

房地产估价结果报告

一、估价项目名称：郝永利所属呼和浩特市赛罕区新华大街 496 号中银城市广场 ABCD 号楼 12 层 5 单元 1202 号房地产价值评估

二、委托方

呼和浩特市新城区人民法院

三、估价方

估价机构：内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司

住所：金桥开发区旺第嘉华 5 号住宅楼 320 室

资格证书号：内建房估证字[2003]第 049 号

资质等级：贰级

法人代表：赵永胜

四、估价对象

(一) 估价对象个别因素

1、概况

本次评估的估价对象为位于呼和浩特市赛罕区新华大街 496 号中银城市广场 ABCD 号楼 12 层 5 单元 1202 号。估价对象建筑面积为 201.19 平方米，房屋用途为住宅。

2、房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件，估价对象状况为：

虚所有权人：郝永利

房屋坐落：呼和浩特市赛罕区新华大街 496 号中银城市广场 ABCD 号楼

12层5单元1202号

规划用途：住宅

建筑面积：201.19平方米

3、估价对象的具体情况

本次估价对象为呼和浩特市赛罕区新华大街496号中银城市广场ABCD号楼12层5单元1202号。估价对象为住宅，建筑物总层数15层，所在层数为12层，建筑面积201.19平方米，房屋所有权人为郝永利，房屋规划用途为住宅。

估价对象外墙喷涂料，入户防盗门，室内地面铺80*80地砖，内墙刮腻子，石膏线顶，室内木门及门套，断桥铝合金窗户，壁挂炉采暖，厨卫墙面瓷砖贴面，水、电、暖齐全。估价对象房屋内建筑承重结构完好，梁柱无倾斜变形，墙面无裂缝，基础未见不均匀沉降。设备设施使用正常，维护使用状况好。

4、估价对象区位状况

估价对象位于呼和浩特市赛罕区新华大街中银城市广场。评估对象东临展西路，南邻豪景花园，西临维多利亚摩尔城，北临新华大街，附近有中国银行，渤海银行，中国光大银行，兴业银行，维多利亚摩尔城，长乐宫购物中心，展览馆，呼和浩特市第三十九中学，长安金座，奈伦国际等；估价对象所在区域人口流量较大，预计房地产价值将进一步上涨。

附近有公交车通过交通便利，道路畅通，公共服务设施齐全；基础设施已达“七通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通讯、通气），基础设施完备。综上所述，估价对象区位状况较好。

5、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件显示的估价对象房屋虚所有权人为郝永利；由于本次估价仅为法院执行案件提供价格参考而评估房地产价格，未对估价对象的权属状况、他项权利状况作进一步核实。

五、估价目的

确定估价标的估价时点价格，为法院执行案件提供价格参考依据。

六、估价时点

2018年10月9日

七、价值定义

根据估价对象及委托方的要求，本报告评估估价对象目前状况下，于估价时点的公开市场价格。

八、估价依据

（一）、国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

（二）、技术标准

《房地产估价规范》；

（三）、委托方提供的有关的资料

- 1、《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》；
- 2、呼和浩特市房地产产权交易中心出具的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件。

(四)、估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场资料。

九、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

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。

最高最佳使用原则必须同时符合4个标准：①法律上许可；②技术上可能；③经济上可行；④价值最大化。

替代原则要求房地产估价结果不得合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

估价时点原则要求房地产估价结果是估价对象在估价时点的市场价值。

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，针对该区域内房地产有持续、稳定收益的实际情况；且在该区域与估价时点接近有大量的类似房地产市场交易案例，故本次评估采用收益法和市场法进行估价，最后对两种方法综合平均，确定最终估价结果。

1、市场比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2、收益法的具体估价思路为：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。

十一、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在估价时点的市场价值估价结果为：

单价为人民币¥10925.00元，人民币大写：壹万零玖佰贰拾伍元整。



总额为人民币¥2,198,000.00元，人民币大写：贰佰壹拾玖万捌仟元整。

十二、实地查勘日期

2018年10月9日

十三、估价作业期日

2018年10月9日至2018年12月17日。

中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
	

内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年十二月十七日



房地产估价技术报告

估价项目名称：郝永利所属呼和浩特市赛罕区新华大街 496 号中银城市广场 ABCD 号楼 12 层 5 单元 1202 号房地产

委 托 方：呼和浩特市新城区人民法院

一、个别因素分析

房屋状况：详见附件

用 途：住宅

建筑面积：201.19 平方米

权属状况：根据估价委托人提供的《房屋预售（网签）信息查询结果证明》复印件显示的估价对象房屋虚所有权人为郝永利；本次估价仅为法院执行案件提供价格参考而评估房地产价格。

二、区域因素分析

估价对象位于呼和浩特市赛罕区新华大街 496 号中银城市广场。估价对象位于呼和浩特市赛罕区新华大街中银城市广场。评估对象东临展西路，南邻豪景花园，西临维多利亚摩尔城，北临新华大街，附近有中国银行，渤海银行，中国光大银行，兴业银行，维多利亚摩尔城，长乐宫购物中心，展览馆，呼和浩特市第三十九中学，长安金座，奈伦国际等；估价对象所在区域人口流量较大，预计房地产价值将进一步上涨。

附近有公交车通过交通便利，道路畅通，公共服务设施齐全；基础设施已达“七通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通讯、通气），基础设施完备。综上所述，估价对象区位状况较好。

三、市场背景分析

内蒙古自治区的首府呼和浩特市位于内蒙古自治区的中部黄河中上游

的土默川平原地带，是自治区政治、经济、科技、文化、教育的中心，是通往蒙古、俄罗斯以及东欧国家的重要桥梁。呼和浩特市总面积达 17, 224 平方公里，城区面积达 149 平方公里。全市总人口 258 万，市区人口 150 多万，是一座以蒙古族为主体，汉族为多数的民族杂居城市。近年来，房地产业在呼和浩特市以一个快速、健康的方式蓬勃发展，逐渐成为呼和浩特市农畜产品加工、能源两大优势产业之后又一支柱性产业。

随着经济的快速发展、城市居民人均可支配收入的增加、城市基础设施建设力度的加大以及城市绿化美化亮化工程的实施等多种因素的促进，呼和浩特市房地产市场成为越来越多区外资本投资的热土。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价是要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理论证，并能经估价对象带来最高价值的使用。

估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。估价人员通过调查，估价对象周边类似房地产出租状况良好，所以目前已达到最高最佳用途。并且估价对象以目前用途使用在法律上允许、技术上可能、财务上可行。所以本次估价是以估价对象能够按照法定批准用途和实际最佳用途持续有效使用为前提。

五、估价方法选用

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，针对该区域内房地产有持续、稳定收益的实际情况，且当地房地产市场交易活跃，故本次评估采用市场比较法和收益法进行估价，最后对两种方法

综合平均，确定最终估价结果。

1、市场比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2、收益法的具体估价思路为：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。

六、估价测算过程：

(一)市场比较法

在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、房地产状况（包括区域状况、实物状况两方面）等差别，修正得出估价对象于价值时点的住宅用途房地产市场价值。

其计算公式为：

比准价格

=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

• 选取案例并作因素条件说明表

1、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据估价对象的情况，应符合以下要求：

- ①用途相同或相近；
- ②交易类型相同；
- ③属于正常交易；
- ④区域及个别条件相近；
- ⑤价格表达方式及内涵一致。

根据估价委托人提供的资料及估价人员的现场勘察，通过对市场的调查并对调查结果进行收集整理，选取近期同一供需范围内、邻近地区的三个销售案例进行比较。通过比较修正得出估价对象住宅用途房地产市场价格。

案例 A:

- 案例坐落：长安金座；
- 交易时间：2018 年 10 月；
- 物业类型：住宅；

案例 B:

- 案例坐落：摩尔城；
- 交易时间：2018 年 10 月；
- 物业类型：住宅；

案例 C:

- 案例坐落：中银城市广场；
- 交易时间：2018 年 10 月；
- 物业类型：住宅；

2、比较因素的选择

根据估价对象的房产条件,影响估价对象价格的主要因素有:

- A、交易日期:确定房价指数;
- B、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易;
- C、区域因素:主要有交通便捷度,基础设施状况和环境质量等;
- D、个别因素:主要指待估房产的建筑物结构、内部装修情况等。

3、因素条件说明

根据以上条件,编制比较因素条件说明表如下:

比较因素条件说明表

因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
位置	中银城市广场	长安金座	摩尔城	中银城市广场
单价(元/m ²)	待估	10690	11670	10000
交易日期	---	2018年10月	2018年10月	2018年10月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	市场交易	市场交易	市场交易	市场交易
区域因素	地理位置	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好
	临街状况	较好	较好	较好
	公共服务设施和基础设施状况	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	房屋用途	住宅	住宅	住宅
	建筑规模	一般	一般	较适中
	楼层	高层	中层	底层
	通风、采光	较好	较好	较好
	朝向	南北	南北	南北
	装修情况	精装	精装	精装
				中装