



估价结果报告

一、估价委托人：

委托单位：呼和浩特市新城区人民法院

地址：新城区成吉思汗东街新城公检法办公区内

联系人：李继国

联系电话：0471-6241625

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）估价对象财产范围

估价对象位于呼和浩特市新城区海东路泰和小区2号楼2层7单元701号住宅房地产，房屋建筑面积55.18平方米，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、燃气等相关配套设施以及内外装修价值，不含可移动财产的价值。

（二）估价对象基本状况

1、名称：泰和小区2号楼2层7单元701号

2、坐落：新城区海东路泰和小区



3、规模：建筑面积 55.18 平方米

4、用途：住宅

5、权属：郭浩所有。

(1) 不动产登记证明查询：

申请人	李继国	证件号码	15010180		
	郭浩		150102198506110133		
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	建筑面积 m ²	坐落
郭浩	呼房权证新城区字第 2008101578 号	已抵押	未查封	55.18	新城区海东路泰和小区 2 号楼 2 层 7 单元 701 号

(2) 不动产查询明细表：

1、房屋信息：表一：

不动产单元号	150102006014GB00023F00010012	房屋编码	150102006014GB000230010011
户号	3	室号部位	7 单元 701 号
坐落	新城区海东路泰和小区 2 号楼 2 层 7 单元 701 号		
户型	空	户型结构	空
房屋类型	住宅	房屋性质	市场化商品房
所在层	2	房屋用途	住宅
名义层	2	共有土地面积	2747.87
独用土地面积	0.0	分摊土地面积	9.2
建筑面积	55.18	分摊系数	0.0
套内建筑面积	46.62	分摊建筑面积	8.56

表二：

幢号	0001	门牌号	泰和小区
项目名称	海东路泰和小区 1 号楼	竣工日期	
建筑物名称	2 号楼	建筑物状态	现房
房屋结构	混合结构	房屋用途	住宅
总层数	6	总套数	1

2、土地信息：

宗地统一编码	150102006014GB00023	不动产单元号	150102006014GB00023W000000000
土地坐落	新城区海东路泰和（泰和宇）小区 2 号楼		
宗地特征码	建设用地使用权宗地（地表）		
宗地面积	2747.8788	土地使用权面积	2747.87
面积单位	平方米	比例尺	空
用途	071 城镇住宅用地	用途代码	071



等级	一类	容积率	0.0
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	划拨	权力设定方式	地表
建筑密度	0.0	建筑限高	0.0
东至	同创不锈钢市场	西至	兴安北路
南至	泰和小区	北至	海拉尔东街
备注			

(3) 他项权利状况

委托方提供的呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记证明查询”复印件中记载估价对象已抵押。

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及可能存在的查封等其他限制权利的情况对价值的影响。

(三) 土地基本状况

- 1、四至：东至同创不锈钢市场，西至兴安北路，南至泰和小区，北至海拉尔东街。
- 2、土地使用期限：划拨。
- 3、宗地形状：形状为规则的多边形。
- 4、土地使用权类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权。
- 5、规划条件：未提供规划条件书，不详。
- 6、开发程度：宗地内外均达“七通一平”即（供水、排水、通路、通电、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整）。

(四) 建筑物基本状况

- 1、建筑结构：混合结构。
- 2、设施设备：上下水、电、暖、燃气、网络设施齐全。
- 3、装饰装修、净高详见下表：

外装修	内装修	净高
外墙面为一层贴面砖，二 层及以上为粉色弹涂，安 装塑钢窗，入户防盗门	客厅、卧室地面铺 60 地砖，油漆踢脚线，墙面及顶棚刮腻子； 厨房地面铺 60 地砖，墙面贴瓷砖，钙塑板吊顶； 卫生间地面铺 30 地砖，墙面贴瓷砖，钙塑板吊顶。	2.6

- 4、层数：总层数为 6 层。



5、户型：一室一厅一卫一阳台。

6、建成时间：2003年。

7、朝向：南。

8、外观：外墙面为一层贴面砖，二层及以上为粉色弹涂，安装塑钢窗，入户防盗门。

9、现状：现场实地勘察，估价对象所在建筑物为地上六层混合结构的住宅楼，该楼共七个单元，估价对象位于该楼自西向东数第七个单元二楼东户，现空置中。

10、维护状况：维护保养状况一般，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感一般。

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2020年3月31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查封等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》（2007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》（2007年中华人民共和国主席令第七十二号）
- (3) 《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）
- (4) 《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》（2013年2月28日）
- (5) 《司法鉴定人登记管理办法》（司法部令第96号）自2015年9月30日实施
- (6) 《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）
- (7) 《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》（2007年8月23日，法办发[2007]5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) 《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/T50855.18-2013）
- (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）自2016年5月1日实施
- (5) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）

3、委托方提供的书面材料：

- (1) (2019)内0102委评字第277号《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》复印件
- (2) 呼和浩特市不动产登记中心出具的“不动产登记证明查询”和“不动产查询明细表”复印件

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

- (1) 估价师实地查勘资料
- (2) 估价师市场调查资料
- (3) 估价师收集的其他资料

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）		555939	184687
	单价（元/m ² ）		10075	3317
权重			100%	0%
评估价值	总价（元）	555939（评估总价大写：伍拾伍万伍仟玖佰叁拾玖元整）		
	单价（元/m ² ）	10075		

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
柴致意	1520000007		2020年4月18日
霍瑞龙	1520150021		2020年4月18日

十二、实地查勘期：

2020年3月31日

十三、估价作业期：

2020年3月31日至2020年4月18日

内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司





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、位置状况

（1）坐落：呼和浩特市新城海东路泰和小区2号楼2层7单元701号。

（2）方位：呼和浩特市城区北方位。

（3）与重要场所（设施）的距离：距离阿尔泰公园约2.0公里，商品交易中心约1.1公里，维多利亚城约3.8公里、泽康体检医院约0.3公里。

（4）临街（路）状况：一面临街。

（5）朝向：南。

（6）楼层：估价对象位于第二层，总楼层六层。

2、交通状况

（1）道路状况：以海拉尔东街出行主街道。

（2）出入可利用交通工具：距离500米范围内有56 59 62 K5共计4条公交线路在附近设站停靠。

（3）交通管制情况：无限制。

（4）停车方便程度：小区内有地上停车位，停车较方便。

3、外部配套设施状况

（1）基础设施：基础设施配套已达到“七通一平”，即通路、通上下水、通电、通讯、通气、通暖及场地平整。

（2）公共服务设施：泽康体检中心、润宇家居、海兴建材市场、华联超市、建设银行、交通银行、农业银行、中信银行、招商银行等设施完备；博英阳光幼儿园、新城海新小学、呼和浩特市三十四中学、呼和浩特市剑桥中学、内蒙古卫生职业技术学校等教育配套设施齐全。

4、周围环境状况

（1）自然环境：估价对象临近住宅区，自然环境一般。