

涉执房地产处置司法评估报告

(第7份/共7份)

估价项目名称:

内蒙古创世达商业建设有限公司位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街南、南二环北竹园小区共20套住宅房地产司法处置价值评估(呼和浩特市赛罕区)

估价委托人: 呼和浩特市中级人民法院

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

注册房地产估价师: 杨曦 1520190021

崔雪梅 1520160011

估价报告出具日期: 二〇二〇年四月二十四日

估价报告编号:

(呼和浩特市)内科瑞[2020](估)字第0424-11-027号

致估价委托人函

呼和浩特市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街南、南二环北竹园小区共 20 套住宅房地产（虚所有权人为内蒙古创世达商业建设有限公司，房屋用途为住宅，总建筑面积为 2871 平方米）的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

估价对象状况表

虚所有权人	内蒙古创世达商业建设有限公司				
土地使用权人	内蒙古创世达商业建设有限公司				
房屋坐落	呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街竹园小区北区商住写字楼 1-5 号楼、7 号楼				
房屋性质	建成年代	房屋用途	建筑结构	总建筑面积(m ²)	土地使用期限
商场化商品房	2010 年	住宅	钢混	2871	2006 年 9 月 27 日至 2076 年 9 月 26 日
幢号	单元	总层数	所在层数	户号	建筑面积 (m ²)
1 号楼	1 单元	17 层	2 层	205	107.36
1 号楼	1 单元	17 层	5 层	503	104.6
1 号楼	1 单元	17 层	6 层	601	108.85
1 号楼	1 单元	17 层	17 层	1703	104.6
2 号楼	1 单元	12 层	12 层	1201	196.55
2 号楼	3 单元	12 层	12 层	1201	162.27
2 号楼	3 单元	12 层	12 层	1202	135.19
2 号楼	3 单元	12 层	12 层	1203	160.36
3 号楼	2 单元	12 层	12 层	1201	179.37
3 号楼	4 单元	12 层	12 层	1201	179.21
3 号楼	4 单元	12 层	3 层	302	140.1
4 号楼	1 单元	12 层	5 层	502	127.32

4号楼	2单元	12层	6层	601	132.02
4号楼	2单元	12层	8层	801	132.02
5号楼	1单元	12层	12层	1201	168.42
5号楼	1单元	12层	12层	1203	161.5
5号楼	2单元	12层	12层	1201	150.99
5号楼	2单元	12层	12层	1202	146.35
5号楼	3单元	12层	7层	701	131.27
7号楼	1单元	12层	1层	101	142.65
特殊说明	-				

估价目的：委托方欲核实被申请人内蒙古创世达商业建设有限公司位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街南、南二环北竹园小区共 20 套住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020 年 4 月 10 日（现场勘查之日）

价值类型：待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法进行评估。

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，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街南、南二环北竹园小区共 20 套住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 4 月 10 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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	1号楼1单元205	107.36	10538	113.136	壹佰壹拾叁万壹仟叁佰陆拾元整
2	1号楼1单元503	104.6	10432	109.1187	壹佰零玖万壹仟壹佰捌拾柒元整
3	1号楼1单元601	108.85	10641	115.8273	壹佰壹拾伍万捌仟贰佰柒拾叁元整
4	1号楼1单元1703	104.6	10432	109.1187	壹佰零玖万壹仟壹佰捌拾柒元整
5	2号楼1单元1201	196.55	10432	205.041	贰佰零伍万零肆佰壹拾元整
6	2号楼3单元1201	162.27	10432	169.2801	壹佰陆拾玖万贰仟捌佰零壹元整
7	2号楼3单元1202	135.19	10544	142.5443	壹佰肆拾贰万伍仟肆佰肆拾叁元整
8	2号楼3单元1203	160.36	10432	167.2876	壹佰陆拾柒万贰仟捌佰柒拾陆元整
9	3号楼2单元1201	179.37	10328	185.2533	壹佰捌拾伍万贰仟伍佰叁拾叁元整
10	3号楼4单元1201	179.21	10328	185.0881	壹佰捌拾伍万零捌佰捌拾壹元整
11	3号楼4单元302	140.1	10425	146.0543	壹佰肆拾陆万零伍佰肆拾叁元整
12	4号楼1单元502	127.32	10856	138.2186	壹佰叁拾捌万贰仟壹佰捌拾陆元整
13	4号楼2单元601	132.02	10856	143.3209	壹佰肆拾叁万叁仟贰佰零玖元整
14	4号楼2单元801	132.02	10856	143.3209	壹佰肆拾叁万叁仟贰佰零玖元整
15	5号楼1单元1201	168.42	10328	173.9442	壹佰柒拾叁万玖仟肆佰肆拾贰元整
16	5号楼1单元1203	161.5	10328	166.7972	壹佰陆拾陆万柒仟玖佰柒拾贰元整
17	5号楼2单元1201	150.99	10328	155.9425	壹佰伍拾伍万玖仟肆佰贰拾伍元整
18	5号楼2单元1202	146.35	10328	151.1503	壹佰伍拾壹万壹仟伍佰零叁元整
19	5号楼3单元701	131.27	10747	141.0759	壹佰肆拾壹万零柒佰伍拾玖元整
20	7号楼1单元101	142.65	10425	148.7126	壹佰肆拾捌万柒仟壹佰贰拾陆元整
合计		2871		3010.2325	叁仟零壹拾万贰仟叁佰贰拾伍元整

特别提示:

1、本次评估委托方提供了估价对象的《呼和浩特市中级人民法院委托书》((2019)内01委鉴1号)、《房屋预售(网签)信息查询结果证明》(包括房屋状况表)、《查档证明》,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、估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

3、估价人员于2020年4月10日现场勘查时了解到本次待估对象1号楼1单元205和601已出租，因未能提供其《租赁合同》，故本次未考虑其租赁情况。提醒报告使用者关注此点。

4、估价人员于2020年4月10日现场勘查时1-5号楼、7号楼部分房屋未进入现场，据被申请人口述，除1号楼1单元205以外，其他房屋装修情况均为毛坯，1号楼1单元205装修为简单装修。提醒报告使用者关注此点。

5、根据委托方提供的《查档证明》可知，1号楼1单元205、503、601、1703房地产所占土地权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权人为内蒙古创世达商业建设有限公司，土地使用起始时间为2006年9月27日，土地使用结束时间为2076年9月26日。其他房地产的权属资料《房屋预售（网签）信息查询结果证明》（包括房屋状况表）上未载明土地情况，因本次评估对象均在同一小区，故设定其土地情况与1号楼1单元205、503、601、1703房地产一致。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

6、委托方提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》（包括房屋状况表）、《查档证明》中未载明待估对象的建成年代，根据估价人员实地走访调查，建筑物建成于2010年。故本次设定估价对象建成年代为2010年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

7、根据调查，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015) 第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。

8、估价人员于2020年4月10日现场勘查时发现，待估对象部分房屋存在屋顶漏水、墙皮脱落的情况。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

9、根据估价人员现场勘查了解，待估对象所在小区未接通市政大暖，目前由开发商自供暖。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

10、根据估价人员了解，待估对象所在小区现均尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

11、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二〇二〇年四月二十四日起为壹年。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：



二〇二〇年四月二十四日

目 录

致估价委托人函	1
一、估价师声明	7
二、估价假设和限制条件	9
三、估价结果报告	14
(一) 估价委托人	14
(二) 房地产估价机构	14
(三) 估价目的	14
(四) 估价对象	14
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价原则	16
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	20
(十二) 实地查勘期	21
(十三) 估价作业期	21
四、估价技术报告	22
(一) 实物状况描述与分析	22
(二) 权益状况描述与分析	24
(三) 区位状况描述与分析	25
(四) 市场背景描述与分析	26
(五) 最高最佳利用分析	30
(六) 估价方法选用	31
(七) 估价测算过程	32
(八) 估价结果	60
五、附件	62

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、注册房地产估价师杨曦、崔雪梅已于2020年4月10日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨曦	1520190021		2020.4.24
崔雪梅	1520160011		2020.4.24



二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价价值时点为 2020 年 04 月 10 日，实地查勘日期为 2020 年 04 月 10 日，本次估价假定价值时点的房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- (9) 本次估价对象的房屋权属情况均以《呼和浩特市中级人民法院委托书》((2019)内 01 委鉴 1 号)、《房屋预售(网签)信息查询结果证明》(包括房屋状况表)、《查档证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(10) 估价人员未能查看待估对象《查档证明》等产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(11) 根据委托方提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》（包括房屋状况表）、《查档证明》可知，虚所有权人为内蒙古创世达商业建设有限公司，坐落于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街竹园小区北区，总建筑面积为 2871 平方米，建筑结构为钢混结构，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，土地使用权人为内蒙古创世达商业建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，土地使用起始时间为 2006 年 9 月 27 日，土地使用结束时间为 2076 年 9 月 26 日。如与实际不符，且对估价结果造成影响，估价机构不承担任何责任。

(12) 根据委托方提供的《查档证明》可知，1号楼1单元205、503、601、1703房地产所占土地权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权人为内蒙古创世达商业建设有限公司，土地使用起始时间为2006年9月27日，土地使用结束时间为2076年9月26日。其他房地产的权属资料《房屋预售（网签）信息查询结果证明》（包括房屋状况表）上未载明土地情况，因本次评估对象同一小区，故设定其土地情况与1号楼1单元205、503、601、1703房地产一致。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

(13) 估价人员曾于 2020 年 4 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

估价人员于 2020 年 4 月 10 日现场勘查时 1-5 号楼、7 号楼部分房屋未进入现场，据被申请人口述，除 1 号楼 1 单元 205 以外，其他房屋装修情况均为毛坯，1 号楼 1 单元 205 装修为简单装修。提醒报告使用者关注此点。

3. 背离事实假设

(1) 根据调查，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 第 5.4 条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封情况。

(2) 估价人员于 2020 年 4 月 10 日现场勘查时了解到本次待估对象 1 号楼 1 单元 205 和 601 已出租，因未能提供其《租赁合同》，故本次未考虑其租赁情况。提醒报告使用者关注此点。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 委托方提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》（包括房屋状况表）、《查档证明》中未载明待估对象的建成年代，根据估价人员实地走访调查，建筑物建成于 2010 年。故本次设定估价对象建成年代为 2010 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(2) 估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告做相应调整。

(2) 报告中的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照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(5) 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二〇二〇年四月二十四日起为壹年。若报告使用期限内，

房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、初次装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器及二次装修等物品价值。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托方：呼和浩特市中级人民法院

联系人：王法官

联系电话：0471-4502906

(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：内建房估备字[2019]第 0025 号

联系人：杨曦

联系电话：0471-4663576



(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人内蒙古创世达商业建设有限公司位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街南、南二环北竹园小区共 20 套住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象权利登记状况

虚所有权人	内蒙古创世达商业建设有限公司				
土地使用权人	内蒙古创世达商业建设有限公司				
房屋坐落	呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街竹园小区北区商住写字楼1-5号楼、7号楼				
房屋性质	建成年代	房屋用途	建筑结构	总建筑面积(m ²)	土地使用期限
商场化商品房	2010年	住宅	钢混	2871	2006年9月27日至 2076年9月26日
幢号	单元	总层数	所在层数	户号	建筑面积(m ²)
1号楼	1单元	17层	2层	205	107.36
1号楼	1单元	17层	5层	503	104.6
1号楼	1单元	17层	6层	601	108.85
1号楼	1单元	17层	17层	1703	104.6
2号楼	1单元	12层	12层	1201	196.55
2号楼	3单元	12层	12层	1201	162.27
2号楼	3单元	12层	12层	1202	135.19
2号楼	3单元	12层	12层	1203	160.36
3号楼	2单元	12层	12层	1201	179.37
3号楼	4单元	12层	12层	1201	179.21
3号楼	4单元	12层	3层	302	140.1
4号楼	1单元	12层	5层	502	127.32
4号楼	2单元	12层	6层	601	132.02
4号楼	2单元	12层	8层	801	132.02
5号楼	1单元	12层	12层	1201	168.42
5号楼	1单元	12层	12层	1203	161.5
5号楼	2单元	12层	12层	1201	150.99
5号楼	2单元	12层	12层	1202	146.35
5号楼	3单元	12层	7层	701	131.27
7号楼	1单元	12层	1层	101	142.65
特殊说明	-				

2. 估价对象基本情况

物业名称	竹园小区北区	小区规模	一般	社区成熟度	较优
小区集聚效应	较好	人流量	较大	临街状况	两面临街
地形状况	平整	周边环境	较好	停车状况	有专用停车场或临时停车位
设施设备	配有消防系统、监控系统、供热系统、门禁对讲系统、车辆出入管理系统、周界防范系统等				
小区出入口朝向	朝北	规划用途	住宅	实际用途	住宅
区域内主要物业类型	商业、住宅	装修档次	毛坯、简单装修	使用现状	1号楼1单元205、601号已出租，其余空置
装修情况	待估对象1-5号楼、7号楼部分房屋未进入现场，除1号楼1单元205为简单装修外，其他房屋装修均为毛坯。				
备注	-				

3. 区位状况描述与分析

集聚效应	较好
基础设施配套	七通
公共服务设施	齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	竹园小区西区、竹园小区东区、巨海城八区
环境景观	较优

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2020 年 04 月 10 日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为 2020 年 04 月 10 日。

(六) 价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点 2020 年 4 月 10 日，截止至估价基准日止房地产剩余耐用年限为 50 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》(中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、2020 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)；

- ◆ 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
(2005年2月28日);
 - ◆ 《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);
 - ◆ 《司法鉴定程序通则》(法办发[2007]5号);
 - ◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地
登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权
评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工
作规范〉的通知》(法办 [2018]273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、2014年2月1日实施);
- 2、估价委托人提供的资料
- ◆ 《呼和浩特市中级人民法院委托书》((2019)内01司辅14号);
 - ◆ 《房屋预售(网签)信息查询结果证明》(包括房屋状况表);
 - ◆ 《查档证明》;
 - ◆ 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、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，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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	1号楼1单元205	107.36	10538	113.136	壹佰壹拾叁万壹仟叁佰陆拾元整
2	1号楼1单元503	104.6	10432	109.1187	壹佰零玖万壹仟壹佰捌拾柒元整
3	1号楼1单元601	108.85	10641	115.8273	壹佰壹拾伍万捌仟贰佰柒拾叁元整
4	1号楼1单元1703	104.6	10432	109.1187	壹佰零玖万壹仟壹佰捌拾柒元整
5	2号楼1单元1201	196.55	10432	205.041	贰佰零伍万零肆佰壹拾元整
6	2号楼3单元1201	162.27	10432	169.2801	壹佰陆拾玖万贰仟捌佰零壹元整
7	2号楼3单元1202	135.19	10544	142.5443	壹佰肆拾贰万伍仟肆佰肆拾叁元整
8	2号楼3单元1203	160.36	10432	167.2876	壹佰陆拾柒万贰仟捌佰柒拾陆元整
9	3号楼2单元1201	179.37	10328	185.2533	壹佰捌拾伍万贰仟伍佰叁拾叁元整
10	3号楼4单元1201	179.21	10328	185.0881	壹佰捌拾伍万零捌佰捌拾壹元整
11	3号楼4单元302	140.1	10425	146.0543	壹佰肆拾陆万零伍佰肆拾叁元整
12	4号楼1单元502	127.32	10856	138.2186	壹佰叁拾捌万贰仟壹佰捌拾陆元整
13	4号楼2单元601	132.02	10856	143.3209	壹佰肆拾叁万叁仟贰佰零玖元整
14	4号楼2单元801	132.02	10856	143.3209	壹佰肆拾叁万叁仟贰佰零玖元整
15	5号楼1单元1201	168.42	10328	173.9442	壹佰柒拾叁万玖仟肆佰肆拾贰元整
16	5号楼1单元1203	161.5	10328	166.7972	壹佰陆拾陆万柒仟玖佰柒拾贰元整
17	5号楼2单元1201	150.99	10328	155.9425	壹佰伍拾伍万玖仟肆佰贰拾伍元整
18	5号楼2单元1202	146.35	10328	151.1503	壹佰伍拾壹万壹仟伍佰零叁元整
19	5号楼3单元701	131.27	10747	141.0759	壹佰肆拾壹万零柒佰伍拾玖元整
20	7号楼1单元101	142.65	10425	148.7126	壹佰肆拾捌万柒仟壹佰贰拾陆元整
合计		2871		3010.2325	叁仟零壹拾万贰仟叁佰贰拾伍元整

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
杨曦	1520190021	 杨曦	2020.4.24
崔雪梅	1520160011	 崔雪梅	2020.4.24

(十二) 实地查勘期

2020年4月10日至2020年4月10日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

(十三) 估价作业期

二〇二〇年四月十日至二〇二〇年四月二十四日