



估价结果报告

估价报告编号：内济丰估字[2019]第 0386 号

一、估价委托人：

委托人：呼和浩特市新城区人民法院 地址：呼和浩特市新城区成吉思汗东街东口

联系人：王恒

联系电话：0471-6322060

二、房地产估价机构：

估价机构：内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：柴致意

住所：呼和浩特市新城区新华东街 81 号芳汀花园综合楼 2 单元 12 层

统一社会信用代码：91150102603023420M

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字【2018】0017 号

资质证书有效期：2018 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日

联系电话：0471-6203333

三、估价目的：

我公司受呼和浩特市新城区人民法院委托，对估价对象进行估价，为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

(一) 估价对象范围的确定

根据 (2019) 内 0102 委评字第 182 号《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》、《房屋查档证明》记载估价对象位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区 C6 号楼 6 至 7 层 3 单元 602 住宅房地产，房屋所有权人为李凌、高洁，建筑结构为混合结构，总层数 7 层，估价对象所在层为第 6-7 层，建筑面积 145.1 m²，用途为住宅，于价值时点已办理蒙 (2018) 呼和浩特市不动产权第 0026726 号、蒙 (2018) 呼和浩特市不动产权第 0026727 号《不动产权证书》。估价对象所在土地东至丁香南路，西至丰州南路，南至内蒙古自治区科技厅和天皓酒



店，北至鄂尔多斯东街，整体形状较规则。地形、地势均较为平坦，地质状况良好，宗地内外开发程度为“七通一平”即宗地内外通路、通电、通上下水、通暖、通讯，通燃气及宗地内场地平整。

估价对象财产范围包括房屋及应分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、暖、电、天然气等相关配套设施以及公共位置和室内装修价值，不包括室内家具、电器等动产价值。

(二) 估价对象实物状况

根据委托方的要求，本次估价范围是呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区 C6 号楼 6 至 7 层 3 单元 602 住宅房地产，建筑面积为 145.1 平方米，建成于 2008 年；经现场实地勘察，估价对象所在的建筑物为地上 7 层混合结构的住宅楼，该楼共五个单元，估价对象位于该楼东起第三单元 6 层东户。估价对象房间平面布置合理，工程质量无明显瑕疵，估价对象内外装修情况、配套设施设备、维护状况、净高、建成年代等信息如下表：

外装修	内装修	配套设施设备	维护状况	净高 (m)	户型	维护状况
外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门	6 层 客厅地面铺 80 地砖，木质踢脚线，墙面刮腻子滚乳胶漆，顶棚刮腻子，走石膏角线； 卧室地面铺木地板，木质踢脚线，墙面贴壁纸，顶棚刮腻子，走石膏角线； 厨房地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶，整体橱柜； 卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶。	上下水、电、暖、天然气	良好	2.5	三室两厅两卫一阳台	良好
	7 层 木地板，墙面滚乳胶漆，顶棚刮腻子，走石膏角线，整体壁柜；卫生间铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶；加盖房屋，面积 55 m ² ，净高 2.4m，地面铺 30 地砖，彩钢板顶。					

(三) 估价对象权益状况

于现象勘查时估价对象租赁和占用情况无，本次评估委托方提供了《房屋查档证明》复印件记载信息整理如下表：

1、《不动产登记证明查询》



申请人	刘鹏	证件号码	AXP121
查询对象	李凌	证件号码	150102197209084536
不动产登记簿上记载的房屋信息			
不动产权人	不动产权证号	抵押情况	查封情况
高洁、李凌	蒙(2018)呼和浩特市不动产权第0026727号, 蒙(2018)呼和浩特市不动产权第0026726号	未抵押	已查封
			建筑面积/m ²
			145.1
			坐落
			赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区C6号楼6至7层3单元602
查询结果说明			
备注			
查询日期	2019年7月11日	查询时间	14时51分
申请人	刘鹏	受理人(签字)	

2、《房屋(分层)分户平面图》

丘号		结构	混合结构	套内建筑面积m ²	125.52	宅地面积m ²		楼盘编号	20041086
幢号	东区C6号楼	层数	7	共有分摊面积m ²	19.58	总建筑面积m ²	145.10	绘图人	
户号	3单元602	层次	6	产权面积m ²	145.10	比例尺	1:800	审核人	
坐落	赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区C6号楼								

(四) 他项权利状况

委托方提供的《房屋查档证明》复印件中未记载估价对象他项权利状况。

委托方未提供是否拖欠税费等相关资料, 本次评估设定不考虑存在的抵押、查封及可能存在的其他用益物权设立、担保物权设立、拖欠税费、拖欠工程款等限制权利的情况对价值的影响。

五、价值时点:

本次价值时点委托人未作特别要求, 注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定, 结合本次估价目的和估价对象的特点, 以注册房地产估价师实地查勘之日2019年8月14日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型:

- 1、价值类型: 市场价值。
- 2、市场价值定义: 估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、价值内涵: 不考虑估价对象存在的抵押等他项权利对市场价值的影响, 不包含室内动



产和产权人的债权债务。

七、估价原则：

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，评估价值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；
5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为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：

本次评估依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

1、法律法规：

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2008年中华人民共和国主席令第六十二号）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2008年中华人民共和国主席令第七十二号）
- (3) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）
- (5) 《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）
- (6) 《司法鉴定人登记管理办法》（司法部令第96号）
- (7) 《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》（2004年10月26日，法释[2004]16号）
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）
- (9) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号，2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）



(10) 《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

(11) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018年12月10日，法办[2018]273号）

(12) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2008年8月23日，法办发[2008]5号）

(13) 《房地产估价师注册管理办法》（2006年中华人民共和国建设部令第151号）

2、估价标准：

(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）

(3) 《房地产估价报告评审标准》（试行）

(4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

3、委托方提供的书面材料：

(1) (2019)内0102委评字第182号《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》复印件

(2) 《房屋查档证明》复印件

九、估价方法：

1、估价方法名称：比较法、收益法。

2、估价方法定义：

比较法是将估价对象与在价值时点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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值之和得出估价对象客观市场价格的方法。

十、估价结果：

估价人员在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限




制条件”及“价值类型”的前提下，于价值时点市场价值如下表所示：

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		1657622	383790
	单价(元/m ²)		11424	2645
权重			100%	0%
7楼阁楼加盖			19800元	
评估价值	总价(元)	1677422元(评估总价大写:壹佰陆拾柒万柒仟肆佰贰拾贰元整)		

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
霍瑞龙	1520150021		2019年8月27日
柴致意	1520000007		2019年8月27日

十二、实地查勘期：

2019年8月14日

十三、估价作业期：

2019年8月14日至2019年8月29日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的使用有效期内。

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司

2019年8月29日





估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、估价对象区位状况描述

估价对象坐落于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区 C6 号楼 6 至 7 层 3 单元 602 住宅房地产，该估价对象东邻丁香南路，西邻丰州南路，南邻内蒙古自治区科技厅和天皓酒店，北邻鄂尔多斯东街。估价对象所在区域生活、教育、配套服务设施如下表所示：

幼儿园、小学、中学、大学	公园、商场	医院	银行	公交
呼和浩特市蒙古族幼儿园南园、腾飞路小学、呼和浩特市第二十九中学、内蒙古农业大学	草原丝绸之路文化主题公园、邻里荟购物中心	内蒙古国际蒙医医院、平安医院	邮政储蓄银行、中国银行、光大银行、兴业银行	82、203、50、38、18 路在附近设站停靠

2、估价对象区位状况分析

估价对象为呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区 C6 号楼 6 至 7 层 3 单元 602 住宅房地产，位于呼和浩特市城区东南侧，为成熟住宅区，周边配套齐全，整体区位较好。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述：

估价对象房屋所在的宗地位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区。根据现场勘查，估价对象所在土地东至丁香南路，西至丰州南路，南至内蒙古自治区科技厅和天皓酒店，北至鄂尔多斯东街，整体形状较规则，地形、地势均较为平坦，地质状况良好，宗地内外开发程度为“七通一平”即宗地内外通路、通电、通上下水、通暖、通讯，通燃气及宗地内场地平整。

2、土地实物状况分析：

根据现场勘察，估价对象区域位置良好，土地地形、地势状况良好，地质状况良好，形状较规则，开发程度“七通一平”即宗地内外通路、通电、通上下水、通暖、通讯、通燃气及宗地内场地平整，开发程度完善。



3、建筑物实物状况描述：

根据委托方的要求，本次估价范围是呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街竹园小区东区 C6 号楼 6 至 7 层 3 单元 602 住宅房地产，建筑面积为 145.1 平方米，建成于 2008 年；经现场实地勘察，估价对象所在的建筑物为地上 7 层混合结构的住宅楼，该楼共五个单元，估价对象位于东起第三单元 6 层东户。估价对象房间平面布置合理，工程质量无明显瑕疵，估价对象内外装修情况、配套设施设备、维护状况、层高、建成年代等信息如下表：

外装修	内装修	配套设施设备	维护状况	净高(m)	户型	维护状况
外墙面为弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门	6 层 客厅地面铺 80 地砖，木质踢脚线，墙面刮腻子滚乳胶漆，顶棚刮腻子，走石膏角线； 卧室地面铺木地板，木质踢脚线，墙面贴壁纸，顶棚刮腻子，走石膏角线； 厨房地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶，整体橱柜； 卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶。	上下水、电、暖、天然气	良好	2.5	三室两厅两卫	良好
	7 层 木地板，墙面滚乳胶漆，顶棚刮腻子，走石膏角线，整体壁柜；卫生间铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶；加盖房屋，面积 55 m ² ，净高 2.4m，地面铺 30 地砖，彩钢板顶。					

4、建筑物实物状况分析

根据现场勘察，估价对象房屋建成年代 2008 年，已使用 11 年，估价对象建筑结构为混合结构，结构稳定，估价对象所在小区整体规模适中，小区内环境较好，设施设备齐全，装修情况为普通装修，空间布局良好，维护状况良好，现场勘察物业管理和维护良好，外观状况良好。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

(1) 用途：住宅。

(2) 所有权：土地所有权为国家所有，根据委托方提供的《房屋查档证明》记载房屋所有权人为李凌、高洁。