

八、估价依据

A、法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会2004年8月28日修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号，1998年12月27日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日）

5、“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

B、技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

C、委托人提供的相关资料

- 1、鄂伦春自治旗人民法院委托书。
- 2、鄂伦春自治旗人民法院司法鉴定技术室提供的“房屋所有权证”复印件。

D、估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、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。

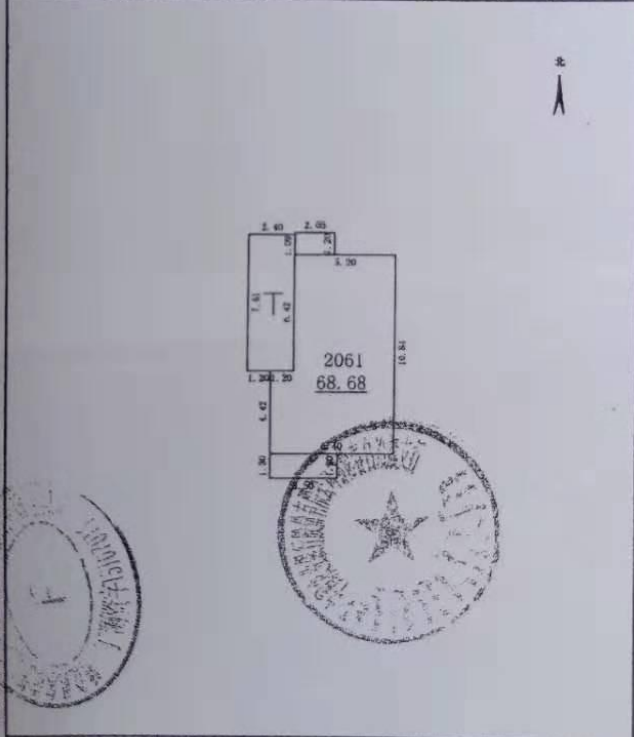
九、估价方法

估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

房产分户图

丘(地)号	01	结构	混合结构	套内面积 m ²	58.68
幢号	01	层数	06	分摊面积 m ²	13.34
户号	2061	层次	06	建筑面积 m ²	82.02
座落	鄂伦春自治旗镇旗家园1号楼6楼2061号			建成年份	2011年

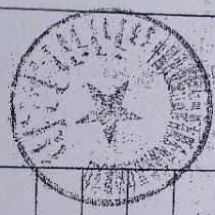
鄂伦春自治旗镇旗家园
所有权登记发证办公室
章



鄂伦春自治旗镇旗家园1号楼6楼2061号

制图: 王天宇 审核: 王天宇 夏禹洋 注: 无审核章此图无效 图幅编号: 201108282061
审校: 王树强 比例尺: 1:200

房屋所有权人		房屋坐落		产别		设计用途	
房屋(地)号		房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)			
幢号	房号	结构					
	2-5011	砖混		87.13			
房屋状况		共有 人 等 人 共有权证号自 至					
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)		使用期限		年 月 日至 年 月 日		
权属性质							
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国农业银行	抵押		172240.00	2012.6.20	10年		



附 记

2013



二、实地查勘期

二〇一九年六月二十六日

三、估价作业期

二〇一九年六月二十六日至二〇一九年七月八日

四、估价报告使用期限

自出具估价报告之日起一年，若在此期间房地产市场发生较大波动，则评估价值应重新进行确定。

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年七月八日



房地产估价报告

估价项目名称：鄂伦春自治旗诺敏镇锦绣家园小区 1 号楼
二单元 601 室房产市场价值估价报告

估价委托人：鄂伦春自治旗人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任
公司

证书编号：内建房估备字【2017】第 0014 号

备案等级：贰级

注册房地产估价师：吕国明 1520050030

冯胜君 1520120013

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2019]第 H0268 号

办公地址：海拉尔区诺敏路西侧锦都会 3 号楼

估价报告出具日期：二〇一九年七月八日

本次选用比较法、收益法进行估价，并将两种估价方法的估算结果合并综合后得出估价对象价值。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其中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：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。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价人民币为 159,939.00 元整，大写金额人民币壹拾伍万玖仟玖佰叁拾玖元整，（单价约折合 1950 元/m²）。

估价结果内涵为在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
白国明	15200500030	
马胜君	1520120013	

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：鄂伦春自治旗人民法院
联系人：李树 张爽
联系电话：18547070979

二、房地产估价机构

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司
住所：海拉尔区诺敏路西侧锦都会 3 号楼
营业执照注册号：91150702329016139M
法定代表人：程安源
资质等级：二级
证书编号：内建房估备字【2017】第 0014 号
有效期限：2017 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 20 日

三、估价目的

因申请人鄂伦春农业银行与于金艳借款合同纠纷一案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、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于鄂伦春自治旗诺敏镇锦绣家园小区 1 号楼二单元 601 室房产的市场价值进行了估价。用途：住宅，房屋所有权证建筑面积 82.02 平方米，房屋所有权人：于金艳，房屋所有权证号：128011300833 号。

3、土地的基本状况

（未能单独提供土地的权属信息）其它情况不详。

4、建筑物基本状况

估价对象为六层混合结构，所在层第六层，入户单元门为防盗门，（因当事人原因，法院委托人、注册房地产估价师无法进入估价对象内部进行

实地查勘，经委托人、领勘人现场确认，估价师仅对估价对象的外部区域状况进行了实地查勘，估价对象户型室装修状况，按普通居民住宅装修状况、设施齐全进行参照判断），建成于2011年。

五、价值时点

二〇一九年六月二十六日（实地查勘之日）

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积和内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 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都是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则
评估价值应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
评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

致估价委托人函

鄂伦春自治旗人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师吕国明（注册号：1520050030）、冯胜君（注册号：1520120013）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价对象：位于鄂伦春自治旗诺敏镇锦绣家园小区1号楼二单元601室房产进行了估价。用途：住宅，房屋所有权证建筑面积82.02平方米，房屋所有权人：于金艳，房屋所有权证号：128011300833号。

一、估价目的：因申请人鄂伦春农业银行与于金艳借款合同纠纷一案为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、价值时点：二〇一九年六月二十六日。

三、价值类型：市场价值。

四、估价方法：比较法、收益法。

五、估价结果估价对象房地产的总价值为人民币159,939.00元整，大写金额人民币壹拾伍万玖仟玖佰叁拾玖元整，（单价约折合1950元/m²）。

特别提示：①估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。②估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本估价报告使用期限自出具之日期一年。⑤欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：



呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年七月八日

