

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204

住宅房地产市场价值评估

估价委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院

估价机构：内蒙古公鉴房地产估价有限公司

注册房地产估价师：范晓宏、李华

估价作业日期：2018 年 11 月 15 日至 2019 年 1 月 2 日

估价报告编号：内公鉴估字[2019]第 003 号

目录

致估价委托人函.....	4
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价对象.....	10
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、参加本次估价的注册房地产估价师.....	15
十二、估价作业日期.....	16
十三、估价报告应用的有效期.....	16
房地产估价技术报告.....	17
一、估价对象实物状况描述与分析.....	17
二、估价对象权益状况描述与分析.....	18
三、估价对象区位状况分析.....	18
四、市场背景分析.....	19
五、最高最佳利用分析.....	19
六、估价方法适用性分析.....	23

七、估价测算过程..... 24

八、估价结果确定..... 36

附件：36

致估价委托人函

呼和浩特市赛罕区人民法院：

受贵方的委托，本评估公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对韩亚晨拥有产权的，位于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204，用途为住宅的房地产进行市场价值评估，房屋所有权证号：呼房权证赛罕区字第 2009136792 号，建筑面积为 95.68 平方米。价值时点为 2018 年 11 月 15 日。估价目的：为呼和浩特市赛罕区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格。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。

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 2018 年 11 月 15 日的市场价值为¥1100320 元，大写人民币：壹佰壹拾万零叁佰贰拾元整（单价为：11500 元/平方米）。

（以上货币币种为人民币）

估价过程及有关说明详见《注册房地产估价师声明》、《估价假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

法定代表人（盖章）

内蒙古公鉴房地产估价有限公司

2019 年 1 月 2 日

注册房地产估价师声明

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告已说明的假设和限制条件的影响。

3. 我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系；对与该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何利害关系。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论撰写本估价报告。

5. 估价人员已于2018年11月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但评估人员对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值，随着时间的推移、因国家政策、房地产相关的经济环境、市场变化情况、短期强制处分、规划条件的改变以及特殊交易方式等因素对该房产价值产生较大影响，需委托本机构重新评估其价值，否则，给有关方面造成的损失本估价公司不负任何责任。

8. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为

其它用途。若因委托方使用本估价报告不当而引起的后果,由委托方承担全部责任。未得到我公司书面许可,本估价报告全文或任何部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

9. 本次评估估价对象的坐落、建筑面积、楼层、产权人等信息均由委托方提供的房屋所有权证内容为依据。

二、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	

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
3. 本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。
4. 本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料

1. 本报告出具的价格为房地合一的价格。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3. 本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

4. 任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

5. 本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

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 2007 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：呼和浩特市赛罕区人民法院

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

法人代表：李华

估价资质等级：二级

资格证书号：内建房估证字[2012]第 054 号

联系电话：0471-3242308

三、估价对象

（一）估价对象概况：

估价对象位于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204。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 2007 年，设计用途为住宅，房屋总层数为 24 层，所在层为 22 层，为钢混结构，建筑面积为 95.68 平方米。

估价对象四至：东至呼伦南路，南至地质局北街，西至人民路，北至健康街。

（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：呼房权证赛罕区字第 2009136792 号，房屋所有权人为韩亚晨，估价对象住宅房地产建筑面积为 95.68 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；
- （2）室内、外门窗：
 - ①门：楼道门为木门，入户防盗门，内木门；
 - ②窗：塑钢窗户；
- （3）楼道楼梯：大理石踏步；
- （4）内墙：壁纸至顶；
- （5）地面：室内铺木地板；
- （6）棚顶：刮白；
- （7）卫生间：瓷砖至顶，PVC 吊顶；
- （8）厨房：瓷砖至顶，PVC 吊顶，整体橱柜；
- （9）其它：室内属精装修；
- 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：有。

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。建筑物成新度较好。

（四）估价对象区位状况

估价对象坐落于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204，估价对象

所在小区位于呼伦南路西侧，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海亮广场、兴泰御都、名都中央广场居住小区，所在区域人口流量较大，居住人口密度高。估价对象四至：东至呼伦南路，南至地质局北街，西至人民路，北至健康街。

估价对象所在区域内有呼伦南路、健康街等交通主次干道通过，有 27、72、102 路等公交车通过，交通便捷。估价对象所在区域有二中、内蒙医院、满都海公园、中蒙医院、海亮广场、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

为呼和浩特市赛罕区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考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赛罕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 2018 年 11 月 15 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 2018 年 11 月 15 日的市场价值为¥1100320 元，大写人民币：壹佰壹拾万零叁佰贰拾元整（单价为：11500 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

2018年11月15日至2019年1月2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1月2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

估价对象位于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204。

(1) 交通状况

估价对象所在住宅小区紧邻呼伦南路路，区域内有 27、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紧邻呼伦南路，呼伦南路为城区主干道。

(3) 商业繁华度

估价对象位于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204，估价对象周边商业较繁华，有海亮广场商圈等商业物业，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 2007 年。

估价对象小区内道路硬化，估价对象住宅楼外墙贴砖，塑钢窗户，楼道入户楼宇对讲玻璃门，大理石踏步，钢木扶手，入户防盗门，内木门，室内铺木地板，墙面壁纸至顶，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。建筑物成新度较好。

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：呼房权证赛罕区字第 2009136792 号，房屋所有权人为韩亚晨，估价对象住宅房地产建筑面积为 95.68 平方米。

三、估价对象区位状况分析

1. 位置状况

估价对象坐落于赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204，四至：东至呼伦南路，南至地质局北街，西至人民路，北至健康街。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呼伦南路、健康街等交通主次干道通过，有 27、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赛罕区呼伦南路东达城市广场 B 座 22 层 2204，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

1. 城市资源状况

呼和浩特是蒙古语音译，意为“青色的城”，是内蒙古自治区首府，全区政治、经济、文化、科教和金融中心，是国家森林城市、中国优秀旅游城市，被誉为“中国乳都”，先后荣获“全球经济增长 20 强城市”、“中国经济实力百强城市”、“中国投资环境 50 优城市”、“中国最具魅力金融生态城市”等称号。呼和浩特地处东经 110°46′—112°10′，北纬 40°51′—41°8′。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℃—8℃，年平均降水量 337—418 毫米，四季变化明显，气候宜人。呼和浩特北拥草原、南临黄河，有着悠久的历史 and 光辉灿烂的文化，是中国文明的发祥地之一。市内有距今 70 万年的古人类石器制造场遗址“大窑文化”，有始筑于公元前 4 世纪战国时代的中国最古老的“赵长城”，有公元 1 世纪作为“胡汉和亲”历史见证的昭君墓，有世界上唯一用蒙古文字刻写的天文图金刚舍利宝塔，有被誉为“佛教建筑典范”的席力图召；呼和浩特也是丝茶驼路中转之地，是召庙文化盛行之地，是草原文化与黄河文化、游牧文明与农耕文明交汇、融合的前沿。

全市总面积 1.72 万平方公里，其中建成区面积 230 平方公里，2017 年常住人口为 311.48 万人。现辖新城区、回民区、玉泉区、赛罕区市内四区及国家级经济技术开发区、土默特左旗、托克托县、和林格尔县、清水河县、武川县五个旗县。2015 年末常住人口为 300 万人，市区常住人口 206.49 万人。2016 年 2 月 23 日，呼和浩特市在 CCTV “中国经济生活大调查” 2015 年度十大最具幸福感省会城市中名列第六。

2. 房地产相关政策简况

2014年6月，呼和浩特市房地产开发监督管理处公布了呼和浩特市人民政府办公厅印发的《关于切实做好住房保障工作促进全市房地产市场健康稳定发展的实施意见》，文件提出要取消商品房销售方案备案制度，居民购买商品住房（含二套住房）在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时，不再要求提供住房套数查询证明。产权登记部门在办理相关业务时，不再对购房人的房屋套数进行查询。

2015年3月1日中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，国家财政部、国家税务总局2015年3月30日发布公告，调整个人住房转让营业税政策，从3月31日起，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016年2月17日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。

3. 房地产市场状况分析

在国内一二线城市管控政策频出且愈发严厉，三四线城市房地产开发热潮不断的浪潮下，公积金调整、不动产登记的实施、二手房中介模式整改等等都在不断刺激着楼市，2017年呼和浩特的楼市呈现出利好局面，出现了较为明显的购房热现象。2017年全国各地新政出台，加大对房地产的政策调控。限购、限贷的双拳出击，以及紧随其后的公积金首付比例调整、严禁首付贷都促进了房地产市场健康平稳发展。呼和浩特之前存余大量的“存量房”成为亟待解决的问题，因此政府本着因房施策的原则，没有出台相关限购政策，

2016、2017年以“去存量”为目标，在2017年基本完成大部分任务，2017年呼和浩特总成交量为27965套，有效解决了房源存量过多的问题。

4、呼和浩特房价走势

2017年呼和浩特楼市全线飘红，尤其是进入了下半年，楼市进入了黄金期，金宇星城、恒大绿洲等诸多纯新盘都选择在下半年排号或者开盘，购房者也选择在这一时期看房并入手。在购房者、开发商、一线城市限购的多方刺激下，呼和浩特楼市迎来了前所未有的火爆场面，房价被推升到了一个新高度，单价破万的情况也时有发生。

作为2017年全国综合实力百强区的新城区年初房产均价为7363元/平米，而到了12月份，均价上涨到了10291元/平米，涨幅达到了惊人的39.74.5%，尤其是7月到8月，均价增长破千元大关，而在11月到12月期间，均价也增长了近千元。在四大城区内，新城区的均价高居榜首，涨幅也要高出其他三个城区许多。

截止2017年12月，呼和浩特市赛罕区均价达到了9036元/平米，较之年初的7577元/平米上涨了19.26%。赛罕区的整体房价上涨趋势平稳，其均价也较之全市均价更高。可以预见，未来一段时间内赛罕区依然是呼和浩特市潜力区域。

2017年玉泉区12月份均价7355元/平米，相比1月份的6257元/平米上涨了17.55%。玉泉区上半年的房价较为平稳，而在进入了下半年后，玉泉区

迎来了购房热潮，仅 6-8 月房价就上涨了近千元。究其原因，恒大这样的名企入驻、郦城这样的口碑楼盘推出新品，均刺激了玉泉区的房价上涨。

相比之下，回民区的涨幅较为平稳，为 12.39%，12 月均价为 7370 元/平方米。随着中铁、恒大、万达等品牌名企的入驻，回民新区已经受到了越来越多购房者的关注，相信随着一系列的基础设施配套进一步完善，回民区将成为主流安居区域。

作为内蒙古自治区首府城市，呼和浩特在经济、政治、文化、教育、科技、金融等领域具有自治区其他城市无法比拟的先天优势；加之区域经济发展正处于良性快速向上扩张的高速成长期，城市面貌与基础设施水平快速改善，形成了非常好的人口聚集效应。这些都为呼和浩特房地长市场的发展奠定良好的市场需求基础。进入 2018 年，呼和浩特房地产市场在经过去年价格的较大涨幅后，房价比较平稳。

五、最高最佳利用分析

房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。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。

衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用主要从下列方面考虑：

1. 法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。
2. 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。
3. 财务上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现

值的方式，以经济上有限投资而能获得最大收益的使用方式评估。

4. 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来进行判定。

5. 与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

6. 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

综上，根据评估人员对该区域发展状况的调查分析，该区域为住宅物业投资热点地区。估价对象现状用途为住宅，与区域规划发展方向一致，也与其所处区域的配套设施及周边环境特点相符，估价人员认为现状用途为最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

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。

七、估价测算过程

（一）比较法

（1）搜集实例：在搜集掌握估价对象有关资料的基础上，广泛搜集交易实例，根据估价对象状况和本次估价目的，选取交易实例作为可比实例；

（2）建立价格可比基础，统一单价为(人民币元/平方米)；

（3）将可比实例与待估房地产进行分析、比较及因素修正，以计算出各自的比准单价；

（4）将比准单价的平均值做为待估房地产的评估单价，从而计算、确定估价对象评估值。

①选择可比实例具体为：

※ 可比实例应与估价对象在同一供求范围内。

※ 可比实例应与估价对象的结构相同。

※ 可比实例应与估价对象的用途相同。

※ 可比实例应与估价对象的规模相当。

※ 可比实例的交易日期与价值时点接近等原则的要求，经分析选择以下 A、B、C 三个交易实例作为可比实例。

②比较因素的选择根据估价对象情况，选取影响估价对象房地产价值的主要因素有：

A. 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；是否为一次性付款或按揭贷款；

B. 交易日期及房地产用途；

C. 区位状况：主要有商服繁华状况、交通条件、居住氛围、公共及基础设施、环境景观、城市规划限制等；

D. 实物状况：主要指所在楼层、朝向景观、通风采光、平面布局、外部和内部装修、有物业管理、维护保养、面积大小、成新状况等；

E. 权益状况：主要指权益状况比较、规划条件、权利设立情况等其他限制。

③比较因素条件说明

估价对象与比较案例的比较因素条件详见下表 B-1：

表 B-1 比较因素条件说明表

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		待估	东达广场 11640	东达广场 12600	东达广场 12100
交易情况		一次性付款	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
交易日期		——	2018.9	2018.9	2018.10
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区位状况	商服繁华状况	附近分布饭店、银行、超市、商场等，商服繁华度较高	附近分布饭店、银行、超市、商场等，商服繁华度较高	附近分布饭店、银行、超市、商场等，商服繁华度较高	附近分布饭店、银行、超市、商场等，商服繁华度较高
	交通条件	附近有多路公交车，交通较便捷	附近有多路公交车，交通较便捷	附近有多路公交车，交通较便捷	附近有多路公交车，交通较便捷
	居住氛围	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚	附近有多个居住小区，居住氛围浓厚
	公共及基础设施	附近有中学、小学、医院、超市、多家银行	附近有中学、小学、医院、超市、多家银行	附近有中学、小学、医院、超市、多家银行	附近有中学、小学、医院、超市、多家银行
	环境景观	附近多为居住小区，环境景观较好	附近多为居住小区，环境景观较好	附近多为居住小区，环境景观较好	附近多为居住小区，环境景观较好
	城市规划限制	无	无	无	无
实物状况	所在楼层	22/24 层	21/24 层	17/24 层	23/24 层
	朝向景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
	通风采光	通风较好、采光较好	通风较好、采光较好	通风较好、采光较好	通风较好、采光较好
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	装修状况	精装修	普通装修	精装修	精装修
	物业管理、维护保养	有物业管理，维护较好、外观较好	有物业管理，维护较好、外观较好	有物业管理，维护较好、外观较好	有物业管理，维护较好、外观较好
	面积状况	面积适中适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用
	成新状况	约建成于 2007 年，整体维护状况一般，成新度一般	约建成于 2007 年，整体维护状况一般，成新度一般	约建成于 2007 年，整体维护状况一般，成新度一般	约建成于 2007 年，整体维护状况一般，成新度一般
状况 权益	其他限制	无	无	无	无

④编制比较因素条件指数表

根据估价对象房屋情况与比较案例的各种因素，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定方法如下：

A. 交易情况：交易情况分为一次性付款、按揭贷款两种情况，以估价对象为基准（100%），相差一个等级房价修正+5%。

B. 区位状况因素修正系数确定说明

a. 商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/- 3%。

b. 交通条件：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

c. 居住氛围：分为浓厚、较浓厚、一般、差四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

d. 公共服务及基础设施完善程度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

e. 环境景观优劣度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

f. 城市规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以估价对象基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

C. 实物状况因素修正系数确定说明

a. 楼层：根据估价对象和可比实例的楼层高低，以估价对象为基准（100%）确定楼层修正系数。

b. 朝向：分为东南和南北、西南和东西、南和西北、东、西和北六个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

c. 通风采光：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+ / -2%。

d. 平面户型布局、现场使用状况：分为合理、一般、不合理三个等级，

以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+ /-2%。

e. 外部和内部装修：分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修和毛坯房五个档次，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+ /-2%。

f. 物业管理、维护保养程度：根据有无物业管理及维护保养程度分为好、较好、一般、较差和差五个档次，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+ / -2%。

g. 面积大小：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+ / -3% 。

h. 成新率，以估价对象的建成年代及整体维护状况确定其成新率，以估价对象为基准（100%），确定案例 A、B、C 的修正系数。

D. 权益状况因素修正系数确定说明

主要指权益状况比较、规划条件、权利设立情况等其他限制。估计对象与比较案例无其他限制，故，此项不做修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制估价对象房地产比较因素条件指数表 B-2:

表 B-2 比较因素条件指数表

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		交易价格(元/平方米)	待估	11640	12600
交易情况		100	105	105	105
交易日期		---	2018.9	2018.9	2018.10
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区位状况	商服繁华状况	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	居住氛围	100	100	100	100
	公共及基础设施	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
实物状况	所在楼层	100	100	102	100
	朝向景观	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	装修状况	100	98	100	100
	物业管理、维护保养	100	100	100	100
	面积状况	100	100	100	100
	成新状况	100	100	100	100
状况 权益	其他限制	100	100	100	100

⑤编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表 B-3。

表 B-3 比较因素修正系数表

估价对象及可比实例 比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		11640	12600	12100
交易情况		100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区 位 状 况	商服繁华状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	居住氛围	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共及基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实 物 状 况	所在楼层	100 / 100	100 / 102	100 / 100
	朝向景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	通风采光	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	平面布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修状况	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	物业管理、维护保养	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面积状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	成新状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
状 权 益	其他限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正系数		0.97	0.93	0.95
比准价格(元/平方米)		11291	11718	11495

⑥经过比较分析，估价对象房地产的三个比准价格比较接近，差距在合理范围之内，且三个比较案例与估价对象均具有较均同类似的比较性，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象房地产价值，即：

估价对象房地产单价为：

$$(11291+11718+11495) \div 3=11500 \text{ (取整) (元/平方米)}$$

(二) 收益法

收益法是求取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时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

1. 估价测算过程

求取步骤分下列七步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算有效毛收入
- 4) 估算运营费用
- 5) 估算净收益
- 6) 求取资本化率
- 7) 求取收益价格

2. 具体测算：

(1) 求取估价对象年有效毛收入

①确定估价对象市场租金水平

租金的确定采用比较法，估价人员选取与估价对象位于同一供求圈内类似住宅用房的租金，预测估价对象日租金为：0.75 元/m²。

②租约限制

根据估价目的，本次评估设定不存在租赁对估价对象评估价值的限制性影响，评估采用市场客观租金进行测算。

③有效出租面积的确定

根据估价人员对周边市场的调查，周边同类型住宅物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积，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：呼房权证赛罕区字第 2009136792 号，估价对象住宅房地产建筑面积为 95.68 平方米，即出租面积为 95.68 平方米，有效出租面积为 100%。

④确定估价对象空置和租金损失率

根据估价人员对估价对象的现场查勘以及对周边区域现状住宅使用物业租赁情况的调查了解，估价对象区域地理位置优越，但该区域住宅物业较多，未达到饱和程度，大部分住宅物业出租率均未能达到 100%，考虑到估价对象所处的具体位置、自身的建筑形式及租金拖欠等的影响，确定估价对象空置和租金损失率为 5%。

⑤其他收入的确定

根据相关调查的数据，呼市出租房屋一般收入承租方 1 个月（30 天）的租金作为押金，在租赁期满后无息退还，至价值时点，根据中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，则估价对象租赁其他收入（利息收入）情况如下：

其他收入=日租金×可出租建筑面积×30×一年期存款利率

=0.75×95.68×30×1.5%=32 元

⑥确定估价对象年有效毛收入

估价对象年有效毛收入

=日租金×365×可出租建筑面积×（1-空置和租金损失率）+其他收入

=0.75×365×95.68×（1-5%）+32=26224 元

（2）求取估价对象年运营费用

①管理费

指物业管理工作人员的工资、福利、财务费用等相关费用，根据一般住宅物业用房物业管理费水平并结合本项目实际情况，本次评估按估价对象年有效毛收入的 1% 计算。

$$\text{管理费} = 26224 \text{ 元} \times 1\% = 262 \text{ 元}$$

② 维修保养费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考相同档次，相同用途房屋维修保养状况，本次评估按年有效毛收入的 1% 计算维修保养费。

$$\text{维修保养费} = 26224 \text{ 元} \times 1\% = 262 \text{ 元}$$

③ 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。本次评估按估价对象房屋重置成新价值的 2% 计算。（根据市场当前建安造价信息，估价对象的房屋重置单价确定为 1500 元/m²）

$$\text{保险费} = 2500 \text{ 元/m}^2 \times 95.68 \text{ m}^2 \times 2\% = 478 \text{ 元}$$

④ 增值税及附加

增值税税率确定为 1.57%。

$$\text{营业税及附加} = 26224 \text{ 元} \times 1.57\% = 412 \text{ 元}$$

⑤ 房产税

依据财政部、国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号），对个人出租住房取得的收入，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税，费率基数为年有效毛收入。

$$\text{房产税} = 26224 \text{ 元} \times 4\% = 1049 \text{ 元}$$

⑥ 年运营费用

$$\text{年运营费用} = \text{管理费} + \text{维修保养费} + \text{保险费} + \text{营业税及附加} + \text{房产税}$$

$$=262+262+478+412+1049=2463 \text{ 元}$$

(3) 估价对象房地产年净收益

估价对象年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

$$=26224-2463=23761 \text{ 元}$$

(4) 报酬率的确定

报酬率由无风险报酬率和风险调整值率构成，依照公式“报酬率=无风险报酬率+风险调整值率”确定。

无风险报酬率：为无风险的资本投资收益率，根据中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%进行确定。

风险调整值率：风险分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分为 0~2%、3%~6%、7%~10%、10%以上。风险调整值与房地产类型相关，通常情况下，商业、写字楼、住宅、工业用房的投资风险依次降低，风险调整值也相应下降，结合估价对象所处位置及实际情况，考虑到估价对象所在区域为呼市企事业单位住宅比较密集的区域，商务氛围良好，投资风险相对较低，确定风险调整值率为 3%，则估价对象的报酬率为：

$$\text{报酬率}=\text{无风险报酬率}+\text{风险调整值率}$$

$$=1.5\%+3\%$$

$$=4.5\%$$

(5) 收益年限的确定

根据资产占有方介绍，估价对象房屋建成于 2007 年，钢混结构用房的经济使用年限为 60 年，至价值时点，已经过 11 年，估价对象剩余经济使用年限为 49 年，故确定此次评估中的收益年限 n 为 49 年。

(6) 采用适当的收益法公式计算

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

上式中：V—房地产市场价值

a—年净收益

r—报酬率（4.5%）

n—收益年限（49年）

（7）估价对象收益年限49年期的房地产价值

按照以上公式代入数据测算得：

$$\begin{aligned} V(\text{单价}) &= a/r[1-1/(1+r)^n] / 95.68 \\ &= 23761/4.5\% \times [1-1/(1+4.5\%)^{49}] / 95.68 \\ &= 4880 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

（三）估价对象房地产的市场价值评估价格

本次评估分别采用比较法和收益法测算出估价对象房地产价值，比较法测算结果为11500元/平方米，收益法测算结果为4880元/平方米。上述两种方法测算结果值差异较大，比较法是以替代原理为理论依据，能够从市场的角度更好的反映估价对象市场价值；收益法是以预期收益原理为理论依据，从收益的角度反映估价对象市场价值，但未来收益影响因素和不确定因素较多，故本次评估结合注册房地产估价师对周边房地产市场的调查了解，最终确定以其比较法测算结果为最终结果，即估价对象房地产单价为11500元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产总价格} &= 11500 \text{ 元/平方米} \times 95.68 \text{ 平方米} \\ &= 1100320 \text{ 元} \end{aligned}$$

八、估价结果确定

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 2018 年 11 月 15 日的市场价值为¥1100320 元，大写人民币：壹佰壹拾万零叁佰贰拾元整（单价为：11500 元/平方米）。

（以上货币币种为人民币）

内蒙古公鉴房地产估价有限公司

2019 年 1 月 2 日

附件：

1. 《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》复印件；
2. 估价对象实景照片；
3. 《房屋所有权证》复印件；
4. 估价机构营业执照扫描件；
5. 估价机构资质证书扫描件；
6. 估价师资格证书扫描件。

估价对象位置示意图



估价对象电子相片





