

房地 产 估 价 报 告

内信诚房估字[2019]第 0660 号

估价项目名称：霍林郭勒市人民法院委估位于霍林郭勒市霍林河西
路 36 号 2-3-408 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：霍林郭勒市人民法院

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：明春风（注册号：1520130021）

杨晓坤（注册号：3720130069）

估价报告出具日期：二〇一九年八月九日

致估价委托人函

霍林郭勒市人民法院：

受贵单位委托，我公司评估人员对位于霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408 号住宅房地产进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托人执行中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行与张亚东金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考。

估价对象：估价对象为位于霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408 号住宅房地产，建成于 2015 年。

估价对象详细信息如下：

估价对象产权登记状况

商品房买卖合同、 预购商品房预告登记证	购房合同编号	2015-0008439
	购买人	张亚东
	房屋坐落	霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408
	所在层数/总楼层	4 层/11 层
	房屋结构	钢混结构
	建筑面积	95.29m ²
	设计用途	住宅

价值时点：2019 年 7 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 11 日的市场价值为人民币 **400,980.00** 元，大写金额：**人民币肆拾万零**

玖佰捌拾元整。评估单价：**4,208.00** 元/平方米。

估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》。

特别提示：

①本估价报告受到估价目的的限制，仅作为委托人执行中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行与张亚东金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，不得用于转让、投资等其他用途，若估价报告使用者改变报告用途需要重新进行估价。

②至价值时点，估价对象已设立抵押权，状态是已被查封。本次的估价目的是为委托人执行中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行与张亚东金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，故本次评估未考虑查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，假设估价对象处于完整权利状态。

③请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。

④本估价报告使用期限为一年，自**2019年8月9日**至**2020年8月8日**止。

内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月九日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
报告附件	14

估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

4、我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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

6、本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。

7、我公司注册房地产估价师杨晓坤、明春风已于价值时点 2019 年 7 月 11 日对估价报告中估价对象的室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

（一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

3、假设估价对象合法、持续使用。

4、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。

5、我们没有进行实地丈量，估价对象之土地面积、建筑面积参照《商品房预告登记证》、《商品房抵押预告登记证》、《霍林郭勒市房产管理所出具的说明》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。

6、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

7、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

（二）未定事项假设

本估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权，状态是已被查封。本次的估

价目的是为委托人执行中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行与张亚东金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考，故本次估价未考虑已设定抵押权及被查封对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

二、估价中未考虑的因素及其他特别说明

（一）估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价结果未考虑估价对象及其业主已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

（四）估价结果未考虑未来处置风险。

三、估价报告使用的限制条件

（一）估价结果正确的限制条件

1、估价对象分摊土地使用权类型为出让，本估价结果含土地使用权价值。

2、本估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施的价值。

（二）估价报告使用的限制条件

- 1、本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2、本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 3、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
- 4、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 5、本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 6、本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

估价结果报告

一、估价委托人

霍林郭勒市人民法院。

二、房地产估价机构

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

单位地址：内蒙古自治区通辽市科尔沁区胜利路北段高尔夫都市
花园商业街 107 号

法定代表人：李森

备案等级：二级

证书编号：内建房估证字[2018]第 0044 号

有效期限：2018 年 10 月 8 日至 2021 年 10 月 7 日

三、估价目的

为委托人执行中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行与张亚东金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

根据本次估价目的及委托方提供的资料，估价对象为位于霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408 号住宅房地产，建筑面积 95.29 平方米。评估范围包括房屋的所有权及其所分摊的国有出让土地使用权。

（二）估价对象权益状况

1、产权登记状况

根据估价委托人所提供的权属资料，估价对象权属状况列表如下：

估价对象产权登记状况

商品房买卖合同、 预购商品房 预告登记 登记证	购房合同编号	2015-0008439
	购买人	张亚东
	房屋坐落	霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408
	所在层数/总楼层	4 层/11 层
	房屋结构	钢混结构
	建筑面积	95.29m ²
	设计用途	住宅

2、他项权利状况

估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行，估价对象他项权利设定情况如下：

估价对象他项权利设定情况

商品房抵押权预告 登记证	商品房抵押权预告登记 证号	通辽市房预霍林郭勒市字第 42051160071922 号
	预告登记权利人	中国农业银行股份有限公司霍林郭勒市支行
	预告登记义务人	张亚东
	房屋坐落	霍林郭勒市霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408
	权利种类	抵押
	建筑面积	95.29m ²
	约定期限	2016-02-03 至 2027-02-03

3、出租或占用情况

该房产目前由被执行人张亚东居住。

4、其他特殊情况

无

(三) 估价对象实物状况

估价对象位于霍林郭勒市霍林河西路 36 号 2-3-408 号，所在楼房共 11 层，钢混结构，建成于 2015 年。

估价对象位于水岸名都小区 3#楼 4 层东户，建筑面积 95.29 平方米，坐北朝南，西入口，一梯两户。

室内外装修：外墙刷防水涂料，入户门为防盗门；顶棚为乳胶漆、

局部石膏吊顶，墙面贴墙壁砖，地面为瓷砖地面；室内木门、推拉门，塑钢窗；房屋配套基础设施：水、电、暖、通讯。

房屋使用状况：使用、维护状况较好。

（四）估价对象区位状况

1、霍林郭勒市位置及概况

霍林郭勒市地处通辽市西北部，国道 304 线终端，西部、西北部和北部与锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗接壤，西南部、南部和东南部毗邻通辽市扎鲁特旗，东部、东北部与兴安盟科尔沁右翼中旗连接。境域东西长 38 公里，南北宽 28 公里，总面积 585 平方公里。城市人口 12 万余人。

2、估价对象位置状况

估价对象位于霍林郭勒市新城区，南至珠斯花大街、西至滨河路。

3、交通状况

霍林郭勒地处科尔沁草原腹地。距中蒙边界 120 公里，距通辽市 330 公里，锡林浩特 280 公里，距北京 1116 公里，距沈阳 596 公里，距长春 616 公里。估价对象所处位置交通通达便利、距离公交站点 200 米。小区内部设有停车位，能满足小区业主停车需求。无交通管制情况。

4、外部配套状况

估价对象区域基础设施已达到“七通”（通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、通燃气），所在区域有超市、饭店、酒店、银行等，能够满足区域内居民生产、生活需要。

5、周围环境状况

估价对象周边物业以住宅为主。

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。区域内治安状况较好，人文环境较好。

6、区域发展

估价对象所在区域位于霍林郭勒市东北部，区域内以本地居民为主，已规划成片住宅区，周边物业逐步趋于成熟，生活配套设施和公共配套设施正在逐步完善，居住氛围较好，综上所述，估价对象所在区域内住

宅房地产市场在未来一段时间内处于稳定发展时期。

五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2019 年 7 月 11 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指在估价对象经过适当营销后，有熟悉情况、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。

（三）价值内涵

本次评估的市场价值，是指估价对象在价值时点 2019 年 7 月 11 日，满足本估价报告中假设和限制条件下，土地性质为出让、房屋规划用途为住宅，于价值时点状况下的市场价值。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间

的价值或价格。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

（一）国家有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修正并公布实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2015 年 4 月 24 日修正）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日施行）；
- 5、《中华人民共和国合同法》（主席令第 15 号，自 1999 年 10 月 1 日执行）；
- 6、《中华人民共和国担保法》（主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日施行）；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日施行）；
- 8、《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》（最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

（二）技术规程及有关技术文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、评估委托书；
- 2、《民事判决书》（[2018]内 0581 民初 1005 号）复印件；
- 3、《执行裁定书》（[2018]内 0581 执 955 号）复印件；
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 5、《房产登记信息查询结果》复印件；
- 6、《商品房预告登记证》复印件；
- 7、《商品房抵押预告登记证》复印件；
- 8、《霍林郭勒市房产管理所出具的说明》复印件；
- 9、《商品房买卖合同》部分复印件。

（四）估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料；
- 2、注册房地产估价师市场调查的房地产价格资料；
- 3、注册房地产估价师掌握的其他资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择条件

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件：

1、比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估。

2、收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。根据将未来

收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

3、假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

（二）估价方法的选择

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定所遵循的估价原则基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

（三）选用估价方法的理由

1、比较法是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的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

估价对象周边相似性和替代性的交易案例较多，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

2、收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产的租金水平较低，经收

益法测算出的价值与估价对象市场价值差距较大，不足以体现其市场价值，故不选用收益法。

3、假设开发法是将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

4、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及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

由于估价对象为住宅物业，其所处区域在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其评估结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值，故不选用成本法评估。

十、估价结果

经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 11 日的市场价值为人民币 **400,980.00** 元，大写金额：**人民币肆拾万零玖佰捌拾元整**。评估单价：**4,208.00 元/平方米**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
杨晓坤	3720130069		
明春风	1520130021		

十二、实地查勘期

2019年7月11日。

十三、估价作业期

2019年7月11日至2019年8月9日。

报告附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象实景图
3. 《霍林郭勒市人民法院委托书》复印件
4. 《民事判决书》复印件
5. 《执行裁定书》复印件
6. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
7. 《房产登记信息查询结果》复印件
8. 《商品房预告登记证》复印件
9. 《商品房抵押预告登记证》复印件
10. 《霍林郭勒市房产管理所出具的说明》复印件
11. 《商品房买卖合同》部分复印件
12. 估价机构营业执照复印件
13. 估价机构资质证书复印件
14. 签字注册房地产估价师资格证书复印件