

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（呼和浩特市赛罕区车站前街天江明邸3号楼5层3单元503住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年3月21日的估价结果如下：（币种：人民币）

### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	503	157.12	7944	124.8161	壹佰贰拾肆万捌仟壹佰陆拾壹元整
合计		157.12		124.8161	壹佰贰拾肆万捌仟壹佰陆拾壹元整

#### 特别提示:

①本次评估委托方提供了估价对象的《房屋权属登记信息查询结果证明》、《房屋（分层）分户平面图》，评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②委托方提供的估价对象的《房屋权属登记信息查询结果证明》及《房屋（分层）分户平面图》未载明房屋用途，根据估价人员现场勘查，待估对象的实际用途为住宅，故本次设定待估对象的房屋用途为住宅。如与实际不符，且提供相关证明材料，估价报告做相应调整。

③待估对象所在小区已通天然气，但待估对象尚未通天然气，相关的费用缴纳情况详询本小区物业。提醒报告使用者关注此点。

④根据估价人员现场了解，待估对象已网签，尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》。提醒报告使用者关注此点。

⑤根据委托方提供的《房屋权属登记信息查询结果证明》可知，待估对象存在司法查封情况，被北京市昌平区人民法院、呼和浩特市赛罕区人民法院依次查封，查封期限为三年（2016年4月1日—2019年3月31日）。提醒报告使用者关注此点。

⑥根据估价人员现场勘查，待估对象屋内装修为部分普通装修，卫生

间装修为毛坯。提醒报告使用者关注此点。

⑦本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年三月二十九日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

科赵

二〇一九年三月二十九日



科赵

印闻

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托方：呼和浩特市赛罕区人民法院

联系人：司法鉴定室

联系电话：0471—5277632

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2016]第076号

联系人：崔雪梅

联系电话：0471-4663576

#### (三) 估价目的

委托方欲核实被申请人韩宝珍、张莉位于呼和浩特市赛罕区车站前街天江明邸3号楼5层3单元503住宅房地产市场价格，为委托方进行司法拍卖提供市场价格参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	呼和浩特市赛罕区车站前街天江明邸3号楼5层3单元503		
四至	东邻空地，西邻空地（西距科尔沁快速路100米），北邻空地，南邻规划路		
产权证件（名称及证号）	《房屋权属登记信息查询结果证明》		
产权证书发证日期	--	房屋所有权人	韩宝珍、张莉

共有情况	共同共有	不动产单元号	--		房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	19层	所在层数	5层	建筑面积 (平方米)	157.12	
建成年份	2012年	房屋设定用途	住宅	房屋实际用途	住宅	
土地使用权利性质	--		他项权利状况		<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它	
备注						

## 2. 估价对象基本情况

名称	天江明邸	规模	一般	社区成熟度	劣
周边景观	一般	停车状况	有专用停车位或临时停车位	建筑形式	板式
物业管理公司	呼和浩特市久踞物业服务有限公司	管理形式	半封闭式	物业费	1.81元/m <sup>2</sup> .月
平面布局	合理	设施、设备	较齐全(门禁对讲系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入系统管理、消防系统等)	景观	一般
朝向	南北	屋面形式	平层	户型结构	三室两厅两卫
区域内主要物业类型	住宅	门禁系统	对讲系统	电梯情况	两部电梯
地形状况	平整	实际用途	住宅	使用现状	--
单元户数	两梯三户	装修档次	部分普通装修	外立面装修	下部贴瓷砖上部涂涂料
楼梯间地面	地板砖	楼梯间墙面	刮白	楼梯间顶棚面	刮白
入户门	防盗门	室内门	实木门	窗	断桥铝合金窗
室内装修情况	客厅:顶棚刮白、地面铺木地板、墙面刮白;卧室:地面铺木地板、墙面刮白、顶棚刮白;厨房:地面铺木地板、墙面刮白、顶棚刮白;卫生间:卫生间为毛坯,一个卫生间地板铺地板革,墙面及顶均为水泥净面;另一个卫生间地面、墙面及顶均为水泥净面				
特殊情况说明	根据估价人员现场勘查,待物对象屋内装修为部分普通装修				

## 3. 区位状况描述与分析

集聚效应	劣
基础设施配套	七通
公共服务设施	较不齐全
交通便捷度	较不便捷
周边典型物业	东方领海
环境景观	一般

### (五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2019年3月21日,经与估价

委托人商定，价值时点确定为 2019 年 3 月 21 日。

## （六）价值类型

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

本次评估待估对象在估价时点 2019 年 3 月 21 日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为 53 年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

## （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

### 2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3. 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的原则。

### 4. 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应在合理范围内的原则。

### 5. 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。

## （八）估价依据

### 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日修订）；

◆ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；

◆ 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2013 年 2 月 1 日实施）；

### 2. 估价委托人提供的资料

◆ 《呼和浩特市赛罕区人民法院委托鉴定函》；

◆ 《房屋权属登记信息查询结果证明》；

◆ 《房屋（分层）分户平面图》；

◆ 《呼和浩特市赛罕区人民法院执行裁定书》（2015）赛执字第 00451-1 号；

◆《协助执行通知书稿》（2015）赛执字第 00451-1 号；

◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

◆ 呼和浩特市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

◆ 呼和浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法和收益法。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### （十）估价结果

估价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，并进行了测算，