

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：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：崔雪梅

联系电话：0471-4663576

(三) 估价目的

委托方欲核实位于呼和浩特市赛罕区南二环路光语鉴筑11号楼11至12层2单元1102住宅房地产市场价格，为委托方进行司法鉴定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

房屋买受人	李伟		
房屋坐落	呼和浩特市赛罕区南二环路光语鉴筑11号楼11至12层2单元1102		
幢号	单元	所在层次	户号
11号楼	2单元	11-12层	1102
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)
钢混	2010年	住宅	216.44

总层数	共有情况	土地用途	土地权利性质
12层	单独所有	--	出让
他项权利状况	<input checked="" type="checkbox"/> 查封 <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	中海锦绣城		规模	较优	社区成熟度	较优
周边景观	好		绿地率	--	停车状况	地下停车位
物业管理公司	中海物业		管理形式	封闭式	物业费	1.37元/平米
建筑形式	板楼		屋面形式	平层	景观	丝绸之路主题公园
户型	一梯两户		平面布局	合理	户型结构	--
门禁系统	可视化楼宇对讲系统		电梯情况	一部		
设施、设备	较齐全					
地形状况	平整	区域内主要物业类型	住宅		容积率	--
外立面装修	瓷砖	入户门	防盗门	内门	无	
窗	断桥铝合金窗	装修档次	毛坯	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	良好	每层户数	2	
楼梯间公共部位	地面	大理石地砖	墙面	刮白	顶棚	刮白
室内装修	室内装修为毛坯					
特殊情况说明	--					

3. 区位状况描述与分析

商务繁华度	一般
基础设施配套	七通
公共服务设施	齐全
交通便捷度	较便捷
周边典型物业	竹园小区、中海凯旋门、金隅丽港城、中海外滩
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2018年6月8日，经与估价委托人商定，价值时点确定为2018年6月8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 2018 年 6 月 8 日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为 52 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 46 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、2010 年 6 月 26 日发布、2014 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》（（2018）内 0102 委评字第 19 号）；

◆ 《查档证明》；

◆ 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、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


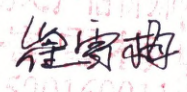
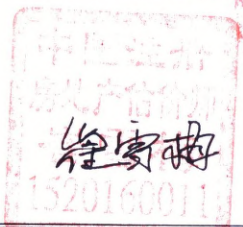
估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：
(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	位置	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	总价大写(人民币)
1	呼和浩特市赛罕区南 二环路光语鉴筑11 号楼11至12层2单 元1102	216.44	9577	207.2846	贰佰零柒万贰仟捌佰 肆拾陆元整
合计				207.2846	贰佰零柒万贰仟捌佰 肆拾陆元整

(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		2018.6.28
崔雪梅	1520160011	 	2018.6.28

(十二) 实地查勘期

2018年6月8日至2018年6月8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

二〇一八年六月八日至二〇一八年六月二十八日

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述与分析

※土地实物状况描述

1 土地的名称：中海锦绣城

2 土地用途：/

3 土地级别：住宅三级

4 土地面积：/

5 土地四至：北邻南二环、西邻丰州路、南邻巷道、东邻绿地

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。

建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

- 1 名称：房屋买受人为李伟
- 2 规模：216.44 平方米
- 3 用途：住宅
- 4 层数：建筑总层数为 12 层，待估对象所在楼层为 11-12 层
- 5 建筑结构：钢混结构
- 6 设施设备：较齐全（可视化对讲系统、背景音乐系统、智能化出入系统、监控系统）
- 7 装饰装修：毛坯
- 8 空间布局：合理
- 9 建成时间：2010 年建成
- 10 使用及维护状况：设施使用、维护良好
- 11 完损状况：基础稳固，外墙无破损

※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

※土地权益状况描述

- 1 土地所有权状况：国家所有

- 2 土地使用权状况：全体业主共同共有
- 3 他项权利设立情况：未设立他项权利
- 4 土地使用管制：有一定的管制
- 5 其它特殊情况：无

※建筑物权益状况描述

- 1 房屋所有权状况：李伟单独所有
- 2 他项权利设立情况：未设立他项权利
- 3 出租或占用情况：现房产空置
- 4 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，待估房屋所占用的土地未设立他项权利，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”

房屋买受人李伟单独所有，现房产空置。

估价对象权益状况分析：

估价对象无抵押权，租赁权等他项权利。

（三）区位状况描述与分析

1. 估价对象区位状况描述

估价对象位于丰州路以东，相邻丰州路。北邻南二环、西邻丰州路、南邻巷道、东邻绿地。估价对象所在区域居住、购物、休闲及娱乐等方面齐全。附近医疗、教育、卫生等公共设施齐全，周边有鼎奇幼儿园、中海国际幼儿园、北京四中、丝绸之路主题公园、金游城、呼和浩特市蒙中医

院、呼和浩特市第二十九中等公共设施。附近 500 米内有 3 条公交车，有地下停车场，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，这些因素对价值影响较大；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

估价对象位于丰州路以东，相邻丰州路。附近有中海国际幼儿园、北京四中、丝绸之路主题公园、呼和浩特市第二十九中等公共设施，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。

（1）商品房上市情况

2017 年 1-11 月，全市商品房上市面积 399.22 万平方米，同比增长 29.91%。其中商品住房上市面积 275.51 万平方米，同比增长 15.8%。

（2）新建商品房成交情况

2017年1-11月，全市新建商品房成交面积491.84万平方米，同比下降2.75%；成交套数46081套，同比增长3.48%。其中：新建商品住宅成交面积408.65万平方米，同比下降4.75%；成交套数34058套，同比下降6.86%。

（3）二手房成交情况

2017年1-11月，我市二手房成交面积200.97万平方米，同比增长29.49%；成交套数22575套，同比增长29.53%。其中：二手住宅成交面积194.32万平方米，同比增长29.14%；成交套数21775套，同比增长28.88%。

2017年呼和浩特市的房价达到一个新高度，其中玉泉区、回民区受很多品牌房企的进驻价格波动较大，甚至有的项目住宅单价已经破万。但是随着国家出台了多项楼市调控政策，房地产价格将逐渐趋于平稳。在国家宏观经济政策调控下，2018年房地产开发投资及商品房销售市场将逐步趋于稳定。

（五）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高利用原则是指法律允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，使估价对象产生最高最佳利用价值。

在合法前提下最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。