

房地产估价报告

呼伦贝尔清源估字[2018]第 0118 号

项目名称：扎兰屯市达斡尔民族乡九村丰收组王庆宝住宅房地产
公开市场价值（司法鉴定）评估

估价委托人：扎兰屯市人民法院

估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

范良平（注册证号：1520150051）

报告出具日期：2018年08月28日

一、致估价委托方函

扎兰屯市人民法院：

受您的委托，我们对位于扎兰屯市达斡尔民族乡九村丰收组，王庆宝的 104 m²平房房产及院落、附属物在价值时点的公开市场价值进行了评估。

权属状况：根据委托人提供的权属档案材料知，《房屋所有权证》号为 1200309 号，所有权人为王庆宝，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，用途为住宅，建筑面积为 104 m²。《集体土地使用权证》号为 090273（村），土地使用人为王庆宝，使用性质为村集体宅基地，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，批准用地面积 104 m²。

估价目的：为委托人确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2018 年 08 月 15 日

本公司根据估价目的，遵照法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行分析、测算和判断，用成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果：196,612 元

RMB 大写：壹拾玖万陆仟陆佰壹拾贰元整。

法定代表人（签字）：张宝林

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年八月二十八日

目 录

一、致委托估价方函	2
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	6
(一)、估价委托方	
(二)、估价机构	
(三)、估价目的	
(四)、估价对象	
(五)、估价时点	
(六)、价值定义	
(七)、估价依据	
(八)、估价原则	
(九)、估价方法	
(十)、实地查勘期	
(十一)、估价作业日期	
(十二)、估价结果	
(十三)、注册房地产估价师	
五、估价技术报告	10
(一)、估价对象实物状况描述与分析	
(二)、估价对象权益状况描述与分析	
(三)、估价对象区位状况描述与分析	
(四)、市场背景描述与分析	
(五)、估价对象最高最佳使用分析	
(六)、估价方法适用性分析	
(七)、估价测算过程	
(八)、最终估价结果确定	
六、附件	17
(一)、估价机构营业执照	
(二)、估价师注册证	
(三)、估价机构资质证明	
(四)、估价委托书	
(五)、估价对象照片	

二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益、与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五)、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

房地产估价师：(签名、盖章)

张宝林 (注册证号：1520000085)

范良平 (注册证号：1520150051)

估价经办人：梁爽

初审人：

审核人：张宝林



张宝林
范良平

三、估价的假设和限制条件

(一)、一般假设

- 1、该物业可以在公开市场上自由转让；
- 2、不考虑特殊买家的额外出价且交易时间充裕、交易信息充分；
- 3、本次估价以估价对象拥有合法权属为前提；估价对象权属界定以委托人认定为准确，本机构无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性；本机构不对因权属登记错误或瑕疵而对估价结果产生影响的情况负责；如权属证书登记的内容无法确定与估价对象实物（包括位置）是否相符，则以委托人提供的为准；

4、我们仅对估价对象附属物进行了测量，主房面积以《房屋所有权证》登记的为准，本机构不对其面积准确性负责；

5、我们仅对物业进行一般性察看，并未接受进行结构测试的要求，因此，不确定其有无内部缺损，估价对象为安全使用；

(二)、未定事项假设：权属情况以委托人提供的为准，本机构没有核查。

(三)、背离事实假设：不考虑估价对象的担保物权、其它优先受偿权及查封因素。

(四)、不相一致假设：无

(五)、依据不足假设：无

(一)、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自2018年8月28日起至2019年8月27日止为壹年。若报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生较大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果只能用于本次估价目的，不得用于征收补偿；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本报告仅限于本次估价委托人使用；因房地产市场或房地产状况会随时间而变化，故本报告不能超过使用期限或重复使用。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人：扎兰屯市人民法院

地 址：扎兰屯市河西新区

联 系 人：李海山

电 话：18614709133

(二)、估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

住 所：扎兰屯市向阳街十二号

统一社会信用代码：91150783740128333B

法定代表人：张宝林

资质等级：贰级

《资质证书》编号：内建房估证字[2002]第 020 号

联系电话：0470—2801115

(三)、估价目的：为委托人确定房地产市场价值提供参考依据。

(四)、估价对象：

估价对象为扎兰屯市达斡尔民族乡九村丰收组，王庆宝的 104 m²平房住宅房地产及院落、附属物。

1、基本概况：估价对象位于达斡尔民族乡九村丰收组。该区域为乡村，院门口即为该村主要道路，道路通达度一般，交通稍便利，无交通管制；周围公共、服务设施相对较少；附近道路两侧均为自建平房住宅，无商业网点，周围无商业店铺，商业繁华度较差，生活便利度一般；四周为平房区，人口聚集度一般。

2、估价对象权属状况：根据委托人提供的权属档案材料知，《房屋所有权证》号为 1200309 号，所有权人为王庆宝，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，用途为住宅，建筑面积为 104 m²。《集体土地使用权证》号为 090273（村），土地使用人为王庆宝，使用性质为村集体

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 5、现场验照、验证、查勘结果；
- 6、委托方提供的房地产权属（复印件）及其他资料。

（八）、估价原则：

此次估价在独立、客观、公正的工作原则指导下，主要遵循如下原则进行评估：

合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

价值时点原则：估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

替代原则：估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

最高最佳利用原则：估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。

（九）、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点和估价目的，对临近地段和区域同类性质的房地产市场状况进行调查之后，结合估价对象实际，决定选取成本法为本次评估的基本方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（十）、实地查勘期：张宝林、梁爽于2018年08月15日对估价对象进行了实地查勘。

(十一)、估价作业期：2018年08月15日—08月28日

(十二)、估价结果：196,612元

RMB 大写：壹拾玖万陆仟陆佰壹拾贰元整。

本次估价对象为住宅用途房地产，具有合法房屋所有权及集体土地使用权，权属清晰；在价值时点的公开市场价值。本次估价结果包括院落及附属物，不包括家具、家电等生活设备、设施。

(十三)、注册房地产估价师：

张宝林（注册证号：1520000085）

范良平（注册证号：1520150051）

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助

四、估价技术报告

(一)、估价对象实物状况描述与分析

主房：砖木结构平房，面积为 104 m²，外墙为 40 cm 红砖，内墙为 24 cm 砖，屋面为彩钢防水，外墙面粘砖，涂料内墙面，自供热、供水，南北朝向，塑窗，南院门为双扇带垛铁大门，北院门为双扇铁艺大门，室内木门，地砖、地板地面，扣板、涂料天棚，灯具为日光灯，厨房贴砖，上下橱柜，隔断壁柜，整体装修档次良好。节能锅炉供热。该房建于约 2010 年，没有维修养护，房屋质量状况较好，室内状况较好，住宅格局，房屋坐落于院落中间。

石仓房：石头结构，起脊，红瓦防水，室内土地，木门，木窗。

南仓房：砖木结构，起脊，红瓦防水，室内土地，无门无窗

东仓：砖木结构，起脊 东西借墙，彩铁防水，室内水泥地面，塑窗、铁门。

南圈舍：砖铁结构，彩铁防水，室内砖地，南借院墙，西为石墙。

院落四面 24 砖墙。北院门为双扇铁大门，南大门为双扇铁大门带垛。

估价对象现正常使用。估价对象南北均临村道，西两侧均有民房。土地为长方形，地势平坦，院落较大。房屋较新、质量较好、装修较好。

(二)、估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象权属状况：委托人没有提供《不动产权证书》及《土地使用权证》。根据委托人提供的权属档案材料知，《房屋所有权证》

号为 1200309 号，所有权人为王庆宝，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，用途为住宅，建筑面积为 104 m²。《集体土地使用权证》号为 090273（村），土地使用人为王庆宝，使用性质为村集体宅基地，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，批准用地面积 104 m²，院落面积 20×30=600 m²。

2、权属档案材料由委托人提供，应为清晰、合法。

（三）、估价对象区位状况描述与分析

1、估价对象位于扎兰屯市达斡尔民族乡九村丰收组，村道南侧。该村道为主要街道，道路通达度一般，周围均为平房，人口聚集度一般。

2、估价对象南北村道均为水泥路，北为 329 县道，东为 026 乡道，该区域道路通达度一般；交通较便利。

3、估价对象位于达斡尔民族乡九村丰收组，北不远为大河湾农场厂部。周围公共服务设施稀少，供水、排水、供热均为自供，供电、通信设备设施较齐全。故公共服务设施较差、基础设施不完善。

4、该房产所处区域为乡村，自然环境较好，商业繁华度、生活便利度较差。人口聚集度一般，该区域难有发展。

（四）、市场背景描述与分析

扎兰屯地处祖国北疆，位于内蒙古东北部，呼伦贝尔市南部，背倚大兴安岭和呼伦贝尔大草原，面向东北三省，与黑龙江省毗邻，是呼伦贝尔市向东开放的窗口。扎兰屯市交通便捷，是国家南北通道的必经之处。欧亚大陆桥滨洲铁路贯穿全境，内蒙古阿荣旗—广西北海省际大通道和 301、111 国道在此交汇。扎兰屯机场已经通航，市区距黑龙江齐齐哈尔民航机场仅 120 公里，哈尔滨市和满洲里口岸均可当日到达。扎兰屯既是俄蒙商品进入中国内地的第一个重要城市，也

是满洲里口岸辐射全国各地的潜在中心。扎兰屯的自然资源富集，具有极其重要的资源优势。是全国重要的商品粮基地和糖料基地。地下资源丰富，历史悠久，文化底蕴深厚。产业门类齐全，工农业产业关联度高，与东部经济的互补性强，经济合作的空间和潜力较大。俄罗斯木材、粮食、牲畜、农机等有型市场初具规模，正在成为大兴安岭东部地区的工商业中心。

扎兰屯自然风光秀美，被誉为“北国江南”、“塞外苏杭”，是国家4A级重点风景名胜区，2004年被评为中国优秀旅游城市，2005年入选中国特色魅力城市。近两年，随着“杜鹃节”和“雅鲁河漂流节”的举办、金龙山滑雪场的不断完善，我市通过打造旅游品牌扩大我市对外影响的目标基本达到，来我市旅游、观光、购物的人越来越多，带动了我市经济的繁荣和发展，也带动了我市房地产需求不断增加。

随着扎兰屯经济的发展，城市居民生活水平的提高，居民收入的增长，为了人民币保值、增值，房地产的投资性需求较大；由于城镇化进程的加快，相当多的农村人口涌进城市，带动了扎兰屯房地产需求不断增加。近几年拆迁量较大，房地产供应量有所增加，房地产供小于求的局面已经得到改善。随着新区规划的实施，新区房地产建设总量较大，缓解了房地产的供需矛盾。房地产供应量会有较大增加，现在住宅房地产已经呈现供大于求的趋势。

达斡尔民族乡九村丰收组位于扎兰屯市东南方向，距离约有30公里，由于地理位置偏僻，该乡进城务工人口较多，外来人口较少，住宅平房价格取决于房屋新旧及院落大小。近几年，乡镇居民生活水平的提高，镇内居民在市区买房的逐渐增多，使达斡尔民族乡房地产市场供需较小，房屋买卖交易数量较少，房地产呈现低迷状，且投资性需求降低、成交量减少；估价对象位于达斡尔民族乡九村丰收组，周围均为平房，由于地理位置较偏僻，导致房屋需求较小，变现能力

较差，时间较长。

(五)、估价对象最高最佳使用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

1、更新改造分析：估价对象房屋较新，设备、设施齐全，建设年代较近，房屋质量较好，没必要对估价对象进行更新改造，同时，维修改造完成后自用或出租获得的收益都较小。故对估价对象进行更新改造不是最高最佳利用。

2、改变用途分析：估价对象土地为村集体宅基地，房屋用途为住宅，从合法性的要求上没能改为其他用途。同时，也不具备改变估价对象用途的区位条件，同时改变用途后也不会提高估价对象价值，因此，改变估价对象用途不是最高最佳利用。

3、重新开发分析：估价对象位于乡村，土地为村集体宅基地，商业繁华度、生活便利度较差，人口聚集度一般，该区域难有发展。对估价对象进行开发改造，不会使该区域进一步繁华，也不具备开发改造的区位条件，该地段没有商业、住宅及车库房地产价格相对较高的房地产。因此对估价对象进行重新开发利用为不是最高最佳利用。

4、维持现状分析：估价对象房屋为平房，位于村组内，估价对象房屋较新，设备、设施齐全，建设年代较近，房屋质量较好，土地为村集体宅基地，院落较大，目前为住宅用途，因此维持现状分析是最高最佳利用。

综上所述，估价对象更新改造、改变用途、重新开发、都不是最高最佳利用，只有维持现状为最高最佳利用。

(六)、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地价修正法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合

的估价方法。

1、估价对象为住宅房地产，目前用途为最高最佳使用。由于估价对象位于村内，人口较少，房屋也较少，类似房地产交易案例较少，交易实例数据较难获取，因此，不能选比较法估价。

2、估价对象为住宅房地产，虽然有出租情况发生，能获得收益，但出租情况较少，收益资料较难攻取，同时收益与房地产价格的关联性较弱，收益并不能准确反映估价对象的实际市场价值，同时，收益率求取的准确性也较差，故本次估价不选用收益法。

3、估价对象不能重新开发改造，不属于待开发房地产，因此不适宜选用假设开发法估价。

4、本次估价非土地价值估价，估价过程也不需要单独求取土地价值，故不适宜选用基准地价修正法估价。

5、估价人员根据掌握的资料，考虑到最高最佳使用原则，估价对象为住宅房地产，根据估价对象建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据相对较易获取的特点和实际情况，决定用成本法为本次估价的基本方法。估价结果包括附属设施、设备、装修价格。

（七）、估价测算过程

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法估价具体步骤：

- （1）、搜集相关资料，选择具体估价路径；
- （2）、测算估价对象的重置成本或重建成本；
- （3）、测算估价对象的折旧；
- （4）、计算估价对象的成本价值。

成本法估价采用的公式：

房地产价值=重新购建价格-折旧

成本法估价结果：重新购建价格

主房： $=1,230.00$ 元/ m^2

计算建筑物折旧

建筑物折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。本次估价对建筑物的折旧主要从以下几方面进行考虑：

物质折旧：是指建筑物实体上的老化、磨损、损坏造成的建筑物价值减损。估价对象建成约 8 年前，现居住中，并无重新维护装修，建筑物自然破损，现状与新房相比有一定差距，应予以物质折旧。本次估价以实际观察法确定；

功能折旧：是指建筑物在功能上的缺乏、落后、或过剩造成的建筑物价值的减损。估价对象为住宅用途房地产，为最高最佳使用，功能、布局、设备、设施等完善。故本次估价不予以考虑；

外部折旧：是指建筑物以外各种不利因素造成的房屋价值减损。估价对象区位状况一般，同类房地产供应量的较大，市场经济不景气，房屋交易时间较长，变现能力较差，估价对象地理位置较偏僻，变现时间长，很难形成正常的市场交易。因此要予以一定的外部折旧。

综合以上因素，估价师根据现场实地勘察结果、房地产市场情况调查，以综合折旧率对房价进行折减，确定折旧率为房价的 10%。装修折旧 20%。

故建筑物折旧：

主房： $1,230.00$ 元/ $m^2 \times 10\% = 123$ 元/ m^2

估价对象成本价格：

主房单价： $1,230.00 - 123 = 1107/m^2$

主房总价： 1107 元/ $m^2 \times 104 m^2 = 115128$ 元

仓房： 220 元/ $m^2 \times 112.2 m^2 = 24684$ 元

装修及院落： $56000 \times (1 - 20\%) + 12000 = 56800$ 元

总价：196,612 元

(八)、最终估价结果确定：

本次估价采用了成本法的估价方法，确定估价对象在估价时点的评估价格为：

估价结论：本次估价以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合上述计算的结果，确定估价对象在价值时点的价值。

估价结果：196,612 元

RMB 大写：壹拾玖万陆仟陆佰壹拾贰元整。

估，在申请人交付评估费之日起 30 个工作日内，出具评估意见书(或评估报告)，在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前 5 日，向我院书面说明理由，并申请延期，未经批准而超期的，我院可以撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

- 1、要遵循独立、客观、公正的评估原则。
- 2、你公司对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。
- 3、你公司有按本院通知出席听证会宣读评估报告并回答相关提问的义务。
- 4、你公司不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

5、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，由你公司与当事人协商一致后签订协议，并由当事人直接交费。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

司法技术辅助部门联系人：李海山

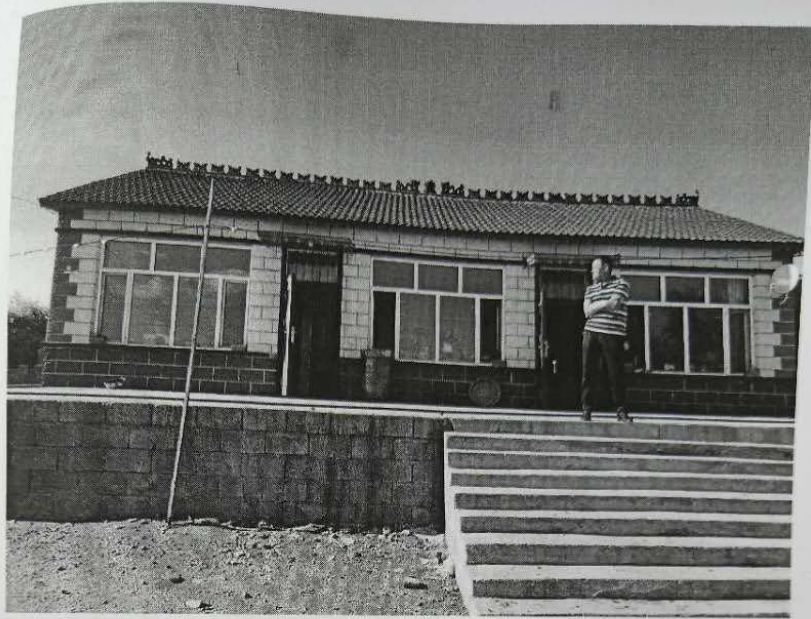
电话：18614709133



二〇一八年七月二日

出具评估
作的，应
延期，

提



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

ON APPOINTMENT GRANTED BY THE GREAT ESTIMATE APPRAISAL COMMISSION
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司

机构名称：
法定代表人：
(执行合伙人)

张宝林

住所：内蒙古扎兰屯市向阳街12号

营业执照注册号：1521033000007334

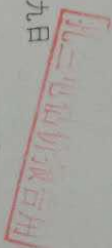
资质等级：二级

行政许可决定书号：

内建房估证字[2002]第020号

证书编号：三〇一五年十一月三十日

有效期：三〇一五年十一月三十日





营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码 91150783740128333B

名称 呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 扎兰屯市向阳街12号

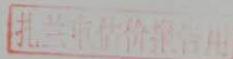
法定代表人 张宝林

注册资本 壹佰万(人民币元)

成立日期 2002年08月02日

营业期限 自2002年08月02日至 长期

许可经营项目: 房地产价格评估贰级; 房地产政策咨询; 房地产经纪。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2021年 03月 01日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00132159

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

1520000085

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00161767

姓名 / Full name

范良平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350424198609052214

注册号 / Registration No.

1520150051

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2018-10-19

持证人签名 / Bearer's signature



宅基地，坐落于达斡尔民族乡九村丰收组，批准用地面积 104 m²。

3、土地基本状况：

估价对象南北均临村道，西两侧均有民房。土地为长方形，地势平坦。

4、主房：砖木结构平房，面积为 104 m²，外墙为 40 cm 红砖，内墙为 24 cm 砖，屋面为彩钢防水，外墙面粘砖，涂料内墙面，自供热、供水，南北朝向，塑窗，南院门为双扇带垛铁大门，北院门为双扇铁艺大门，室内木门，地砖、地板地面，扣板、涂料天棚，灯具为日光灯，厨房贴砖，上下橱柜，隔断壁柜，整体装修档次良好。节能锅炉供热。该房建于约 2010 年，没有维修养护，房屋质量状况较好，室内状况较好，住宅格局，房屋坐落于院落中间。

石仓房：石头结构，起脊，红瓦防水，室内土地，木门，木窗。

南仓房：砖木结构，起脊，红瓦防水，室内土地，无门无窗

东仓：砖木结构，起脊 东西借墙，彩铁防水，室内水泥地面，塑窗、铁门。

南圈舍：砖铁结构，彩铁防水，室内砖地，南借院墙，西为石墙。

(五)、价值时点：2018 年 08 月 15 日。

确定理由：完成估价对象实地查勘为 2018 年 08 月 15 日。

(六)、价值定义：本次估价对象为住宅用途房地产，具有合法房屋所有权及集体土地使用权，权属清晰；在价值时点的公开市场价值。本次估价结果包括院落及附属物，不包括家具、家电等生活设备、设施。

(七)、估价依据：