

三、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

联系人：司法鉴定室

联系电话：0471-6241675

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2019]第0025号

联系人：智慧娟

联系电话：0471-4663576

(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人高兰俊、王瑞位于呼和浩特市赛罕区新桥靠北街青城人家小区2号楼3至5层1单元301住宅房地产、-1层-101仓储房地产的市场价值，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

1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	呼和浩特市赛罕区新桥靠北街青城人家小区2号楼3至5层1单元301、-1层-101				
四至	东至：祖光小区 南至：外事军队小区 西至：青城世家西巷 北至：新桥靠北街				
产权证件 (名称及证号)	《房屋所有权证》(呼房权证赛罕区字第2010136216号、呼房权证赛罕区字第2010136217号；呼房权证赛罕区字第2010136214号、呼房权证赛罕区字第2010136215号)				
登记时间	—		不动产权人	高兰俊、王瑞	
共有情况	共同共有	不动产单元号	—	房屋结构	钢混
房屋总层数	7层(地下2层、地上5层)	所在层数	3-5层、-1层	总建筑面积 (平方米)	378.51
建成年份(代)	2007年	用途	设定为住宅、 仓储	使用现状	空置
土地使用权类型	—		土地使用期限	—	
土地开发程度	七通		他项权利状况	<input checked="" type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它	
备注	—				

2. 估价对象基本情况

小区名称	青城人家	小区规模	一般	社区成熟度	成熟	
小区环境	较好	绿地	较好	停车状况	地下停车位	
物业管理公司	内蒙古金石物业有限责任公司	管理形式	半开放式	物业费	1.8元/平米·月 (低层住宅)、 0.3元/平米·月 (仓储)	
建筑形式	中式	屋面形式	坡屋顶	景观	—	
户型	—	平面布局	较合理	户型结构	—	
门禁系统	可视门禁系统	电梯情况	无			
设施、设备	较齐全(消防系统、可视门禁系统、供热系统、智能化车辆出入管理系统、闭路电视监控系统等设施设备)					
地形状况	平整	区域内主要 物业类型	住宅、商业		容积率	—
外立面装修	大理石+滩涂	入户门	防盗门	内门	—	
窗	断桥铝合金	装修档次	毛坯	朝向	南北	
用途	住宅、仓储	使用现状	空置	单元户数	一梯两户	
公共部位	地面	地砖	墙面	瓷砖	顶棚	刮白
室内 装修 情况	3至5层 1单元 301	断桥铝合金窗户、墙面刮白、水泥地面,属于毛坯房				
	-1层 -101	据申请人代理律师、物业工作人员及向被申请人电话确认,-1层-101设计用途为仓储,内部没有装修,为毛坯房。				

特殊情况说明	待估对象-1层-101未进入，具体位置以申请人代理律师指认为准，为2号楼1单元-1层楼梯西侧北；
--------	--

3. 区位状况描述与分析

集聚效应	较优
基础设施配套	七通
公共服务设施	较齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	桥华世纪村紫光园、兴安丽景小区、乌兰小区
环境景观	较好

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2019年12月17日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为2019年12月17日。

(六) 价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点2019年12月17日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为48年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果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的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是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

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《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 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起施行)；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》(2017 年 6 月 27 日修订)；

◆ 《中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》(2005 年 2 月 28 日)；

◆ 《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》（法释[2004]16号）；

◆ 《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）；

◆ 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]5号）；

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

2. 估价委托人提供的资料

◆ 《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（（2019）内0102委评字第333号）；

◆ 《财产评估申请书》；

◆ 《不动产登记证明查询》；

◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

◆ 呼和浩特市住宅房地产市场信息及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；

◆ 呼和浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法、成本法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。

(十) 估价结果

估价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，并进行了测算，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估价结果如下：

(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	3-5层301	327.26	13369	437.5139	肆佰叁拾柒万伍仟壹佰叁拾玖元整
2	-1层-101	51.25	2428	12.4435	壹拾贰万肆仟肆佰叁拾伍元整
合计		378.51		449.9574	肆佰肆拾玖万玖仟伍佰柒拾肆元整

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
崔雪梅	1520160011	 崔雪梅	2019.12.31
智慧娟	1520180013	 智慧娟	2019.12.31

(十二) 实地查勘期

2019年12月17日至2019年12月17日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月十七日至二〇一九年十二月三十一日

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

1 土地的名称：青城人家

2 土地用途：/

3 土地级别：/

4 土地面积：/

5 土地四至：东至：祖光小区 南至：外事军队小区 西至：青城世家西巷 北至：新桥靠北街

6 临街状况：两面临街

7 土地形状：较规则

8 土地地势：地势平坦

9 地质水文状况：良好

10 土地开发程度：土地开发程度达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气）

11 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合居住生活对土地面积的需求，土地形状较规则便于利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，估价对象现为青城人家，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为住宅用途，两面临街，对土地利用及价格影响不大。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述