

房 地 产 评 估 报 告

估价项目名称：扎兰屯市如意家园 A 区 7 号楼 C10 号车库用房
房地产价值评估

估价委托人：扎兰屯市人民法院

估价机构：呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

注册房地产估价师：张智宇（注册号：1120040188）

丁 晶（注册号：1520110017）

估价作业日期：2020 年 3 月 26 日-4 月 3 日

估价报告编号：呼欣源(2020)字第 SF006 号

致估价委托人函

扎兰屯市人民法院：

受贵单位委托，我们对位于扎兰屯市如意家园 A 区 7 号楼 C10 号车库（包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产等其他财产）房地产现时市场价值进行评估，规划用途：车库，建筑面积：21.09 平方米。

估价目的：为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020 年 3 月 26 日。

本公司经过对估价对象的实地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值：

房地产价值：

小写金额：¥ 170,829 元

大写金额：人民币壹拾柒万零捌佰贰拾玖元整

评估单价：8100 元/平方米

特别提示：估价报告的使用受“估价的假设和限制条件”的限制，估价报告使用人仔细阅读相关条款。

呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年四月三日

目 录

一、估价师声明

二、估价的假设和限制条件

三、估价结果报告

- (一)、估价委托人
- (二)、估价机构
- (三)、估价对象
- (四)、估价目的
- (五)、价值时点
- (六)、价值类型
- (七)、估价依据
- (八)、估价原则
- (九)、估价方法
- (十)、估价结果
- (十一)、注册房地产估价师
- (十二)、实地查勘期
- (十三)、估价作业期

四、附件

- (一)、扎兰屯市人民法院委托书（复印件）
- (二)、《申报评估的房屋情况说明》（复印件）
- (三)、估价对象现状图片
- (四)、估价方营业执照（复印件）
- (五)、房地产估价机构备案证书（复印件）
- (六)、房地产估价师注册证书（复印件）

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量和调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成附加结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

中国注册房地产估价师：

张智宇（注册号：1120040188）

丁 晶（注册号：1520110017）

估价的假设和限制条件

（一）一般假设：

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开的市场上公开转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《申报评估的房屋情况说明》，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了实地勘察，但未予以核实，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。

3、市场供应关系，市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1） 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （2） 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3） 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （4） 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5） 不存在特殊买者的附加出价。

（二）未定事项假设：

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；估价人员现场勘查时，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。

（三）背离实际情况假设

- 1、不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。
- 2、估价时未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。

3、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）依据不足假设

因申请鉴定房屋无法打开门，经委托方同意，本次评估按毛坯房进行评估，提醒报告使用者注意。

（五）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人了解市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

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；本报告的全部和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、本报告由呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司负责解释。

5、估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应当被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、本报告必须经估价机构加盖公章方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：扎兰屯市人民法院

二、估价机构

估价机构：呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

住所：内蒙古呼伦贝尔市海拉尔区兴安西路兴安花园综合2号楼1号门市

法人代表：张智宇

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字（2018）第0051号

三、估价对象概况

1、项目位置及环境

估价对象坐落于扎兰屯市如意家园A区7号楼C10号车库。估价对象东邻铁路，南靠小区9号楼，西邻小区6号楼，北靠小区5号楼。该估价对象基础设施完善，周围学校、医院、社区服务站及商业网点齐全，交通便利。

2、估价对象权利及建筑物状况

估价对象建筑物为2015年建成，混合结构，建筑物总层六层，估价对象位于1层C10号，建筑面积21.09平方米。外墙涂料，入户电动车库门。

四、估价目的

为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020年3月26日

六、价值类型

估价对象在完全产权状态下，采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，包括估价对象应分摊的土地使用权价值和房屋建筑物价值。

七、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、《中华人民共和国城市土地管理法》（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）。

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/T50899-2013）

C、委托人提供的相关资料

1、扎兰屯市人民法院委托书（（2019）内0783执委评90号）；

D、估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场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。

八、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济型原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

1、合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和相关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的~~的~~使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最多的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同地点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值地点上，同时估价对象房地产状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘查，并遵循房地产价值评估的原则，结合估价对象的实际，决定选取比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值人民币¥170,829元（大写：人民币壹拾柒万零捌佰贰拾玖元整），评估单价8100元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号
张智宇	1120040188
丁晶	1520110017

十二、实地查勘期

二〇二〇年三月二十六日

十三、估价作业期

二〇二〇年三月二十六日至二〇二〇年四月三日

呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

二〇二〇年四月三日