 委评字第 126 号《评估委托书》指定，估价对象位于乌兰察布市四子王旗乌兰花镇规划路晟泰家园 1 号楼 6 单元 3 楼西户，用途为住宅，建筑面积为 99.67 平方米，室内已装修，但未完工。

2. 估价对象区位状况

估价对象坐落于乌兰察布市四子王旗乌兰花镇规划路晟泰家园，用途为住宅，估价对象所在建筑物为 1 号楼。估价对象所在小区宗地形状不规则，大致形状见下图所示（该图来源于腾讯地图）。



估价对象所在小区东临乌王路（王府路），南临四子旗民政局，西侧隔航天路为四子王环境保护



局，北侧隔路为蒙王国际小区。

估价对象所在区域以党政机关单位为主，辅助以商住小区，附近有四子王旗卫生局、林业局、环保局、教育局、卫生局、公安局、社保局等机关办公场所；小区毗邻四子王旗人民医院；附近有四子王旗实验小区、蒙古族中学、新一中、哈撒尔广场等教育、休闲场所，大型超市、商场、银行等生活服务场所距离该小区较远。

估价对象所在区域内宗地开发程度达到“六通”，基础设施完善，教育、医疗、娱乐、休闲、购物等配套公共资源较为丰富，综合环境和人文氛围一般，商业繁华度一般。

估价对象所在小区院内地面硬化，有绿化，有休闲小广场，有物业办公楼、车库、自行车停车棚，小区内自北向南大约有十七栋楼。

3. 估价对象实物状况

实地查勘时，估价对象位于四子王旗乌兰花镇乌王路（王府路）路西晟泰家园，估价对象所在 1 号楼位于晟泰家园北门东侧第一栋，该楼共八个单元，六层砖混结构综合楼，其中一层有车库、商铺，二层以上为住宅，估价对象位于该楼自西向东第 6 单元，一梯两户，估价对象位于第 3 层西户。建筑年代为 2012 年。

估价对象所在建筑物一层外立面贴面砖，二层以上为劈开砖，安装塑钢窗，入户防盗门。户型为二室一厅一厨一卫一阳台一阳台，布局好，室内装修，但未完工。装修情况为：客厅和卧室：地面铺地砖，已完工，踢脚线未做，墙面及顶棚刮腻子，未安装门；厨房和卫生间墙面贴面砖，已完工；北阳台和厨房顶棚约有一半面积刮腻子，一半面积未做；卫生间地面铺防滑地砖，顶棚未做，安装马桶。

室内上下水、电照、地热采暖等设施齐全。

4. 估价对象权属状况

(1) 权属状况

《房屋产权平面图》（复印件）载明：估价对象位于乌兰察布市四子王旗乌



兰花镇规划路晟泰家园 1 号楼 6 单元 3 楼西户，建筑面积 99.67 平方米，用途为住宅，房屋所有权人赵俊英，已办理房屋所有权证，产权证号 143021600097 号，档案号 04073045，建成年份 2012 年，产权来源为购买。

（2）他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料显示，未能体现估价对象抵押担保、司法查封等权利限制状况，根据本次估价目的，本次评估价值的影响因素不考虑估价对象抵押担保物权、其它优先受偿、司法查封、租赁等因素的影响。

五、价值时点：

呼和浩特市新城区人民法院（2017）内 0102 委评字第 126 号《评估委托书》中未对评估基准日即价值时点进行约定，故本次估价以现场查勘日 2017 年 10 月 17 日为价值时点，即价值时点为 2017 年 10 月 17 日。

六、价值类型：

根据本次估价目的，本报告所指的房地产价值是指估价对象于价值时点的市场价值。

1. 市场价值是指估价对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 估价对象范围包括房屋及其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、采暖、电等相关配套设施价值及装修（装修情况为室内装修，但未完工）价值，不包括室内可移动物品。

3. 本报告价值货币单位均为人民币。

七、估价原则：

本估价报告是独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处分为前提。本报告遵守这一原则。

2. 替代原则



具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此，在房地产估价中，可以通过对房地产各个条件的比较来评估价格。

3. 最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。本报告是为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值意见而评估房地产市场价值，因此以保持现状为前提。

4. 价值时点原则

要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。本报告的价值时点为 2017 年 10 月 17 日。

八、估价依据：

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国房地产管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

(7) 当地方人民政府及其有关部门颁布的政策性文件、法规；

2. 技术标准、规程、规范

- (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）（2010 年 2 月 22 日征求意见稿）。



3. 经济行为依据

呼和浩特市新城区人民法院（2017）内 0102 委评字第 126 号《评估委托书》。

4. 权属资料

（1）《房屋产权平面图》（复印件）。

5. 估价人员调查搜集的相关资料

（1）估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

（2）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。

九、估价方法：

（一）选择的估价方法的名称：

采用比较法、收益法。

（二）选择估价方法的定义

1. 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：

比较价值 = 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 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整。

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。

估价对象为成套住宅，可出租使用；但未来收益期较长，难以预测该期限内各年净收益；考虑类似住宅持有房产几年后转售现象较为普遍，且根据房地产市场价格数据资料能预测期末转售收益，故选用收益法中持有加转售模式进行估价。

$$\text{公式为：收益价格 } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中 A_i —房地产第 i 年净收益



内蒙古中信和房地产评估咨询有限公司

地址：呼和浩特市南路新华商务中心 10 层 1001 室 电话：0471-3303015

V_t -房地产持有期期末的转售收益

Y -房地产报酬率

r -增长率

t -持有期

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“价值定义”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)
99.67	2702	269308
评估价值人民币大写金额：贰拾陆万玖仟叁佰零捌元整		

十一、注册房地产估价师：

尹立超

15200700222

2017.10.23

1520070022



十二、实地查勘期：

2017年10月17日。

十三、估价作业日期：

2017年10月17日至2017年10月23日。

内蒙古中信和房地产评估咨询有限公司

2017年10月23日