

# 房地产司法鉴定 估价报告

呼伦贝尔清源估字[2019]第 3—0233 号

**项目名称：**扎兰屯市达斡尔乡二村中学南墙外利民农产品专业合作社集体所有整体工业房地产市场价值（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：**安桂芝（注册证号：1520030065）

张宝林（注册证号：1520000085）

**报告出具日期：**2019 年 04 月 07 日

## 一、致估价委托人函

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乡二村中学南墙外，利民农产品专业合作社房屋面积 1,367.40 m<sup>2</sup>及 16,571.80 m<sup>2</sup>土地，集体所有整体工业房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：《房屋所有权证》号为蒙 E741200348 号，总面积为 1,367.40 m<sup>2</sup>（其中冷库 280 m<sup>2</sup>、车库 72.8 m<sup>2</sup>、门卫 30 m<sup>2</sup>、仓库 807.6 m<sup>2</sup>、住宅 177 m<sup>2</sup>），产权人为利民农产品农民专业合作社。《国有土地使用证》号为扎国用（2010）第 0793 号，土地使用权人为扎兰屯市利民农产品农民专业合作社，用途为工业，土地使用权面积为 16,571.80 m<sup>2</sup>，权利类型为出让，终止日期为 2060 年 06 月 28 日。

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：2019 年 01 月 23 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，用成本法和基准地价修正确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果：3,850,070 元。

RMB 大写：叁佰捌拾伍万零柒拾元整。

提示：《申报评估的房屋情况说明》提供房屋面积为 1275.3 m<sup>2</sup>与登记面积不符，本次估价以《房屋所有权证》登记面积为准。

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

二〇一九年四月七日

# 目 录

一、致估价委托人函	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	7
(一)、估价委托人	
(二)、估价机构	
(三)、估价目的	
(四)、估价对象	
(五)、价值时点	
(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(估价机构存档)	
(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	13
(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：（签字）

安桂芝（注册证号：1520030065）

估价经办人：常旭

张宝林（注册证号：1520000085）

初审人：

审核人：张宝林

### 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，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；权属证书登记的内容无法确定估价对象具体位置，由当事人指定，委托人认可；
- 4、由于估价对象为整体工业房地产，我们没对其面积范围、内涵进行核实和测量，以《房屋所有权证》登记的面积为准，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。
- 6、委托人没有明确估价对象的具体处置日期，如与价值时点之日不一致，则房地产状况无差异，对估价结果无影响。

#### (二)、未定事项假设：无

(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：

- 1、房屋无登记用途，土地登记用途为工业，实际用途为粮食收储、加工，根据最高最佳利用分析，本次以估价对象为工业用途估价。
- 2、委托人提供的《申报评估的房屋情况说明》房屋面积与《房屋所有权证》登记的面积不符，本次估价以《房屋所有权证》面积为准。

#### (五)、依据不足假设：

- 1、委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等情况进行说明，故按正常情况估价。

2、由于当事人原因有些房屋没能进入室内查勘，以当事人介绍的情况为准。

3、委托人没有明确说明同一土地上，抵押物（估价对象）外，后建房屋及后增加设备的处理方式和要求，故本次估价不考虑其合理的通行方式及通行道路、合理的占地范围。

#### **（六）、估价报告使用限制及特别提示**

1、本估价报告使用期限自 2019 年 04 月 07 日起至 2020 年 04 月 06 日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、房地产市场或房地产状况会随时间而变化，若价值时点与估价对象处置时间内，或报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生的变化对估价结果有影响，则委托人应组织本机构对估价结果做相应调整或委托其他估价机构重新估价。

3、委托人或估价报告的使用人应当按照法律、法规规定和估价报告载明的使用范围使用本报告，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。

4、未经本机构同意或无相关法律、法规规定，本报告不得在媒体公开展示。

5、估价结果不等于估价对象处置时可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

## 四、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：13088506808

(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 12 号

统一社会信用代码：9115078374012833B

法定代表人：张宝林

资质等级：贰级

《备案证书》编号：内建房估证字[2018]第 0052 号

联系电话：0470—2801115

(三)、估价目的：为委托人确定房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乡二村中学南墙外，利民农产品农民专业合作社的总面积为 1,367.40 m<sup>2</sup>（其中冷库 280 m<sup>2</sup>、车库 72.8 m<sup>2</sup>、门卫 30 m<sup>2</sup>、仓库 807.6 m<sup>2</sup>、住宅 177 m<sup>2</sup>）的房屋及 16,571.80 m<sup>2</sup>土地整体工业房地产。委托人提供的《申报评估的房屋情况说明》房屋面积与《房屋所有权证》的面积不符，本次估价以《房屋所有权证》面积为准。

估价对象院落为长方形，院区大部分为水泥硬化，四至有明显的铁栅栏、空心砖墙为界限。估价对象仓库、冷库、车库、住宅、门卫。两个仓库位于院区的北侧为正房，冷库和车库位于院区的东侧为厢房，冷库与仓库相连，车库与冷库相连，车库北为住宅，大门右侧为

门卫房。院区西侧为彩钢房，中部为粮囤、和小彩钢房，彩钢房、粮囤不在此次估价范围之内。

委托人没有明确说明除估价对象外房屋的合理的通行方式及通行道路，合理的占地范围，故本次估价不考虑。

估价对象基本状况：位于扎兰屯市达斡尔民族乡二村中学南墙外。估价对象位于 026 乡道南侧，一兰街北侧。道路通达，交通较便利，无交通管制；距学校、派出所较近，距卫生院、商业等服务场所稍远，公共、生活服务设施相对较少，生活便利度一般；该区域为达斡尔乡中心稍南，距商业及其他服务区稍远，附近商业网点较少，商业繁华度一般；附近平房较少，人口聚集度一般；内部环境一般。

估价对象 1：用途为仓库，面积 402.80 m<sup>2</sup>，砖木结构、总层为 1 层，外墙为 37 cm 红砖、屋面为彩铁防水、钢窗、涂料外墙面、外门为卷帘门、无采暖；建于约 8 年前，房较旧，质量状况一般，没有维修、养护情况发生；正房，坐北朝南。净高为 3.3 米，水泥地面，内墙涂料、无天棚、无防寒、无内门、无照明。

估价对象 2：用途为仓库，面积 404.80 m<sup>2</sup>，砖木结构、总层为 1 层，外墙为 37 cm 红砖、屋面为彩铁防水、钢窗、涂料外墙面、外门为卷帘门、无采暖；建于约 8 年前，房较旧，质量状况一般，没有维修、养护情况发生；正房，坐北朝南。净高为 3.3 米，水泥地面，内墙涂料、无天棚、无防寒、无内门、无照明。

估价对象 3：登记用途为冷库，实际为未完工状态，面积 280.00 m<sup>2</sup>，砖木结构、总层为 1 层，外墙为 37 cm 红砖、屋面为彩铁防水、钢窗、涂料外墙面、外门为彩铁门、无采暖；建于约 8 年前，房较旧，质量状况一般，没有维修、养护情况发生；厢房，坐东朝西。净高为



4 米,水泥地面,内墙抹灰、木板天棚、锯末防寒、无内门、无照明。

估价对象 4: 用途为车库, 面积 72.80 m<sup>2</sup>, 砖木结构、总层为 1 层, 外墙为 24 cm 红砖、屋面为彩铁防水、钢窗、涂料外墙面、外门为铁板门、无采暖; 建于约 8 年前, 房较旧, 质量状况一般, 没有维修、养护情况发生; 厢房, 坐东朝西。水泥地面, 内墙抹灰、无天棚、无防寒、无内门、无照明。

估价对象 5: 用途为住宅和实验室, 面积 177 m<sup>2</sup>, 砖木结构、总层为 1 层, 外墙为 50 cm 红砖、屋面为彩铁防水、钢窗、贴砖、清水外墙面、外门白铁门、有采暖; 建于约 8 年前, 房较旧, 质量状况一般, 没有维修、养护情况发生; 正房, 坐北朝南。净高为 2.8 米, 地砖地面, 内墙面涂料、扣板天棚、有防寒、有内门、日光灯照明。

估价对象 6: 用途为门卫房, 面积 30 m<sup>2</sup>, 砖木结构、总层为 1 层, 外墙为 37 cm 红砖、屋面为彩铁防水、塑窗、贴砖外墙面、外门彩铁门、有采暖; 建于约 8 年前, 房较旧, 质量状况一般, 没有维修、养护情况发生; 正房, 坐北朝南。净高为 2.4 米, 地砖地面, 内墙面涂料、扣板天棚、有防寒、有内门、日光灯照明。

估价对象 7: 混凝土硬化地面, 西、南两侧侧围墙、电动推拉大门。

估价对象 8: 16,571.80 m<sup>2</sup> 工业用途出让土地, 终止日期为 2060 年 06 月 28 日, 尚可使用 41.5 年。

权属情况: 委托人提供的《申报评估的房屋情况说明》房屋面积与《房屋所有权证》的面积不符, 本次估价以《房屋所有权证》面积为准。《房屋所有权证》号为蒙 E741200348 号, 总面积为 1,367.40 m<sup>2</sup> (其中冷库 280 m<sup>2</sup>、车库 72.8 m<sup>2</sup>、门卫 30 m<sup>2</sup>、仓库 807.6 m<sup>2</sup>、住宅 177 m<sup>2</sup>), 产权人为利民农产品农民专业合作社。《国有土地使用证》

号为扎国用（2010）第 0793 号，土地使用权人为扎兰屯市利民农产品农民专业合作社，用途为工业，土地使用权面积为 16,571.80 m<sup>2</sup>，权利类型为出让，终止日期为 2060 年 06 月 28 日。

工业用途出让土地，面积 16,571.80 m<sup>2</sup>，终止日期为 2060 年 06 月 28 日，尚可使用 41.5 年。院区东侧为达斡尔派出所、南侧为一兰街、西侧为乡道、北侧为达斡尔民族学校，附近基础设施较完善，院区地面大部分硬化，土地形状较规则，基本呈长方形，地势平坦。

#### （五）、价值时点：2019 年 01 月 23 日。

确定理由：完成估价对象实地查勘日期为 2019 年 01 月 23 日。

#### （六）、价值类型：

1、价值定义：估价对象在价值时点的市场价值；

2、价值内涵：本次估价结果为估价对象为工业用途房地产，具有合法的房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰；在价值时点的物质实体及权益价值。具体包括房屋、土地及院内硬化、院门、围墙等附属物。不包括粮囤、板房、无证房屋、生产设备、等附属物或设施；不包括抵押权存续期间后增加的房屋及生产设备、设施。

3、限制条件或相关说明：

（1）、不考虑估价对象外的抵押权存续期间后增加的房屋及生产设备、设施的正常使用及保证其有合理的通行方式及通行道路，合理的占地范围。

（2）、委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等情况进行说明，故按正常情况估价。

#### （七）、估价依据：

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，决定选取成本法和基准地价修正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。

基准地价修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

#### （十）、实地查勘期：张宝林及常旭同志于2019年01月23日对估

价对象进行了实地勘查。

(十一)、估价作业日期：2019年01月23日—04月07日。

(十二)、估价结果：3,850,070元。

RMB大写：叁佰捌拾伍万零柒拾元整。

本次估价结果为估价对象为工业用途房地产，具有合法的房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰；在价值时点的市场价值。包括房屋、土地、院内硬化、院门、围墙等物质实体及权益。不包括粮囤、板房、无证房屋、生产设备、等附属物设施。

(十三)、注册房地产估价师（签字）：

安桂芝（注册证号：1520030065）

张宝林（注册证号：1520000085）

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助。