

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：呼和浩特市新城区人民法院

二、估价方

估价机构：内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

住所：呼和浩特市赛罕区呼伦贝尔南路东达城市广场商务写字楼 16 层 1610A 号

资格证书号：中 J050005

法人代表：齐富明

三、估价目的

为呼和浩特市新城区人民法院提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

依据《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》〔(2019)内 0102 委评字第 350 号〕,纳入本次评估范围及构成本次评估结果的估价对象为位于呼和浩特市新城区南店滨水新村小区 34 号楼 2 单元 3 层东户,建筑面积 116 m² (依据委托方提供的南店滨水新村楼房认购单)。内部设施包括构成房地产正常使用功能的不可移动的资产 (如上下水、供电、供暖、燃气、消防设施设备等)。建筑物内可移动且不会对房地产使用和居住造成影响的其他资产不包括在本次评估范围内,也不构成评估结果。

(二) 区位状况描述

坐落：呼和浩特市新城区南店滨水新村小区 34 号楼 2 单元 3 层东户；

方位：位于呼和浩特市如意河附近；距离内蒙古博物院约 2.6 公里；距离北山公园约 1.5 公里，与所在地市一级的（医院、行政服务中心）重要设施距离 6 公里以内，服务半径较短。

交通：以东二环快速路、主干道海拉尔东街、科尔沁快速路及次干道成吉思汗东街、万通路等构成对外交通网路；周边有 106 路、16 路、K7 路、7 路、66 路等多路公交车和城市出租车经过，距离公交车站和主要道路较近，交通便捷度较好。

环境：周边有北山公园、内蒙古自治区妇产医院、新城区博物馆、妇幼保健院、新城区图书馆，自然环境较好，人文环境、景观较好。

基础设施：估价对象公共用地块开发红线内外“七通”（给水、排水、通电、通讯、供热、通路、燃气），宗地红线内土地平整基础设施完善。

公共服务设施：体育场、学校、银行、超市、医院、幼儿园，公共设施齐备。

（三）权属状况描述

根据委托方提供的资料及估价人员现场调查，标的所属呼和浩特市新城区南店滨水新村 34 号楼 2 单元 3 层东户，标的无房屋产权证等相关证件。

（四）实物状况描述

估价对象位于呼和浩特市新城区南店滨水新村小区 34 号楼 2 单元 3 层东户，建筑面积 116 m²（依据委托方提供的南店滨水新村楼房认购单）。房屋地上总层数 6 层，装修情况为简单装修，砖混结构，物业费 0.7 元/m²，三室一厅二卫，坐北朝南。

（五）宗地状况描述

估价对象占用范围内的宗地位于呼和浩特市东二环以东，科尔沁快速

路以西，地势平坦，地质条件适宜建设，宗地基础设施开发已达到七通一平。

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2020 年 4 月 21 日，根据估价目的，价值时点确定为 2020 年 4 月 21 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）定义及内涵

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

在遵循客观、公正、科学基本估价原则下，结合本次估价目的具体估价原则如下：

（一）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或土地使用权出让合同允许的处分方式为依据；

（二）最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，但这种最可能使用

必须同时符合 4 个标准：①法律上许可；②技术上可能；③经济上可行；④经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值。

（三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。换言之，具有相同使用价值，替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

八、估价依据

（一）国家法律、法规

1、《中华人民共和国价格法》（全国人大常委会 1997 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 92 号公布，1998 年 5 月 1 号实施）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大常委会 2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第 18 号公布）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号发布，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 01 日实施）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）。

（二）技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）委托方提供的有关资料

1、《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》〔（2019）内 0102 委评字第 350 号〕

2、《呼和浩特市新城区人民法院对外委托工作移交登记表》

3、《评估申请书》（复印件）

4、《呼和浩特市新城区人民法院执行裁定书》（复印件）

6、《南店滨水新村楼房认购单》（复印件）

（四）估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场信息资料。

九、估价方法

根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，针对该区域与价值时点接近有大量的类似房地产市场交易案例；且该区域内房地产有持续、稳定收益的实际情况，故本次评估采用收益法和市场法进行估价，最后以市场法的价值作为最终评估结果。

1、市场比较法：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用公式：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

或：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

2、收益法：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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式为：


$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i}$$

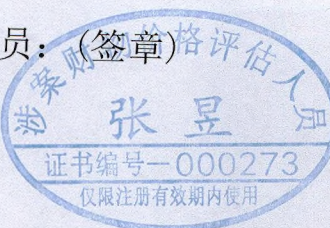
式中：V 为收益价格；A_i 为年纯收益；R 为资本化率；n 为可获收益的年限。

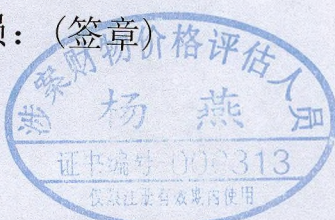
十、估价结果

价格评估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，并进行了分析、测算和判断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评估价值为：¥972,312.00 元（人民币大写金额：玖拾柒万贰仟叁佰壹拾贰元整），单价：¥8,382.00 元（人民币大写金额：捌仟叁佰捌拾贰元整）。

十一、价格评估师：

评估人员：(签章)  侯占峰
证书编号-000274
仅限注册有效期内使用

评估人员：(签章)  张昱
证书编号-000273
仅限注册有效期内使用

评估人员：(签章)  杨燕
证书编号-000313
仅限注册有效期内使用

十二、实地查勘期：2020 年 4 月 21 日。

十三、估价作业日期：2020 年 4 月 21 日至 2020 年 04 月 27 日。

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十七日



估价技术报告

一、实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况描述与分析

估价对象占用范围内的宗地位于呼和浩特市东二环以东，科尔沁快速路以西，地势平坦，地质条件适宜建设，宗地基础设施开发已达到七通一平，适合构筑物的建造。

(二) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于呼和浩特市新城区南店滨水新村小区 34 号楼 2 单元 3 层东户，建筑面积 116 m²（依据委托方提供的南店滨水新村楼房认购单）。房屋地上总高 6 层，装修情况为简单装修，砖混结构，物业费 0.7 元/m²，三室一厅二卫，坐北朝南。

二、权益状况、区位状况描述与分析

根据委托方提供的资料及估价人员现场调查，标的所属呼和浩特市新城区南店滨水新村 34 号楼 2 单元 3 层东户，标的无房屋产权证等相关证件。

坐落：呼和浩特市新城区南店滨水新村小区 34 号楼 2 单元 3 层东户；
方位：位于呼和浩特市如意河附近；距离内蒙古博物院约 2.6 公里；距离北山公园约 1.5 公里，与所在地市一级的（医院、行政服务中心）重要设施距离 6 公里以内，服务半径较短。

交通：以东二环快速路、主干道海拉尔东街、科尔沁快速路及次干道成吉思汗东街、万通路等构成对外交通网路；周边有 106 路、16 路、K7 路、7 路、66 路等多路公交车和城市出租车经过，距离公交车站和主要道路较近，交通便捷度较好。

环境：周边有北山公园、内蒙古自治区妇产医院、新城区博物馆、妇幼保健院、新城区图书馆，自然环境较好，人文环境、景观较好。

基础设施：估价对象公共用地块开发红线内外“七通”（给水、排水、通电、通讯、供热、通路、燃气），宗地红线内土地平整基础设施完善。

公共服务设施：体育场、学校、银行、超市、医院、幼儿园，公共设施齐备。

本次价格评估标的房产所处地理位置较好，周边有大批新开发住宅区，形成一定的居住体系，绿化建设相对较好，周边的配套设施齐备，交通方便，是呼和浩特市较适合居住的住宅区域。

三、市场背景描述与分析

呼和浩特地处东经 $110^{\circ} 46'$ — $112^{\circ} 10'$ ，北纬 $40^{\circ} 51'$ — $41^{\circ} 8'$ 。全市总面积 1.72 万平方公里，其中建成区面积 230 平方公里，常住人口近 300 万人。现辖 4 区、4 县、1 旗和 1 个国家级经济技术开发区、1 个国家级高新技术产业开发区。市区平均海拔 1050 米。属中温带干旱半干旱大陆性季风气候，年平均气温 3.5°C — 8°C ，年平均降水量 337—418 毫米，四季变化明显，气候宜人。

2018 年 1-12 月，呼和浩特市上市面积 505.7 万平方米，同比增长 4.17%，其中商品住房上市面积 371.07 万平方米，同比增长 7.3%。

2018 年 1-12 月，呼和浩特市新建成交面积 536.01 万平方米，同比下降 0.49%；成交套数 49461 套，同比下降 2.17%；其中：新建商品住宅成交面积 436.09 万平方米，同比下降 2.29%；成交套数 36918 套，同比下降 0.56%；

2018 年 1-12 月，呼和浩特市二手房成交面积 246.69 万平方米，同比增长 11.97%；成交套数 28112 套，同比增长 13.86%；其中：二手住宅成交

面积 237.36 万平方米，同比增长 11.57%；成交套数 26952 套，同比增长 13.17%；

由于 2019 年 12 月数据尚未公布，估价人员对 2019 年过去 11 个月的数据进行了详细了解。

2019 年 1-11 月，呼和浩特市上市面积 740.80 万平方米，同比上涨 75.19%，其中商品住房上市面积 570.28 万平方米，同比上涨 100.38%。

2019 年 11 月，呼和浩特市上市面积 218.19 万平方米，同比上涨 631.94%，环比上涨 107.29%。其中商品住房上市面积 200.08 万平方米，同比上涨 711.03%，环比上涨 118.79%。

2019 年 1-11 月，呼和浩特市新建成交面积 494.49 万平方米，同比上涨 46.22%；成交套数 41383 套，同比上涨 32.62%。其中：新建商品住宅成交面积 380.01 万平方米，同比上涨 40.78%；成交套数 31298 套，同比上涨 39.13%。

2019 年 11 月，呼和浩特市新建成交面积 84.20 万平方米，同比上涨 64.52%，环比上涨 72.01%；成交套数 6442 套，同比上涨 46.44%，环比上涨 36.74%。其中：新建商品住宅成交面积 65.36 万平方米，同比上涨 55.77%，环比上涨 56.96%；成交套数 5305 套，同比上涨 49.27%，环比上涨 54.94%。

2019 年 1-11 月，呼和浩特市二手房成交面积 234.1 万平方米，同比上涨 0.89%；成交套数 26922 套，同比上涨 3.38%。其中：二手住宅成交面积 220.56 万平方米，同比下降 0.15%；成交套数 25541 套，同比上涨 2.20%。

2019 年 11 月，呼和浩特市二手房成交面积 24.93 万平方米，同比上涨 26.23%，环比下降 77.82%；成交套数 2712 套，同比上涨 18.53%，环比上涨 65.16%。其中：二手住宅成交面积 22.17 万平方米，同比上涨 15.83%，环比上涨 69.75%；成交套数 2541 套，同比上涨 14.82%，环比上涨 68.73%。