

## 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参考依据而评估房地产市场价格。

### 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 283 号》，纳入本次评估范围及构成本次评估结果的估价对象为呼和浩特市新城区海拉尔东路巨华世纪城聚泽园小区 17 号楼 1 单元 601 室 6 楼西户的房屋价值，面积 154.23 m<sup>2</sup>（依据商品房买卖合同说明）。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

估价对象位于呼和浩特市新城区海拉尔东路巨华世纪城聚泽园住宅小区，附近有内蒙古博物院、丁香路小学、新城区团结小学、呼和浩特市第

三十八中学、国际蒙医医院、融城百汇购物中心、万达广场、城环便民市场、阿尔泰游乐园等，周边商业繁华程度较高，周边学校、公园、广场、医院、商场、银行等基础设施齐全，距离呼和浩特东站 5.3 公里，距离呼和浩特白塔机场 10 公里。估价对象附近有公汽通过，52 路、59 路、79 路、K5 路、19 路等。距离呼和浩特地铁 1 号线（在建）站口较近。周边基础设施、公共配套设施较为完善；周边环境一般。估价对象所处位置交通便利，商户较多，商业繁华度较好。

### （三）权属状况描述

经现场勘查，标的所属巨华世纪城聚泽园住宅小区，现评估标的五证齐全，估价对象不存在租赁限制，他项权利设定情况未知。依据《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》，申请人为吉永岗，被申请人为马远丰、马建刚。

### （四）实物状况描述

估价对象坐落于呼和浩特市新城区海拉尔东路巨华世纪城聚泽园小区 17 号楼 1 单元 601 室 6 楼西户房屋，面积 154.23 m<sup>2</sup>（依据商品房买卖合同说明），建成于 2012 年（调查询问得知）。通过实地勘查获得的信息如下：估价对象为框架结构，建筑物地上总层数 16 层，地下 1 层，楼体外立面刷涂料，通上水、下水、供电、供暖、燃气、消防设施。实际用途住宅。

### （五）宗地状况描述

估价对象占用范围内的宗地使用权位于呼和浩特市新城区丁香路西侧，海拉尔东街南侧，丰州路东侧，北垣东街北侧，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、市场背景描述与分析

呼和浩特地处东经 110°46′—112°10′，北纬 40°51′—41°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℃—8℃，年平均降水量 337—418 毫米，四季变化明显，气候宜人。

2019 年 1-10 月，我市商品房上市面积 527.03 万平方米，同比上涨 33.86%，其中商品住房上市面积 375.55 万平方米，同比上涨 41.93%。

2019 年 10 月，我市商品房上市面积 105.26 万平方米，同比上涨 58.17%，环比上涨 38.94%。其中商品住房上市面积 91.45 万平方米，同比上涨 61.15%，环比上涨 69.60%。

2019 年 1-10 月，我市新建商品房成交面积 424.12 万平方米，同比上涨 34.79%；成交套数 36107 套，同比上涨 20.99%。其中：新建商品住宅成交面积 325.83 万平方米，同比上涨 30.42%；成交套数 26795 套，同比上涨 28.02%。

2019 年 10 月，我市新建商品房成交面积 48.95 万平方米，同比上涨 110.08%，环比下降 11.58%；成交套数 4711 套，同比上涨 120.66%，环比上涨 14.51%。其中：新建商品住宅成交面积 41.64 万平方米，同比上涨 142.80%，环比上涨 12.48%；成交套数 3424 套，同比上涨 133.24%，环比上涨 12.56%。

2019 年 1-10 月，我市二手房成交面积 209.18 万平方米，同比下降 0.94%；成交套数 24210 套，同比上涨 2.49%。其中：二手住宅成交面积 198.39 万平方米，同比下降 1.12%；成交套数 23000 套，同比上涨 1.54%。

2019 年 10 月，我市二手房成交面积 14.02 万平方米，同比下降 17.33%，环比下降 40.59%；成交套数 1642 套，同比下降 17.07%，环比下降 39.79%。其中：二手住宅成交面积 13.06 万平方米，同比下降 18.98%，环比下降 44.09%；成交套数 1506 套，同比下降 19.89%，环比下降 43.15%。

六、价值时点：本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 11 月 14 日，价值时点确定为 2019 年 11 月 14 日。

## 七、价值类型

### （一）价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

### （二）定义及内涵

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

## 八、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。

### 九、估价依据

#### （一）国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 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》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号发布，自 2008 年 1 月 1 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，2007 年 10 月 01 日）；
- 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 283 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、《房屋评估申请书》；
- 4、《呼和浩特市新城区人民法院执行裁定书》（2017）内 0102 执 19 号；
- 5、《商品房买卖合同说明》。

（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。

## 十、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，最后以市场法和收益法的加权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 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 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。

### 十一、估价结果

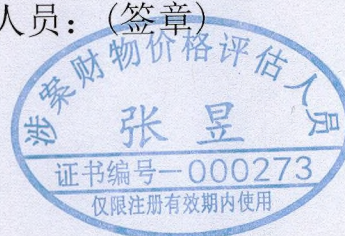
价格评估人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为：¥1,959,801.00 元（人民币大写金额：壹佰玖拾伍万玖仟捌佰零壹元整），单价：¥12,707.00 元（人民币大写金额：壹万贰仟柒佰零柒元整）。

### 十二、价格评估师：

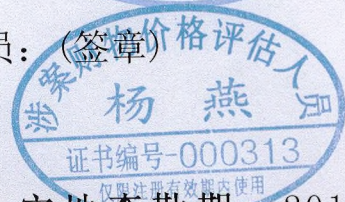
评估人员：（签章）



评估人员：（签章）



评估人员：（签章）



十三、实地查勘期：2019 年 11 月 14 日。

十四、估价作业日期：2019 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 20 日。

内蒙古万宝隆价格评估有限责任公司

二〇一九年十一月二十日



## 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使用权位于呼和浩特市新城区丁香路西侧，海拉尔东街南侧，丰州路东侧，北垣东街北侧，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。

#### (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海拉尔东路巨华世纪城聚泽园小区 17 号楼 1 单元 601 室 6 楼西户的房屋价值，面积 154.23 m<sup>2</sup>（依据商品房买卖合同说明），通过对标的房屋实地勘查获得如下信息：估价对象为框架结构，建筑物地上总层数共 16 层，地下 1 层，估价对象所在 6 层 601 室（西户），实际用途住宅。

### 二、权益状况、区位状况描述与分析

估价对象位于呼和浩特市新城区海拉尔东路巨华世纪城聚泽园小区 17 号楼 1 单元 601 室 6 楼西户房屋，面积 154.23 m<sup>2</sup>（依据商品房买卖合同）。经调查询问得知，标的所属住宅小区五证齐全，从 2018 年可以办理房屋产权证。

估价对象位于呼和浩特市新城区海拉尔东路巨华世纪城聚泽园住宅小区，附近有内蒙古博物院、丁香路小学、新城区团结小学、呼和浩特市第三十八中学、国际蒙医医院、融城百汇购物中心、万达广场、城环便民市场、阿尔泰游乐园等，周边商业繁华程度较高，周边学校、公园、广场、医院、商场、银行等基础设施齐全，距离呼和浩特东站 5.3 公里，距离呼和浩特白塔机场 10 公里。估价对象附近有公汽通过，52 路、59 路、79 路、



K5 路、19 路等。距离呼和浩特体站地铁 1 号线（在建）站口较近。周边基础设施、公共配套设施较为完善；周边环境一般。估价对象所处位置交通便利，商户较多，商业繁华度较好。

### 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  $3.5^{\circ}\text{C}$ — $8^{\circ}\text{C}$ ，年平均降水量 337—418 毫米，四季变化明显，气候宜人。

2019 年 1-10 月，我市商品房上市面积 527.03 万平方米，同比上涨 33.86%，其中商品住房上市面积 375.55 万平方米，同比上涨 41.93%。

2019 年 10 月，我市商品房上市面积 105.26 万平方米，同比上涨 58.17%，环比上涨 38.94%。其中商品住房上市面积 91.45 万平方米，同比上涨 61.15%，环比上涨 69.60%。

2019 年 1-10 月，我市新建商品房成交面积 424.12 万平方米，同比上涨 34.79%；成交套数 36107 套，同比上涨 20.99%。其中：新建商品住宅成交面积 325.83 万平方米，同比上涨 30.42%；成交套数 26795 套，同比上涨 28.02%。

2019 年 10 月，我市新建商品房成交面积 48.95 万平方米，同比上涨 110.08%，环比下降 11.58%；成交套数 4711 套，同比上涨 120.66%，环比上涨 14.51%。其中：新建商品住宅成交面积 41.64 万平方米，同比上涨 142.80%，环比上涨 12.48%；成交套数 3424 套，同比上涨 133.24%，环比上涨 12.56%。