

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内房
产市场价值估价报告

估价委托人：扎兰屯市人民法院

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H0416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：二〇一九年九月二十日

致估价委托人函

扎兰屯市人民法院：

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：位于扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内房产进行了估价。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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。规划用途：住宅，混合结构，所在层为一至三层，总建筑面积689.22平方米，详见房屋状况明细表。

房屋状况明细表

序号	产权人	坐落	产权证号	规划用途	建筑结构	所在楼层	面积(平方米)	房屋状况
1	张春艳	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	蒙房权证扎兰屯市字第115021302755号	住宅	混合结构	一至三层	202.71	一层净高2.7米，二层净高2.53米，三层净高2.57米，集中供暖，塑胶地板，塑窗，现用途为幼儿园。
2	王兴东	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	蒙房权证扎兰屯市字第115021302751号	住宅	混合结构	一至三层	486.51	一层净高2.7米，二层净高2.53米，三层净高2.57米，集中供暖，塑胶地板，塑窗，现用途为幼儿园。
合计							689.22	

一、估价目的：因申请人张春山、张雪与利害关系人王兴东、张春艳民间借贷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：二〇一九年八月二十九日。

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4,189,079.00元整，大写金额人民币肆佰壹拾捌万玖仟零柒拾玖元整，详见评估明细表。

房屋评估明细表

序号	产权人	坐落	规划用途	建筑结构	所在楼层	面积(平方米)	评估单价(元)	评估总价(元)
1	张春艳	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	住宅	混合结构	一至三层	202.71	6078	1232071
2	王兴东	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	住宅	混合结构	一至三层	486.51	6078	2957008
合计						689.22		4189079

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) 经现场查勘，位于整栋楼房一层的车库未在本次评估的产权范围内，故本次估价结果不包含位于一层车库的价值，提请报告使用人注意。(4) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(5) 本估价报告使用期限自出具之日起一年。(6) 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

二〇一九年九月二十日

目 录

一、 估价师声明	5
二、 估价假设和限制条件	6
三、 估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
四、 附件	
1、《委托估价函》复印件 (略)	
2、《房屋权属证明》复印件 (略)	
3、估价机构资质证书复印件 (略)	
4、估价机构营业执照复印件 (略)	
5、估价师注册证书复印件 (略)	
6、估价对象内、外部状况照片 (略)	
7、估价对象位置图 (略)	

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：

1、我们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。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师冯胜君、吕国明已于二〇一九年八月二十九日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师 注册号 签 名

吕国明 1520050030

冯胜君 1520120013

估价假设和限制条件

（一）一般假设：

1、本报告以委托方提供的“扎兰屯市人民法院委托书”，扎兰屯市人民法院司法技术室提供的“产权证”复印件所标注的权属、面积、用途等为准，我们对委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了实地查勘，但未予以核实，【因委托方是司法机关，查询的结果更具有权威性、合法性、真实性、准确性、完整性】，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价，假设估价对象的容积率以符合规划部门法定的容积率为准。

2、本次评估，估价对象房地产价值包括分摊的土地使用权（含土地出让金）及水电等公共配套及附属设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

3、本次估价测算的预期实现市场价值的处置税金为估价对象于价值时点以市场价值进入市场转让时，买卖双方需各自负担的正常税费，仅供参考，其预期实现市场价值的处置税金应以有关税务部门计算的为准。

4、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等其他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

1、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

2、本报告中记载的建筑物建成年份，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中状况描述使用，不作其他任何用途使用。

3、经估价委托人及相关当事人实地查勘时共同确认，本次评估中的建筑面积以委托方提供的面积为准，估价人员不具有测绘专业资质，未进行实地测量，若权威部门或有资质机构认定本报告中建筑面积与实际情况有较大出入，则估价结论需作相应调整。

4、经现场查勘，位于整栋楼房一层的车库未在本次评估的产权范围内，故本次估价结果不包含位于一层车库的价值，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

1、本次评估，委托方未能单独提供出估价对象土地的权属证明材料，

本次评估，假设估价对象依法取得了国有土地使用权，并缴纳了国有土地使用权出让金。

2、由于估价委托人不是估价对象权利人，提供估价对象的《产权证》，假设估价委托人提供的《产权证》记载的估价对象权属证明信息与权属证件内容一致。

3、估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、用益物权、租赁权等进行调查，本报告的估价结果未考虑其对房地产评估价值的影响。

4、估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、拖欠工程款等优先受偿款进行调查，本报告的估价结果未考虑优先受偿权存在对房地产评估评估价值的影响。

5、本报告的估价结果未扣除估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等相关费用及税金。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、估价报告使用者为估价委托人（扎兰屯市人民法院）

3、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、本估价报告使用期限自出具之日起一年内有效。

6、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

7、本报告最终解释权为呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司所有。

8、委托人对估价结果有异议且有正当理由的，可以自收到估价报告书之日起五日内，以书面形式提出申请复核或重估报告申请书，估价机构应在接到委托人申请复核报告书次日起五日内完成，复核后改变评估结果的，应当重新出具评估报告，评估结果没有改变的，书面告知委托人，委托人逾期不提出者，估价报告书生效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：扎兰屯市人民法院

联系人：李海山

联系电话：13088506808

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

因申请人张春山、张雪与利害关系人王兴东、张春艳民间借贷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（含土地出让金）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

估价对象位于扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内房产的市场价值进行了估价。规划用途：住宅，混合结构，所在层为一至三层，经现场查勘，位于整栋楼房一层的车库未在本次评估的产权范围内，故本次估价结果不包含位于一层车库的价值。详见房屋状况明细表。

房屋状况明细表

序号	产权人	坐落	产权证号	规划用途	建筑结构	所在楼层	面积(平方米)	房屋状况
1	张春艳	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	蒙房权证扎兰屯市字第115021302755号	住宅	混合结构	一至三层	202.71	一层净高2.7米，二层净高2.53米，三层净高2.57米，集中供暖，塑胶地板，塑窗，现用途为幼儿园。

2	王兴东	扎兰屯市繁荣办光明居向阳3号楼院内	蒙房权证扎兰屯市字第115021302751号	住宅	混合结构	一至三层	486.51	一层净高2.7米, 二层净高2.53米, 三层净高2.57米, 集中供暖, 塑胶地板, 塑窗, 现用途为幼儿园。
合计							689.22	

3、土地的基本状况

该地块位于;东: 便道, 西: 向阳街, 南: 住宅小区, 北: 便道。形状: 长方形、规则, 地形地势: 平整, 开发程度: 六通一平, 土地等级: 二级, 由于委托方未能提供土地权属证明材料, 终止日期: 未知, 土地性质: 未知, 土地用途: 未知, 总用地面积: 未知, 使用权面积: 未知。

4、建筑物基本状况

估价对象为三层混合结构, 所在层为一至三层, 对开式白钢门, 塑胶地板, 一层净高2.7米, 二层净高2.53米, 三层净高2.57米, 集中供暖, 塑窗, 卫生间贴砖到顶, 2009年建成, 现状用途为幼儿园, 使用状况良好。

五、价值时点

二〇一九年八月二十九日(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(含土地出让金)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

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、扎兰屯市人民法院委托书。

2、扎兰屯市人民法院司法技术室提供的《产权证》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。

（一）、不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（二）、选用的估价方法及理由

1、选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

2、选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象相类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

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分析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

十二、实地查勘期

二〇一九年八月二十九日

十三、估价作业期

二〇一九年八月二十九日至二〇一九年九月二十日

十四、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

二〇一九年九月二十日