# 房地产估价结果报告

# 一、估价委托人

估价委托人名称：内蒙古自治区武川县人民法院

# 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：内蒙古中昱房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人：李力

公司注册地址：呼和浩特市新城区东库街鼎盛华世纪广场综合楼20层20011

估价机构备案等级：二级

估价机构备案证书编号：内建行估备字[2021]第0009号

营业执照统一社会信用代码：911501027525528522

# 三、估价目的

为委托人确定房地产处置参考价提供参考依据对委估房地产的市场价值进行评估。

# 四、估价对象

**（一）**范围

本次估价的范围为张宝元位于内蒙古自治区呼和浩特市武川县市场街11号西单元5楼西户，建筑面积107.63平方米的住宅房地产。财产范围包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供暖、供电、燃气等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务等其他财产。

**（二）**实物状况

1、名称：张宝元位于内蒙古自治区呼和浩特市武川县市场街11号西单元5楼西户的住宅房地产。

2、土地四至：东近市场南路；

西近绿园住宅小区；

南近平安西街；

北近影视西街。

土地形状规则，地势平坦，周边已硬化和绿化，土地开发良好达到七通一平，周边建有道路和商铺及居民住宅小区。

3、规模：房屋建筑面积107.63平方米

4、用途：住宅；

5、建筑结构：砖混结构；

6、设施设备：室内水、电、暖等设施齐全。

7、装饰装修：建筑物外墙保温刷涂料，入户门为防盗门，室内客厅地面铺抛光地砖，内墙刮腻子做木墙裙，木吊顶。卧室地面水泥地铺地毯，内墙刮腻子做木墙裙，木吊顶。卫生间地面铺防滑地砖，内墙贴砖，铝扣板吊顶，卫生间外墙做木包贴。客厅与餐厅之间做木制垭口，餐厅地面铺地砖，内墙刮腻子，PVC吊顶。厨房地面铺砖，内墙贴砖，PVC吊顶。室内木包窗套、门套、木包暖气罩。取暖方式为铸铁暖气取暖。

8、空间结构：二室二厅一厨一卫一储物间

**（三）**区位状况

1、位置

（1）坐落方位：委估对象坐落于内蒙古自治区呼和浩特市武川县市场街11号西单元5楼西户；

（2）临街状况：委估对象临近影视西街等道路；

（3）楼层：所在层为地上五层；

（4）距离：委估对象距离武川体育场较近。

2、交通状况

（1）道路状况：委估对象附近有影视西街、市场南路等路段；

（2）出入可利用的交通工具：委估对象附近有公共汽车经过；

（3）交通管制情况：无限制车辆管制情况；

3、周围环境和景观

（1）自然环境：良好

（2）景观：委估对象所在区域景观良好。

4、外部配套设施

（1）基础设施：道路、供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

（2）外部公共服务设施：周边有公共服务设施，金融、邮政等设施完备。

5、区位状况优劣分析

委估对象交通便利，周边环境及景观良好。区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全，市政基础设施完善。

**（四）**权益状况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象产权人为张宝元。

# 五、价值时点

2022年6月8日

估价人员于2022年6月8日对估价对象进行现场查勘并进行记录，并确定其价值时点为2022年6月8日。

# 六、价值类型

本次估价采用的是市场价值类型，即理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易可能的价格。

本次委估对象的价值内涵为房屋不动产的房地产价值。

# 七、估价原则

本次房地产估价中遵循下列原则：

1、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、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、 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。

6、谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

# 八、估价依据

本公司在本次估价工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

1、内蒙古自治区武川县人民法院委托书；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015（国家质量技术监督局、国家建设部）；

5、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）

6、估价委托人提供的房屋所有权证复印件；

7、估价人员现场查勘资料及市场调查资料；

8、房地产市场及与估价相关的其他资料。

# 九、估价方法

根据《房地产估价规范》选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

委估房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价格，故不宜采用成本法作为估价方法；估价对象已建成，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为估价方法。

估价人员深入细致地分析了委估对象的特点和实际状况，在实地勘察和调研的基础上认为与估价对象类似的房地产可比实例较多，并且委估对象属于收益性房地产，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，本次评估采用比较法和收益法两种方法对委估对象进行评估。

比较法是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

估价人员对上述两种方法得出的评估值进行分析比较后得出最终的估价结果。

# 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，在假设和限制条件成立的前提下，结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定张宝元位于内蒙古自治区呼和浩特市武川县市场街11号西单元5楼西户住宅房地产在价值时点（2022年6月8日）评估的市场价值总价为人民币叁拾壹万伍仟壹佰肆拾壹元整（RMB 315,141.00元），评估单价为2,928.00元/平方米。

# 十一、估价人员

注册房地产估价师：

注册号：1520000001

注册房地产估价师：

注册号：1520060002

# 十二、实地查勘期

估价人员于2022年6月8日对委估对象进行了实地查勘。

# 十三、估价作业期

2022年6月8日至2022年6月27日。