

6. 委托方提供的资料中未记载建筑物建设年代，估价师现场勘查时通过询问了解到估价对象约建成于 2006 年，若与实际建成年代差异 3 年以上，报告结果应进行调整。

7. 本报告以委托方所提供的资料的真实性为前提，若因委托方提供的资料有误而引起的责任，估价方不予承担。即本次估价范围内的估价对象的具体地址、产权人、用途等均以委托方提供的资料为依据。本估价报告中所依据的《房屋所有权证》等复印件资料由委托方所提供，本公司未向政府有关部门核定，故对其真实性不负任何责任。

8. 根据估价目的，本次评估房屋价值是指估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下由熟悉情况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但未考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，在此提请报告使用者予以关注。

9. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

#### 四、本报告使用的限制条件

1. 估价目的、价值时点不变。

2. 未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：呼和浩特市新城区人民法院

## 二、房地产估价机构

单位名称：内蒙古公鉴房地产估价有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区乌兰察布西街 45 号兴泰御都国际  
10 楼 1006-1 室

统一社会信用代码：91150102761057466U

法人代表：李华

备案等级：二级

备案证书编号：内建房估备字[2018]第 0033 号

联系电话：0471-3242308

## 三、估价对象

### （一）估价对象概况：

估价对象位于新城区乌兰察布路琼宇公寓 1 号楼 4 单元 12 号。根据委托方提供的《房屋所有权证》及资产占有方介绍，估价对象建成于 2006 年，设计用途为住宅，房屋总层数为 6 层，所在层为 6 层，为混合结构，建筑面积为 121.50 平方米。

估价对象四至：东至兴安南路，南至乌兰察布西街，西至南马神庙街，北至老缸房街。

### （二）估价对象权益状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权证号：呼房权证新城区字第 2008108023 号、呼房权证新城区字第 2008108024 号，房屋所

有权人为张月明、尹海燕，估价对象住宅房地产建筑面积为 121.50 平方米。

### （三）估价对象现状利用和装饰装修及设备设施情况

根据估价人员实地查勘，估价对象小区内硬化。

估价对象装修及设备设施情况如下：

- （1）外墙：贴砖、弹涂；
- （2）室内、外门窗：
  - ①门：楼宇对讲防盗门，入户防盗门，内木门；
  - ②窗：塑钢窗户；
- （3）楼道楼梯：水泥踏步，钢木扶手；
- （4）内墙：刮白至顶；
- （5）地面：室内铺木地板；
- （6）棚顶：刮白，石膏吊顶，石膏走线；
- （7）卫生间：瓷砖至顶，PVC 吊顶；
- （8）厨房：瓷砖至顶，PVC 吊顶；
- （9）其它：
  - ①水：市政供水；供热：采用小区集中供热，分户计量；
  - ②电：市政双路供电；
  - ③电话、有线电视、网络；
- （10）电梯：无。

经估价人员实地查勘，估价对象楼座内建筑承重结构完好，梁柱无倾斜变形，墙面无裂缝，基础未见不均匀沉降，门窗、管道完好。设备设施使用正常，维护使用状况较好。建筑物成新度一般。

### （四）估价对象区位状况

估价对象坐落于新城区乌兰察布路琼宇公寓1号楼4单元12号，估价对象所在小区位于乌兰察布西街北侧，属于呼和浩特市中心城区，商业、娱乐繁华程度较好。估价对象所在区域内主要有昌平小区、特教小区、阳光小区，所在区域人口流量较大，居住人口密度高。估价对象四至：东至兴安南路，南至乌兰察布西街，西至南马神庙街，北至老缸房街。

估价对象所在区域内有乌兰察布西街、南马神庙街等交通主次干道通过，有31、72、102路等公交车通过，交通便捷。估价对象所在区域有内蒙古自治区第三医院、内蒙古医院、呼和浩特第三十五中学、新乌兰饭店、禾太电脑城、九州商厦、各大银行、中国邮政、移动专营店等，公共服务设施齐全。

#### （五）基础设施情况

根据估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通讯、通气），基础设施完备。

### 四、估价目的

为委托方确定财产处置参考价而评估其房地产市场价值。

### 五、价值时点

本次评估是为呼和浩特市新城区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考，价值时点确定为估价人员实地查勘之日2019年4月23日。

### 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

### 七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住房和城乡建设部、国土资源部以及呼和浩特市人民政府颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资

料，本评估公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

**（一）国家法律、法规**

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 内蒙古及呼和浩特市人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

**（二）技术标准**

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《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. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

**（三）委托方提供的有关的资料**

《委托鉴定函》、《房屋所有权证》等资料；

**（四）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场资料。**

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估中遵循的估价原则如下：

**（一）独立、客观、公正原则**

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

**（二）合法原则**

合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格

的原则。

### （三）价值时点原则

价值时点，是一个具体日期，通常用年、月、日表示。遵循价值时点原则，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。

### （四）替代原则

遵循替代原则，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在合理范围内。

### （五）最高最佳利用原则

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的原则。

所谓最高最佳利用，是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价对象为住宅房地产，通常可选取的估价方法有比较法、收益法、成本法，结合估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，选取收益法和比较法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：第一，估价对象为住宅房地产，具备收益条件，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。第二，估价对象房地产在同一供需圈内类似交易房地产较多，适宜选用比较法。

未选用其他估价方法的原因为：成本法是基于过去所花费的代价，或者说是建造建筑物所产生的各种费用来测算房地产价值，其理论基础是生产费

用价值论，而房地产价格的大部分取决于其效用和市场需求，成本法有时候可能会与市场产生偏差，因此本次评估估价人员认为成本法不合适。

1. 比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区位状况、实物状况、权益状况、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2. 收益法的具体估价思路为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》以及国家法律、法规的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，依照必要的估价程序，采用比较法、收益法，在经过分析测算后，确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 23 日的市场价值为¥1383521 元，大写人民币：壹佰叁拾捌万叁仟伍佰贰拾壹元整（单价为：11387 元/平方米）。

（以上货币币种为人民币）

## 十一、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师注册号	签章
范晓宏	1520040020	

李 华



1520040021



## 十二、估价作业日期

2019年4月23日至2019年6月5日。

## 十三、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年。

内蒙古公鉴房地产估价有限公司

2019年6月5日





# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象实物状况描述与分析

### 1. 土地状况

估价对象位于新城区乌兰察布路琼宇公寓 1 号楼 4 单元 12 号。

#### (1) 交通状况

估价对象所在住宅小区北至乌兰察布西街，区域内有 31、72、102 路等公交车通过，交通便捷。

#### (2) 道路状况

估价对象所在住宅小区北至乌兰察布西街，乌兰察布西街为城区主干道。

#### (3) 商业繁华度

估价对象位于新城区乌兰察布路琼宇公寓 1 号楼 4 单元 12 号，估价对象周边商业较繁华，有内蒙古商品交易中心等商业物业，商业繁华度较高。

#### (4) 宗地地势、形状及可利用程度

估价对象所在宗地地势平坦，宗地形状为规则多边形，可利用程度较高。

#### (5) 土地开发程度

土地开发程度达到宗地内外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

### 2. 建筑物状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及资产占有方介绍，估价对象建成于 2006 年。

估价对象小区内道路硬化，估价对象住宅楼外墙贴砖、弹涂，塑钢窗户，楼道入户楼宇对讲门，水泥踏步，钢木扶手，入户防盗门，内木门，室内铺木地板，墙面刮白至顶，石膏吊顶，石膏走线，厨房、卫生间贴瓷砖至顶，

PVC 吊顶；水、电、暖、通讯设施齐全。估价对象楼座内建筑承重结构完好，梁柱无倾斜变形，墙面无裂缝，基础未见不均匀沉降，门窗、管道完好。设备设施使用正常，维护使用状况较好。建筑物成新度一般。

## 二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权证号：呼房权证新城区字第 2008108023 号、呼房权证新城区字第 2008108024 号，房屋所有权人为张月明、尹海燕，估价对象住宅房地产建筑面积为 121.50 平方米。

## 三、估价对象区位状况分析

### 1. 位置状况

估价对象坐落于新城区乌兰察布路琼宇公寓 1 号楼 4 单元 12 号，四至：东至兴安南路，南至乌兰察布西街，西至南马神庙街，北至老缸房街。估价对象所在区域公共服务设施齐全。

### 2. 交通状况

估价对象所在区域内有乌兰察布西街、南马神庙街等交通主次干道通过，有 31、72、102 路等公交车通过，交通便捷。

### 3. 环境状况

估价对象所在楼宇地处新城区乌兰察布路琼宇公寓 1 号楼 4 单元 12 号，区域自然和人文环境较好，噪音和粉尘污染较轻，环境状况较好。

### 4. 外部配套设施

估价对象所在区域公共服务设施齐全。

估价对象基础设施条件宗地内外基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及通热力），市政设施条件完善。估价对象周边住宅小区集中，住宅区位优势明显，区位状况较好。

## 四、市场背景分析

### 一、2018年全国楼市房地产概述

#### 1. 450次，2018年房地产调控创史上之最

今年以来，在中央“房住不炒”定位和因城施策、分类调控精神指导下，各地政策持续加码，年内累计各项调控政策多达450次，有22个城市加码或开启限购政策，17个城市实行限售政策。成为历史上房地产调控最密集的一年。相比被公认为“调控年”的2017年多出75%。

正是在这一从严调控的背景下，全国楼市经历了从局部过热到整体降温的过程，市场预期出现了积极变化，房价、销售、投资、地价等多项房地产指标均明显降温，调控取得了阶段性成果。

今年全年中国商品住宅销售面积预计将达到14.6亿平方米，同比基本持平。在住房全面商品化的20年来，商品住宅销售逐渐升至顶峰。但今年商品房销售面积、金额累计同比增速已有逐步回落的态势。

#### 2. 10个关键词

##### 调控

2018年，楼市调控一直处于高压态势，各地的房地产调控政策持续加码。中央政治局会议指出，要下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。年底召开的中央经济工作会议再次明确，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

##### 房价

2018年房价同比依旧稳中有增，一线城市维持高位，二线城市房价同比涨多跌少，三四线城市则进入分化调整期。深圳是2018年房价最高城市，达55437元/平方米，但同比回落3%，从各城市能级来看，一线城市成交均价波

动不大，二线城市房价涨多跌少。三四线城市则进入分化涨至高位之后表现出居民购买力普遍疲软，市场降温征兆已然显现。一方面部分城市需求透支严重，在政策保持高压之下，以往“一房难求”的情况不复存在。另一方面多数房企为了加快销售冲刺年终业绩，多采取了以价换量的营销模式。但在“买涨不买跌”心理的作用下，市场观望情绪比较浓厚，成交情况远不如预期，而这种疲软走势可能会对2019年的房地产市场产生一定影响。

### 分化

面对史上最严的调控政策，全国房地产市场分化现象日趋严重。龙头房企的业绩规模直指万亿规模，而千亿级别的房企在今年也有望达到30家，而房企并购整合也非常频繁。随着销售增速下滑和偿债高峰来临，房企融资步伐不断加快，但融资成本却创近三年来新高。在此背景下，很多财务稳健的龙头房企凭借低融资成本逆势扩张，趁很多中小房企被迫放缓拿地速度降低负债之际攻城略地，市场分化进一步加剧。

### 活下去

万科9月份召开的2018年秋季例会上，一张满场打出鲜红宣传标语“活下去”的万科秋季例会现场照片被各大媒体广泛传播。一直以来，万科都被外界视作地产业的风向标，不仅仅是因为其庞大的规模，也因为多次的行业变化中，率先做出预判与动作。因此，万科高喊“活下去”的举动被视作是万科对房地产行业的悲观判断。不但给市场带来了焦虑，也对一些房企的后期策略产生了一定的影响。

### 降速

2018年以来，部分房企的扩张思路以及发展策略可能已经开始发生了转变。万科选择降速、碧桂园开始反思，中海地产主动放缓投资。中海地产放缓拿地节奏，其董事局主席兼行政总裁颜建国表示，政策处于高度多变期，随时可能出来下一步新的政策，所以对市场保持高度谨慎态度。宁可错失一些机会，也不想投错几块地。