

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

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

住 所：呼和浩特市如意开发区如意大厦 309 室

法定代表人：任吉斯

估价资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]018 号

（三）估价目的

为委托方确定房地产市场价格提供参考。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于新城区成吉思汗大街 39 号滨海城左右城二期三组团 9 号楼 4 至 5 层 2 单元 402 住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区成吉思汗大街 39 号滨海城左右城二期三组团 9 号楼建于 2009 年，框架结构，坐北朝南，建筑层数地上五层。估价对象所在层为 4-5 层，用途为住宅，建筑面积 180 平方米，复式二楼，四室两厅两卫，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙贴文化石、塑钢窗，语音防盗单元门；

②客厅、卧室：地面铺地板、地砖，墙面、屋顶刮腻子，木

制门窗套；

③厨房、卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；
估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模一般，小区院内道路硬化，有绿化，停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《房屋预售（网签）信息查询结果证明》中登记的房屋所有权人是张飞、高凤兰，当前状况为自住。

3、区位状况

估价对象位于新城区成吉思汗大街 39 号滨海城左右城二期三组团 9 号楼，东邻住宅小区，南邻马路，西邻气象局西路，北邻北二环路，周围有泰和商都、天骄领域、维多利亚橄榄城北区、华宇雅苑等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（五）价值时点

本次评估的价值时点为二〇一八年七月二十四日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产现状条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

- 1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；
- 2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；
- 3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；
- 4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；
- 5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国担保法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及呼市两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；
- 8、估价委托人提供的《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（2018）内 0102 委评字第 112 号；

- 9、估价委托人提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》；
- 10、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。
- 11、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，确定选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象于价值时点二〇一八年七月二十四日的市场价值为人民币大写贰佰壹拾伍万捌仟伍佰陆拾陆元整（2,158,566 元）。

（详见估价结果汇总表）

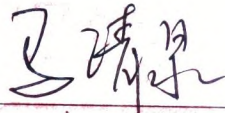
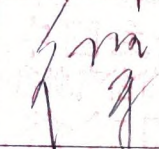
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	市场比较法	收益法
	测算结果	总价(元)	2,486,700
单价(元/m ²)		13,815	4,700
评估价值	总价(元)	2,158,566	
	单价(元/m ²)	11,992	

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马清泉	1520130019		2018.7.27.
徐红旺	1520030050		2018.7.27

(十二) 实地查勘期

实地查勘期：2018年07月24日

(十三) 估价作业日期

2018年07月24日至2018年07月27日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自本估价报告出具之日起为一年，即从2018年07月27日至2019年07月26日，若在该有效期内房地产市场波动明显，则应重新根据市场状况进行评估。

内蒙古新广厦房地产评估有限公司

二〇一八年七月二十七日

房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、估价对象实物状况描述与分析

(1)本次评估范围是位于新城区成吉思汗大街39号滨海城左右城二期三组团9号楼4至5层2单元402住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区成吉思汗大街39号滨海城左右城二期三组团9号楼建于2009年，框架结构，坐北朝南，建筑层数地上五层。估价对象所在层为4-5层，用途为住宅，建筑面积180平方米，复式二楼，四室两厅两卫，层高约3米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙贴文化石、塑钢窗，语音防盗单元门；

②客厅、卧室：地面铺地板、地砖，墙面、屋顶刮腻子，木制门窗套；

③厨房、卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC吊顶；估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模一般，小区院内道路硬化，有绿化，停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《房屋预售（网签）信息查询结果证明》中登记的房屋所有权人是张飞、高凤兰，当前状况为自住。

3、区位状况

估价对象位于新城区成吉思汗大街 39 号滨海城左右城二期三组团 9 号楼，东邻住宅小区，南邻马路，西邻气象局西路，北邻北二环路，周围有泰和商都、天骄领域、维多利亚橄榄城北区、华宇雅苑等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（二）市场背景描述与分析

呼和浩特市辖玉泉区、新城区、回民区、赛罕区、土默特左旗、托克托县、清水河县、和林格尔县和武川县。全市常住人口为 2866615 人（2010），年平均增长率为 1.63%。呼和浩特市总面积 172116 平方千米。市内四区面积 2100 平方千米，人口 1980774 人（2010），年平均增长率为 2.90%。

2017 年全年地区生产总值完成 2950 亿元，增长 8%；规模以上工业增加值增长 10%；公共财政预算收入完成 211.5 亿元，增长 16.2%，公共财政预算支出 310.8 亿元，增长 6.1%，其中各项民生支出 188 亿元，占公共财政预算支出的 60%以上；固定资产投资完成 1736 亿元，增长 16%；社会消费品零售总额完成 1260 亿元，增长 10%；城镇居民人均可支配收入 38836 元，增长 9%；农民人均纯收入 14010 元，增长 10%；单位生产总值能耗同比下降 1.6%；

一、二、三产业比例演进为 5 : 30 : 65。对比 2015 年年初确定的目标任务，地区生产总值、社会消费品零售总额增速比预期低 1 个百分点，规模以上工业增加值增速低 2 个百分点，其它主要指标均实现年初增长目标，其中公共财政预算收入超额完成任务，增速高于全区平均水平 9.1 个百分点。从总的指标体系可以看出，这是在宏观经济下行压力较大的态势下，取得的实实在在的、有内涵、有质量、有基础的发展成绩。

2017 年以来首府房地产市场呈现趋于理性且平稳的趋势，但售房格局正在悄然生变，房地产企业从坐销转为行销，市场从卖方市场转为买方市场。调查数据显示，去年前 10 个月，首府新建商品住宅销售价格累计环比下降 3.7%，同比上涨 5.4%；二手住宅销售价格累计环比下降 3.9%，同比下降 0.8%。不同规模的房企销售量比去年同期明显减少，110 平方米以下住宅比较受青睐，但总体销售量与预期差距较大，价格下行压力增加。

首府新建商品住宅在整体市场销量下行的时期，出现同比价格微涨，说明刚性需求正在占据主导，而整体形势又表明，首府楼市价格正在理性回归。2018 年如果政策不变的情况下，房地产随刚性需求的释放，地段好、资金雄厚的楼盘价格会略涨。有些期房随着交工时间的推进和配套设施的完善，价格也会有所提高。小产权、地段比较偏远的住宅价格会缩小利润空间进行降价。

（三）估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其使用的房地产上获取更

多的收益，并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。因此评估时要在合法的前提下，以得到最佳、最有效的利用。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值的使用。经分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

估价对象为建成小区中的一套住宅，设计、登记、实际用途均为住宅，从法律、技术、经济等角度分析，估价对象目前实际使用方式即为最高最佳使用。

（四）估价方法适用性分析

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点而确定。

估价对象为住宅房地产，该类房地产在房地产市场中有交易，且交易案例容易获得，故可以选用市场比较法；同类房地产的租赁也较多，容易获取客观租金，故可以选用收益法；因该类房地产有交易市场，且市场依据充分，故不宜选用成本法和假设开发法。故本次选用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年租金收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。