

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赤天意估价[2021]法字第 0099 号

估价项目名称：赤峰市翁牛特旗乌丹镇康桥郡小区

5#1022 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市顺义区人民法院

估价机构：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：李雪来（注册号 1520030021）

陈云龙（注册号 3220150191）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 20 日

赤峰天意房地产评估咨询有限公司

致估价委托人函

北京市顺义区人民法院：

我公司接受贵院委托，对张树军位于赤峰市翁牛特旗乌丹镇康桥郡小区 5#1022 室住宅房产进行了评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；价值时点为 2021 年 09 月 15 日；价值类型为房地产市场价格。

贵方提供的《商品房认购书》等资料显示，估价对象的认购人为张树军，估价对象钢混结构，所在建筑共 14 层，估价对象位于第 10 层，建筑面积 106.86 平方米，用途为住宅。本次评估范围包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电暖等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装饰装修价值。

在估价过程中，注册房地产估价师秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了实地查勘，收集了有关市场信息和估价对象信息，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的市场价值为¥523614 元（大写人民币伍拾贰万叁仟陆佰壹拾肆元），单价 4900 元/m²。

特别提示：本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做他用。

赤峰天意房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二一年十月二十日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
十四、估价报告有效期限.....	10
十五、估价报告使用提示及说明.....	10
附 件.....	12
一、估价委托书（复印件）.....	12
二、估价对象位置图.....	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
四、估价对象权属证明（复印件）.....	12
五、房地产估价机构备案证书（复印件）.....	12
六、房地产估价机构营业执照（复印件）.....	12
七、房地产估价师注册证书（复印件）.....	12

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于 2021 年 09 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

六、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，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

七、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

八、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

九、本估价报告解释权归本估价机构所有。

估价假设和限制条件

一、估价假设前提条件

（一）一般假设

1、本次估价以委托方提供的估价资料真实合法为前提，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、设定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，该房地产能在公开市场上自由转让。

3、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日估价对象状况、房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

4、假定交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

（二）背离事实假设

因估价目的的特殊需要，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估设定估价对象为没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产。

（三）依据不足假设

1、假定估价对象于价值时点未有欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），

2、估价人员未能进入室内进行实地查勘，根据委托方描述，今假定估价对象室内为精装修。

二、本报告应用说明及限制条件

1、本估价报告估价结果是满足全部假设前提条件与价值定义条件下的房地产市场价值。

2、本估价报告的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发

表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

4、本次估价评估结果已对评估费予以扣除；但由于相关方未提供关于诉讼费、律师费等财产处置费用的详细资料，本次估价评估结果未对其予以扣除。

5、评估结果的有效期自估价报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位（人）：北京市顺义区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

公司住所：赤峰市红山区万达广场甲级写字楼 A 座 19 楼

法人代表：吕丽丽

备案等级：一级

备案证书编号：内建行估备字[2021]第 0034 号

三、估价目的

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

（一）坐落

估价对象坐落于赤峰市翁牛特旗乌丹镇乌丹路西侧，乌丹桥北侧。

（二）估价范围

本次评估包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电暖等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装修装饰价值。

不可分割的装饰装修包含：已装修的地面，墙面，屋顶，吊顶，门窗，电视背景墙，室内门，壁橱，厨房台面、吊柜，卫生间马桶、洗手池等。

（三）实物状况

估价对象为赤峰市翁牛特旗乌丹镇康桥郡小区 5#1022 室，钢混结构，估价对象所在建筑共 14 层，估价对象位于第 10 层，建筑面积 106.86 平方米，用途为住宅。估价对象外墙弹涂，单元门为电子对讲门，房屋入户防盗门，断桥铝窗。室内设定为精装修。

（四）权益状况：《商品房认购书》显示，估价对象为张树军所

认购，认购日期为 2017 年 5 月 18 日。

五、价值时点

根据委托书要求，本次估价的价值时点确定为 2021 年 09 月 15 日。

六、价值类型

价值类型：房地产市场价格

市场价值：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。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：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。

（二）合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）最高最佳利用原则：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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（四）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或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）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时间的价值或价格的原则。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

八、估价依据

- （一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （二）《中华人民共和国土地管理法》；
- （三）《司法鉴定程序通则》；

- (四) 《中华人民共和国民法典》；
- (五) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (六) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- (九) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (十) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- (十一) 人民法院《估价委托书》；
- (十二) 委托人提供的《商品房认购书》及涉及估价对象的有关资料；
- (十三) 评估人员现场查勘所得资料及本公司掌握的房地产市场资料。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象为住宅用房，出租案例较少，且由于疫情的影响，导致估价对象及同类房产客观收益较低，由此测算出的收益价值不能准确体现估价对象的客观价值，本次估价不宜采用收益法。估价对象为市场较为成熟的住宅用房，成本法测算的价值不能准确体现估价对象的客观价值，此次估价不宜采用成本法。估价对象为已建成房产，此次估价亦不宜采用假设开发法。

针对估价对象的特点，通过对估价对象所在区域的同类房地产市场进行调查分析，估价对象所在地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，估价人员容易收集到较为完整的可比实例资料，通过对可比实例的成交价格修正得出的估价对象的比准价值能比较准确的反映出估价对象的真实市场价值。故本次评估采用比较法。

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。

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，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在价值时点房地产的市场价值为¥523614元（大写人民币伍拾贰万叁仟陆佰壹拾肆元），单价4900元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李雪来	1520030021		年 月 日
陈云龙	3220150191		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年09月27日。

十三、估价作业期

2021年09月27日至2021年10月20日。

十四、估价报告有效期限

自2021年10月20日—2022年10月19日。

十五、估价报告使用提示及说明

（一）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（三）因财产拍卖（或者变卖）之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）在估价结果有效期内，评估报告未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

附 件

- 一、估价委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明（复印件）
- 五、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 六、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、房地产估价师注册证书（复印件）