

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（执行事务合伙人）：任吉斯

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0040 号

（三）估价目的

为委托方确定房地产市场价值提供参考。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户住宅房地产。

(2)估价对象所在的回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户，建于 1997 年，砖混结构，坐北朝南，估价对象所在层为六层，用途为住宅，建筑面积 90 平方米，两室一厅一卫，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；

②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；

③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；

④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；

⑤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，无绿化，无停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《不动产登记证明查询》中登记的房屋所有权人是郭云峰、张强，当前状况为闲置。

3、区位状况

估价对象位于回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户，东邻信用社住宅楼，南邻意达小区，西邻阿吉拉沁南路，北邻水岸康居住宅小区，周围有呼和浩特市民政综合服务中心、金百富大酒店、阿吉拉沁社区、县府街小学、水岸康居住宅小区等，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二〇一九年九月十一日，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》；

9、估价委托人提供的《不动产登记证明查询》；

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二〇一九年九月十一日的市场价值为人民币大写捌拾壹万壹仟贰佰捌拾伍元整（811,285元）。

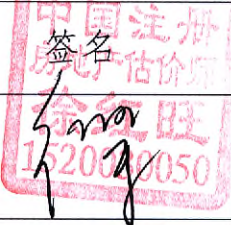

估价结果汇总表

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）	885,510
	单价（元/m ² ）	9839	5715
评估价值	总价（元）	811,285	
	单价（元/m ² ）	9014	

(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
徐红旺	1520030050		2019.9.25
马清泉	1520130019		2019.9.25

(十二) 实地查勘期

实地查勘期：2019年9月11日

(十三) 估价作业日期

2019年9月11日至2019年9月25日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期限自本估价报告出具之日起为一年，即从2019年9月25日至2020年9月24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

二〇一九年九月二十五日

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回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户住宅房地产。

(2)估价对象所在的回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户，建于 1997 年，砖混结构，坐北朝南，估价对象所在层为六层，用途为住宅，建筑面积 90 平方米，两室一厅一卫，层高约 3.5 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

- ①外装修：外墙刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；
- ②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；
- ③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，顶走石膏线；
- ④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；
- ⑤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，无绿化，无停车场，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《不动产登记证明查询》中登记的房屋所有权人是郭云峰、张强，当前状况为自用。

3、区位状况

估价对象位于回民区县府街呼市房建股份联营公司开发楼 6 层东单元东户，东邻信用社住宅楼，南邻意达小区，西邻阿吉拉沁南路，北邻水岸康居住宅小区，周围有呼和浩特市民政综合服务中心、金百富大酒店、阿吉拉沁社区、县府街小学、水岸康居住宅小区等，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%。

2018 年全市地区生产总值完成 2900 亿元，增长 4%；一般公共预算收入完成 204.7 亿元，增长 1.53%；规模以上工业增加值增长 4%；规模以上工业企业主营业务收入增长 10%，利润增长 15%；社会消费品零售总额完成 1600 亿元，增长 6%。战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重达到 30%，比上年增加 1.7 个百分点；现代服务业占服务业比重超过 50%；税收占财政收入的比重

达到 84.1%。民生支出占财政总支出的 70%。城乡居民人均可支配收入预计分别增长 7%和 9%，居民消费价格上涨 2.6%。

2018 年上半年呼市各区活跃项目累计住宅成交 6700 余套，环比下跌近 40%；市场供应不足进一步凸显。赛罕区、新城区此起彼伏领跑市场，回民区受大品牌带动量价齐升，玉泉区不温不火。2018 年上半年整体住宅成交均价约为 9100 元/平米，6 月份因为个别项目的开盘或集中加推导致均价略有下降，整体稳中有涨，此时赛罕区和新城区的整体均价皆已过万，回民区在名企楼盘的带动下，价格迎头追赶，一路上涨。赛罕区率先稳定在万元区间，进入平稳上升期；新城区、回民区未来上浮空间仍见长。截止 6 月底，呼和浩特市住宅剩余货量约 19500 余套，拟入市货量约 26000 余套，整个房地产市场中住宅套数约 45500 余套；因新城区近期土地成交量大，拟入市货量以该区域最多，赛罕区和回民区也有部分土地成交，未来这三个区域货量较大，受非住宅商品房去库存等利好政策及住宅产品库存不足等影响，公寓产品成交出现平稳上升；平层及 LOFT 产品势均力敌，共成交 1400 余套，为 2017 全年成交量的 70%。

因相关政策的出台，截止到 6 月底，公寓市场在本地逐渐呈回暖态势，以其面积小总价低受到不少投资青睐，部分距离优质学区较近的项目成交量价提升明显，在此利好政策的推动下，公寓市场的价格及销量将有所上升。

（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。