

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

委托方欲核实位于呼和浩特市新城区东风路昭君新村综合楼1层1号、2层1号等其他用途、办公房地产市场价格，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	呼和浩特市新城区东风路昭君新村综合楼1层1号、2层1号等
------	------------------------------

四至	东邻东影北路（东距东影北路约 20 米），西邻昭君新村小区住宅楼，北邻昭君新村小区内道路，南邻昭君新村小区住宅楼				
产权证（名称及证号）	《查档证明》				
产权证书填发日期	2003 年 3 月 26 日	房屋所有权人		呼市天恒住宅发展有限责任公司	
共有情况	--	不动产单元号	--	房屋结构	砖混
房屋总层数	2 层	所在层数	1-2 层	总评估建筑面积(m ²)	619.88(其中 1 层建筑面积为 255.55 m ² 、2 层建筑面积为 364.33 m ²)
建成年份(代)	1990 年	房屋登记用途	1 层为其他用途、2 层为办公	房屋实际用途	商业、办公
土地使用权利性质	划拨		他项权利状况		<input checked="" type="checkbox"/> 抵押 <input checked="" type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它
备注	--				

2. 估价对象基本情况

名称	昭君新村综合楼	规模	一般	社区成熟度	优
周边景观	好	屋面形式	平层	停车状况	临时停车位
建筑形式	板式	管理形式	开放	景观	铁路体育公园
朝向	向北	使用现状	出租	设施、设备	较不齐全（配有消防系统）
装修档次	简单装修	区域内主要物业类型	住宅、商业	实际用途	商业、办公
外立面装修	涂料	入户门	双开铝合金玻璃门、塑钢门、部分有卷帘门	窗	塑钢窗
室内装修	1 楼	待估对象 1 楼大部分已经改造成商业门面进行经营，室内装修为顶棚刮白，墙面部分刮白、部分涂料、部分贴瓷砖，地面部分铺地砖、部分铺木地板、部分水泥地；部分未进入现场的室内装修设定为简单装修。			
	2 楼	待估对象 2 楼一部分用于物业办公、一部分出租用于洗浴与理发、一部分出租用于个人使用，因均未进入室内现场，据估价人员从室外观察及被申请人代理人、相邻商户口述，待估对象 2 楼装修均为简单装修，故本次评估设定 2 楼装修为简单装修。			
特殊情况说明	<p>①根据委托方提供的、由呼和浩特市产权市场管理处档案馆出具的《房屋户型图》及《关于请求对查封的被申请人房产进行评估的申请书》可知，本次评估二楼面积为 364.33 平方米，其中包含《房屋户型图》中标注的待估对象二楼西侧 1.5 米×3.6 米房屋、东南侧 1.5 米×3.12 米房屋，现状均为二楼出入的外跨楼梯，考虑到外跨楼梯仅服务于二楼使用，故本次评估将外跨楼梯的面积并入二楼建筑面积合并进行评估。提醒委托人在使用报告时关注此点。</p> <p>②因估价人员分别于 2018 年 11 月 21 日及 2019 年 4 月 15 日进行现场勘查，部分商铺承租户已变更，本次依据 2019 年 4 月 15 日现场勘查情况进行描述：待估对象商铺户号由西向东依次排列，1 号为蔬菜粮油店、3 号为水果康辉旅游、4 号为妈妈驿站、5 号未安装标牌、6 号为正大生鲜食品、7 号为蔬菜粮油店、8 号为家合素主厨、11 号未安装标牌、13 号为永强发型设计、14 号为有+鸡店、16 号为铸亚房产。</p>				

3. 区位状况描述与分析

商业繁华度	繁华
基础设施配套	七通
公共服务设施	齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	祥泰花园、金都园、电动小区
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 11 月 21 日及 2019 年 4 月 15 日，经与估价委托人商定，价值时点确定为 2018 年 11 月 21 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 11 月 21 日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为 22 年，用途为其他用途、办公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);
- ◆ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日);
- ◆ 《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);
- ◆ 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号);
- ◆ 《司法鉴定程序通则》(法办发[2007]5 号);

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办 [2018]273 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、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 275 号）；

◆ 《评估申请书》；

◆ 《关于请求对查封的被申请人房产进行评估的申请书》；

◆ 《查档证明》；

◆ 《房屋户型图》复印件；

◆ 《房产转让申请表》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；

料；

◆ 呼和浩特市商业、办公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	1层1号	21.6	20471	44.2174	肆拾肆万贰仟壹佰柒拾肆元整
2	1层3号	21.6	20471	44.2174	肆拾肆万贰仟壹佰柒拾肆元整
3	1层4号	22.4	20471	45.8550	肆拾伍万捌仟伍佰伍拾元整
4	1层5号	22.4	20471	45.8550	肆拾伍万捌仟伍佰伍拾元整
5	1层6号	21.6	20676	44.6602	肆拾肆万陆仟陆佰零贰元整
6	1层7号	22.4	20676	46.3142	肆拾陆万叁仟壹佰肆拾贰元整
7	1层8号	22.4	20676	46.3142	肆拾陆万叁仟壹佰肆拾贰元整
8	1层11号	21.6	20885	45.1116	肆拾伍万壹仟壹佰壹拾陆元整
9	1层13号	21.6	20885	45.1116	肆拾伍万壹仟壹佰壹拾陆元整
10	1层14号	21.6	20885	45.1116	肆拾伍万壹仟壹佰壹拾陆元整
11	1层16号	36.35	20684	75.1863	柒拾伍万壹仟捌佰陆拾叁元整
12	2层1号	364.33	13483	491.2261	肆佰玖拾壹万贰仟贰佰陆拾壹元整
合计		619.88		1019.1806	壹仟零壹拾玖万壹仟捌佰零陆元整

(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		2019.4.18
党彩艳	1520180010		2019.4.18

(十二) 实地查勘期

2018年11月21日及2019年4月15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

二〇一八年十一月二十一日至二〇一九年四月十八日



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

1 土地的名称：昭君新村综合楼

2 土地用途：/

3 土地级别：商业二级

4 土地性质：划拨

5 土地面积：/

6 土地四至：东邻东影北路（东距东影北路约 20 米），西邻昭君新村小区住宅楼，北邻昭君新村小区内道路，南邻昭君新村小区住宅楼

7 临街状况：一面临街

8 土地形状：矩形

9 土地地势：地势平坦

10 地质水文状况：良好

11 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）

12 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，符合经营活动及办公对土地面积的需求，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，待估对象为其他用途、办公，一面临街。

建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

1 名称：房屋所有权人为呼市天恒住宅发展有限责任公司所有

2 规模：总建筑面积 619.88 平方米，其中一层建筑面积为 255.55 平方米、二层建筑面积为 364.33 平方米

3 设计用途：一层为其他用途、二层为办公用途

4 层数：建筑总层数为 2 层，待估对象所在楼层为 1-2 层

5 建筑结构：砖混结构

6 设施设备：配有消防系统，设施设备较不齐全

7 装饰装修：待估对象 1 楼大部分已经改造成商业门脸进行经营，室内装修为顶棚刮白，墙面部分刮白、部分涂料、部分贴瓷砖，地面部分铺地砖、部分铺木地板、部分水泥地；部分未进入现场的室内装修设定为简单装修。待估对象 2 楼一部分用于物业办公、一部分出租用于洗浴与理发、一部分出租用于个人使用，因均未进入室内现场，据估价人员从室外观察及被申请人代理人、相邻商户口述，待估对象 2 楼装修均为简单装修，故本次评估设定 2 楼装修为简单装修。

8 层高：约 2.6-2.8 米

9 空间布局：合理

10 建成时间：1990 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、室内装修无破损等情况