

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：呼和浩特市新城区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：内蒙古新广厦房地产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：任吉斯

住 所：呼和浩特市如意开发区如意大厦 309 室

统一社会信用代码：91150192701374742Y

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0040 号

（三）估价目的

为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、实物状况

(1)本次评估范围是位于新城区呼哈公路 1.5 公里呼市建材公司楼 1 号楼 5 层 4 单元 10 号住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区呼哈公路 1.5 公里呼市建材公司楼 1 号楼建于 2000 年，混合结构，坐北朝南，总层数为六层，估价对象所在层为五层。用途为住宅，建筑面积 86.62 平方米，两室两厅一卫，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

①外装修：外墙一层贴墙砖，二至六层刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；

②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，木包门窗套；

③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，木走线；

④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；

⑤卫生间：地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。

(4)估价对象所在住宅小区规模一般，小区院内道路硬化，无绿化，有停车位，小区物业管理为普通物业管理。

2、权益状况

估价对象《不动产登记证明查询》中登记的不动产权人是代美清，当前状况为闲置。

3、区位状况

估价对象位于新城区呼哈公路 1.5 公里呼市建材公司楼，东邻蔚蓝家园，南邻康复路，西邻兴安南路，北邻山水酒店，周围有阿尔泰游乐园、阳光诺卡小区、呼和浩特市精神康复医院、内蒙古自治区邮政生产指挥调度中心等，交通条件较好，繁华程度较高，自然和人文环境较好，配套公共设施和城市基础设施完备。

（五）价值时点

本次评估的价值时点为二〇二〇年六月十七日，即确定实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

房地产市场价值是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，所形成的客观合理价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：估价人员应站在公平、公正的立场上，进行客观、合理的评估；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号，1998年1月1日）；

4、《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，自1995年10月01日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月01日施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，自 2007 年 10 月 28 日起施行）；

7、《城市房地产开发经营管理条例》(1998 年 07 月 20 日国务院令第 248 号，1998 年 07 月 20 日施行)；

8、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 01 日起施行）；

9、《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（法办发【2007】5 号）》（自 2007 年 9 月 1 日起施行）；

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定（法释【2004】16 号）》（自 2005 年 1 月 1 日起施行）；

11、《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（法释【2009】16 号）》（自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

13、《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）》（自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

14、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）。

15、《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》（国令第 691 号，自 2017 年 11 月 19 日施行）。

16、城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】第 678 号）；

17、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月01日实施）；

18、《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》（2014年02月01日实施）；

19、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及呼和浩特市两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；

20、估价委托人提供的《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（2020）内 0102 委评字第 47 号；

21、估价委托人提供的《不动产登记证明查询》；

22、估价人员所掌握的房地产市场有关资料。

23、估价人员现场勘察获得的有关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的规定，结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次估价根据估价目的及估价对象的区位条件和用途，以及实地勘察结果，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，最终确定选用比较法和收益法进行估价。首先采用比较法和收益法估算估价对象市场价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

比较法，是以替代原则为理论依据，将估价对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出估价对象房地产价格。

收益法根据调查收集的租金资料分析，首先估算估价对象的客观年有

效毛收入，并扣除一般的正常年度费用得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率确定其总价格。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验和对影响房地产市场价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点二〇二〇年六月十七日的市场价值为人民币大写捌拾捌万伍仟陆佰零叁元整（¥885,603 元）。

估价结果汇总表

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）	885,603	395,680
	单价（元/m ² ）	10,224	4,568
评估价值	总价（元）	885,603	
	单价（元/m ² ）	10,224	

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马清泉	1520130019		
刘丽萍	1520180062		

（十二）实地查勘期

实地查勘期：2020年06月17日

房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、实物状况描述与分析

(1)本次评估范围是位于新城区呼哈公路 1.5 公里呼市建材公司楼 1 号楼 5 层 4 单元 10 号住宅房地产。

(2)估价对象所在的新城区呼哈公路 1.5 公里呼市建材公司楼 1 号楼建于 2000 年，混合结构，坐北朝南，总层数为六层，估价对象所在层为五层。用途为住宅，建筑面积 86.62 平方米，两室两厅一卫，层高约 3 米，使用和维护状况良好，装修状况如下：

- ①外装修：外墙一层贴墙砖，二至六层刷涂料，对讲防盗单元门，塑钢窗；
- ②客厅：地面铺地砖，墙面刮腻子，木包门窗套；
- ③卧室：地面铺地砖，墙面刮腻子，木走线；
- ④厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；
- ⑤卫生间：地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；

估价对象水、电、暖、卫、通讯设施齐全，管道天然气、有线电视入户。

(3)估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地内场地平整）。