

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

姓名：呼和浩特市新城区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：内蒙古景通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：911501027012289485

法定代表人：胡日庆

房地产评估资质：贰级；

证书编号：内建房估备字[2019]第 0003 号

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区哲里木路文苑大厦 A 座 1702 号

联系电话：0471-4935635、0471-4911276

## 三、估价目的

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

### （一）估价对象范围的确定

根据委托方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 51 号】、房地产权结果信息表等资料，估价对象所有权人为索海英；房屋坐落：呼和浩特市新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户；建筑面积为 145 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅。住宅楼总层数为 6 层，估价对象位于 5 层，建筑结构为混合结构。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、消防、安防等相关配套设施价值及装修价值。

### （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新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户住宅房地产，建筑面积为 145 平方米，建成于 2008 年；经现场实地勘察，估价对象所在建筑物为地上 6 层混合结构结构的住宅楼，估价对象位于该楼第 5 层 2 单元东户，于现场勘察时居住使用。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	户型	维护状况
外墙为抹灰，装塑钢窗，入户防盗门	客厅、卧室地面铺地砖，墙面刮腻子，顶棚吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，整体橱柜；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖。	上下水、电、暖	良好	四室两厅一厨两卫	良好

(三) 估价对象权益状况

委托方提供了呼和浩特市新城区人民法院评估委托书【(2020)内0102委评字第51号】、购房合同，记载信息整理如下表：

房地产权结果信息信息明细

房屋 状况	房屋所有权人	索海英		共有情况	单独所有	
	房地产权结果信息号	呼房权证新城区字第2015116812号				
	房屋坐落	新城区海拉尔东路人和小区38号楼5层2单元东户				
	登记时间	不详		规划用途	住宅	
	总层数	6层	所在层数	5层	建筑面积	145 m <sup>2</sup>
土地 状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限		
	无	无		无		

五、价值时点：2020年7月9号，该基准日系现场勘查日期。

六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值定义：是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式与价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

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：评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、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、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、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

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(2008年10月1日施行)；

- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2008年8月30日修改）；
- (3) 《房地产估价师注册管理办法》（中华人民共和国建设部令第151号）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
- (5) 《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》；

(二) 技术标准、规程、规范

- (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）（2012年2月22日征求意见稿）。

(三) 委托人提供的相关资料

- (1) 呼和浩特市新城区人民法院评估委托书；
- (2) 房地产权结果信息表。

(四) 估价人员调查搜集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 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。

## 九、估价方法

房地产估价常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对周围区域和地段的同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际情况，决定选取比较法和收益法作为估价方法。

比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取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

估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹佰陆拾捌万捌仟叁佰捌拾元整（¥1688380元），折合建筑面积单价为人民币11644元/m<sup>2</sup>。

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象
市场价值	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	145
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	11644
	总价（元）	1688380
评估总值人民币大写金额：壹佰陆拾捌万捌仟叁佰捌拾元整		

**十一、注册房地产估价师**

中国注册房地产估价师		中国注册房地产估价师	
胡日庆	注册号：1519970014	王君	注册号：1520030093

**十二、实地勘查期**

我公司注册房地产估价师于 2020 年 7 月 9 号对估价对象进行实地查勘，实地查勘期为 2020 年 7 月 9 号。

**十三、估价作业日期**

2020 年 7 月 9 号至 2020 年 7 月 15 日。

**十四、评估结果使用特别提示**

- 1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

内蒙古景通房地产评估有限公司

2020 年 7 月 15 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新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户，该小区西临海拉尔东路，估价对象所在区域附近有阿尔泰游乐园、恒大城、名都小学等。

#### 2、估价对象区位状况分析

估价对象坐落于内蒙古自治区呼和浩特市新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户，位于呼和浩特市东部，居住条件良好，周边配套设施齐全。

### (二) 实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况描述：

估价委托人未提供估价对象所属土地的《国有土地使用权证》等资料，相关土地信息不祥。

#### 2、土地实物状况分析：

根据现场勘察，估价对象土地地形、地势状况良好，地质状况良好，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新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户住宅房地产，建筑面积为 145 平方米，建成于 2008 年；经现场实地勘察，估价对象所在建筑物为地上 6 层混合结构的住宅楼，估价对象位于该楼第 5 层 2 单元东户，于现场勘察时居住使用。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	户型	维护状况
外墙为抹灰，装塑钢窗，入户防盗门	客厅、卧室地面铺地砖，墙面刮腻子，顶棚吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，整体橱柜；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖。	上下水、电、暖	良好	四室两厅一厨两卫	良好

#### 4、建筑物实物状况分析

根据现场勘察，估价对象房屋建成于 2008 年，已使用 12 年，估价对象建筑结构为砖混结构，结构稳定，估价对象所在楼整体规模适中，设施设备齐全，装修情况较好，空间布局良好，维护状况良好，外观状况较好。

### (三)、估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象权益状况描述

委托方提供了呼和浩特市新城区人民法院评估委托书【（2020）内 0102 委评字第 51 号】、房地产权结果信息表，记载信息整理如下表：

房地产权结果信息信息明细

房屋 状况	房屋所有权人	索海英		共有情况	单独所有	
	房地产权结果信息号	呼房权证新城区字第 2015116812 号				
	房屋坐落	新城区海拉尔东路人和小区 38 号楼 5 层 2 单元东户				
	登记时间	不详		规划用途	住宅	
	总层数	6 层	所在层数	5 层	建筑面积	145 m <sup>2</sup>
土地 状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限		
	无	无		无		

2、权益状况分析

根据委托方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 51 号】、房地产权结果信息表等材料，委估房产所有权人为索海英，估价对象设计用途为住宅，产权清晰。

二、市场背景描述与分析

呼和浩特市地处东经 110° 46' -112° 10'，北纬 40° 51' -41° 8'。全市土地总面积 1.72 万平方公里，其中，市区面积 2065 平方公里，旗县区面积 15121 平方公里，辖新城区、回民区、玉泉区、赛罕区市内四区及土默特左旗、托克托县、和林格尔县、清水河县、武川县五个旗县。

1、呼和浩特市 2018 年全年综合经济发展情况

全年全市生产总值按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值增长 2.1%，第二产业增加值增长 2.4%，第三产业增加值增长 4.6%。第一产业增加值占全市生产总值的比重为 3.7%，第二产业增加值比重为 27.6%，第三产业增加值比重为 68.7%。

全年一般公共预算收入 204.7 亿元，比上年增长 1.5%。其中税收收入 172.2 亿元，占一般公共预算收入的比重为 84.1%。国内增值税 64.5 亿元，增长 13.9%；个人所得税 11.0 亿元，增长 10.4%；城市维护建设税 17.2 亿元，增长 15.1%；耕地占用税 5.6 亿元，下降 80.7%。全市一般公共预算支出 357.0 亿元，比上年下降 11.3%。其中，教育支出 50.9 亿元，下降 4.9%；社会保障和就业支出 45.5 亿元，增长 1.8%；医疗卫生与计划生育支出 27.1 亿元，增长 4.3%；城乡社区支出 50.1 亿元，下降 54.7%。

全年固定资产投资比上年下降 26.5%。其中，第一产业投资下降 82.0%；第二产