

房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0848号(2020-0702-150)

项目名称: 呼伦贝尔市海拉尔区建设十八街牧管局12号楼
2单元103号, 郭晓春的建筑总面积为135.07 m²的住宅用途
房地产市场价值评估

估价委托人: 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

估价机构: 呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

房地产估价师: 张宝林(注册证号: 1520000085)

范良平(注册证号: 1520150051)

报告出具日期: 2020年09月28日

致估价委托人函

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

受您的委托，我们对位于呼伦贝尔市海拉尔区建设十八街牧管局12号楼2单元103号，郭晓春的建筑总面积为135.07 m²的住宅用途房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：委托人未提供《不动产权证》，根据其提供的《私有房产登记表》、《出售公有住房分户估价表》、《个人购买公有住房合同》得知：产权人：郭春晓，房屋坐落建设大街12#3号，建房年月：1999，砖混结构，主房105.09 m²，辅房29.98 m²，产权来源：98年房改，房屋四至：东牧管局后院、南旧办公楼，西农垦商场，北农垦商场仓库。土地未进行登记，土地相关信息不详。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020年09月23日

本公司根据估价目的，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行分析测算和判断，用比较法、成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果为：603,308元

RMB大写：陆拾万零叁仟叁佰零捌元整。

单价：4,466.63元/m²。

单价大写：肆仟肆佰陆拾陆元陆角叁分每平方米。

法定代表人（签字）：



呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值定义	11
(七) 估价依据	13
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	14
(十) 实地查勘期	14
(十一) 估价作业日期	14
(十二) 估价结果	14
(十三) 注册房地产估价师	15
四、估价技术报告(估价机构留存)	
五、附件	16
(一) 估价机构营业执照	
(二) 估价师注册证	
(三) 估价机构资质证明	
(四) 估价委托书	
(五) 估价对象照片	
(六) 估价对象位置图	
(八) 《私有房产登记表》复印件	
(九) 《房照发放产权审查表》复印件	
(十) 《房屋所有权证存根》复印件	
(十一) 《出售公有住房分户估价表》复印件	
(十二) 《个人购买公有住房合同》复印件	

三、估价结果报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0848号(2020-0702-150)

(一) 估价委托人: 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

地 址: 海拉尔区东升路

经 办 人: 杨慧

电 话: 0470-8326086

(二) 估价机构: 呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

地 址: 扎兰屯市向阳街十二号

统一社会信用代码: 91150783740128333B

法人代表: 张宝林

资质等级: 贰级

《备案证书》编号: 内建房估备字[2018]第0052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:

估价对象小区位于海拉尔河东城区成吉思汗北路与呼伦大街交叉路口东南角的牧管局住宅楼, 估价对象12号楼南邻农垦老干部活动中心, 北临锅炉房。小区入口在呼伦大街农垦商场楼的北侧。12号楼为多层、错层式建筑, 一层北侧错层辅房与主楼一层相通, 独立小院、独立入户门。由东向西共4个单元, 估价对象位于2单元一层103号。普通装修, 正常居住。

1、建筑物实物状况:

(1) 名称位置: 呼伦贝尔市海拉尔区建设十八街牧管局12号楼2单元103号, 郭春晓的建筑总面积135.07 m²住宅用途房地

产。位于海拉尔区成吉思汗北路与呼伦大街交叉路口东南角的海拉尔牧管局办公楼后院；

(2) 建筑规模：估价对象建筑面积主房 105.09 m²、辅房 29.98 m²，面积适中；

(3) 层数：总层数为六层，所在层为一层及一层辅楼，楼层较低，出入方便较适合老年人居住；

(4) 建筑结构：砖混结构，结构正规；

(5) 用途：设计用途为住宅，实际住宅用途；

(6) 高度：室内净高约 2.90m 左右；

(7) 建成年份：1999 年，年代较远；

(8) 使用情况：正常居住；

(9) 质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，门完好，住宅屋面无渗漏，外墙面完好，地面完整无开裂；

(10) 屋面防水：主楼双坡起脊彩铁防水，辅房平顶铁瓦防水；

(11) 外门：铁皮栅栏院门，防盗入户门，完好无破损；

(12) 设施设备：排水管网、供电、供暖等管道已铺设，洁具齐全、室内套装门、上下橱柜、水晶灯具照明。

(13) 户型格局：12 号楼为多层、错层建筑。估价对象位于主楼一层及一层北侧的错层辅房，主、辅房为一体的独门独户房产。辅房有一约 15 m²左右的地窖、单独小院和单独的铁皮栅栏入院门。较适宜老年人居住；

(14) 室内装饰装修：实木地板、洗手池、坐便洁具、室内套装门、上下橱柜、水晶灯具等装修较好，但时间较长；

(15) 相邻关系影响情况：无光照、通风、交通影响，无污染；

(16) 物业管理: 小区院内硬化地面, 便于停放车辆, 物业卫生打扫干净、及时。

2、土地实物状况:

土地信息未登记、土地信息不详。经估价师现场勘查, 估价对象原为建于九十年代的牧管局公有住房, 判断该房产所占土地使用权性质应为国有划拨。

(1) 四至及开发程度: 估价对象房地产土地呈长方形, 位于成吉思汗北路以东, 呼伦大街以南, 地质条件好, 地基承载力稳定, 土壤情况良好。利用状况好, 土地开发程度已达到“六通一平”, 基础设施设备完善;

(2) 地势、地貌: 土地形状规则、地势平坦。

3、区位状况:

(1) 楼层朝向: 估价对象为南北朝向, 建筑物总层数为六层, 所在层为一层及一层辅房, 楼层低, 较适合老年人居住的楼层;

(2) 临街状况: 估价对象为小区院内楼房不临街;

(3) 地段商业繁华度: 估价对象所处区域位于海拉尔区中心偏东地段。街、路两侧均为小型商业店铺, 繁华度一般。

(4) 人口聚集度: 估价对象西侧隔成吉思汗北路为锦绣花园和万家小区, 北侧隔呼伦大街为育馨家园, 东、东南为空地, 人口聚集度一般。

(5) 交通状况: 估价对象南侧成吉思汗北路, 北侧呼伦大街。道路通达度较好, 交通较便利, 无交通管制。

(6)、生活便利度: 估价对象所处区域为河东, 距市中心相对稍远, 西临海拉尔农牧场管理局、西北为沿山路小学和拥军广场等, 生活便利度较一般。

(7) 停车: 小区院内水泥硬化地面, 宽敞、适合停放车辆。

(8) 基础设施完善度: 该区域道路通达, 供水、排水、供热、

供电、通信设备设施完备、齐全，基础设施较完善。

(9) 区位状况发展趋势：该区域周围均为小型商业店铺，商业繁华度一般；附近公共设施有海拉尔农牧场管理局、西北沿山路小学和拥军广场等，生活便利度较一般；无交通管制，交通较便利，周围住宅小区不多；随着估价对象东、东南侧空地的改造和利用，估计一段时间内影响该区域区位的因素及区位状况会有所改变。

4、权属情况：

(1) 权属情况：委托人未提供《不动产权证》，根据其提供的《私有房产登记表》、《出售公有住房分户估价表》、《个人购买公有住房合同》得知：产权人：郭春晓，房屋坐落建设大街12#3号，建房年月：1999，砖混结构，主房105.09 m²，辅房29.98 m²，产权来源：98年房改，房屋四至：东牧管局后院、南旧办公楼，西农垦商场，北农垦商场仓库。土地未进行登记，土地相关信息不详。估价对象权属清晰、合法；

(2) 估价对象为查封期间，他项权不详；

(3) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费等情况进行说明，故按正常情况估价；

(4) 估价对象土地相关信息不详。经估价师现场勘查，估价对象原为建于九十年代的牧管局公有住房，判断该房产所占土地使用权性质应为国有划拨，故按划拨土地性质估价。

(五) 价值时点：2020年09月23日。

确定理由：完成估价对象实地勘查为2020年09月23日

(六) 价值类型：

1、价值类型名称：估价对象在价值时点的市场价值；

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

值时点自愿交易的金额;

3. 价值内涵:

本次估价结果为估价对象住宅用途房地产,具有合法的房屋所有权及划拨土地使用权,权属清晰,在价值时点的物资实体及权益价值。

(1) 用途:估价对象设计用途为住宅,实际用途为住宅,法院查封状态,他项权不详。目前居住,估价设定房地产用途为住宅。

(2) 权利状况:委托人未提供《不动产权证》,根据其提供的《私有房产登记表》、《出售公有住房分户估价表》、《个人购买公有住房合同》得知:产权人:郭春晓,房屋坐落建设大街12#3号,建房年月:1999,砖混结构,主房105.09 m²,辅房29.98 m²,产权来源:98年房改,房屋四至:东牧管局后院、南旧办公楼,西农垦商场,北农垦商场仓库。土地未进行登记,土地相关信息不详。经估价师现场勘查,估价对象原为建于九十年代的牧管局公有住房,判断该房产所占土地使用权性质应为国有划拨,故按划拨土地性质估价。估价对象权属清晰、合法。。

(3) 土地开发利用情况:估价对象房地产土地呈长方形,地势平坦,北临育馨家园,南隔成吉思汗北路为锦绣家园和万家小区,地理位置较市区中心偏西,地质条件好,地基承载力稳定,土壤情况良好。利用状况好,土地开发程度较好,基础设施设备完善。

(4) 房屋建筑结构及装饰装修:12号楼为多层、错层建筑。估价对象位于主楼一层及一层北侧的错层辅房,主房105.09 m²,辅房29.98 m²,主、辅房为一体的独门独户房产,辅房有一约15 m²左右的地窖。估价对象独立小院、独立的铁皮栅栏北入户院门。实木地板、洗手池、坐便洁具、室内套装门、上下橱柜、水晶灯

具等装修较好，但时间较长。

(5) 本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，普通装修，具有合法房屋所有权及划拨土地使用权，权属清晰，在价值时点的市场价值。具体包括房屋、划拨土地使用权、装饰装修等价值；不包括家具、家电等生活设备、设施价值

(6) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、财产转移税费等情况进行说明，故不包含各类费用。

(七) 估价依据:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291—2015;
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;
- 6、现场验照、验证、查勘结果;
- 7、委托人提供的相关资料:

(1) 《呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书》(2020)内 0702 委评 150 号;

(2) 《不动产权证》复印件;

(3) 《他项权证》复印件。

(4) 《私有房产登记表》、《出售公有住房分户估价表》、《个人购买公有住房合同》。

(八) 估价原则: 此次估价在独立、客观、公正、的工作原则指导下，主要遵循如下原则进行评估:

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。

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。

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。

最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(九) 估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点和估价目的，对临近地段和区域同类性质的房地产市场状况进行调查之后，结合估价对象实际，决定选取比较法、成本法、为本次评估的基本方法。

1、比较法是选取一定数量的发生过交易且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

2、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和折旧，将重置成本或重建成本和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对上述方法所得的估价结果进行综合，得到最终房地产价格

(十) 实地查勘期：2020年09月23日对估价对象进行了实地勘查。

(十一) 估价作业日期：2020年09月23日-2020年09月28日。

(十二) 估价结果为：603,308元

RMB 大写：陆拾万零叁仟叁佰零捌元整。

单价：4,466.63元/m²。

单价大写：肆仟肆佰陆拾陆元陆角叁分每平方米。

估价结果为在价值时点的物质实体及权益价值，具体包括房屋、土地使用权的价值。

(十三) 注册房地产估价师(签字):
张宝林 (注册证号: 15200000085)
范良平 (注册证号: 1520152005005)

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助。

审核人:

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REPUBLIC OF CHINA
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

张宝林

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

内蒙古扎兰屯市向阳街12号

住所：

91150783740128333B

统一社会信用代码：

三级

备案等级：

内建房估备字[2018]第0052

2018年11月26日 至 2021年11月25日

证书有效期：

发证机关(公章)
二〇一八年十一月十六日

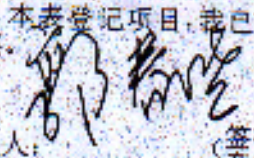


131

私有房产登记表

1004346

房证第 号 原件存档第 号


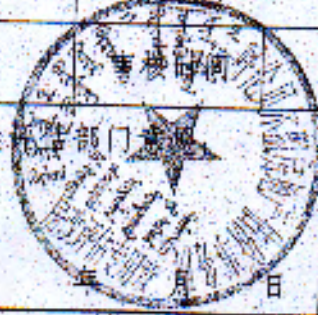

产权人	郭春晓		性别	男	年龄	54	工作单位		具体职务		
人口	5	现住址	区 街道 委 建设大街12号3层								
代管人		单位		住址		有否委托书					
产籍号		房产座落	区 街道 委 组 路 行 胡同 号								
建房年月	构造	间数	建筑面积	房向	用途	有否证件	产权来源				
1999	砖		×	东西	房改住房		98年房改				
	混		×	辅助用房			年				
历年产权变动	年月日	原产人	工作单位		变动性质	房价	备 考				
登记后产权变动	年月日	产权取得人	性别	年龄	工作单位	变动性质	房价	建筑面积	备 考		
登记后产籍变动	年月日	构造	间数	建筑面积	房向	用途	变动性质	提交证件	备 考		
				×	=						
				×	=						
房屋四至	东: 卫生局 南: 州城大楼 西: 农里商场 北: 农里高马路						认 证 签 章				
	后 院						本表登记项目, 我已看过, 属实。  产权人: <u> </u> (盖章) 19 年 月 日				
伙山伙院和屋 内通道记载	西: 郭方春, 郭方春 东: 郭春晓										

房屋所有权证存根

1004346 字第 号

所有权人	郭春晓			所有权性质	私产		
共有人							
房屋座落	呼包办建设大街教培局12号楼3号						
房屋状况	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
				砖混	1	135.07	
附记	郭春晓为郭尔白妻郭尔白与郭晓						
缮证人				校对入			
领证人签章	郭春晓			领证日期			

出售公有住房分户估价表

产权单位	内蒙古海拉尔农牧场管理局		工作单位	内蒙古海拉尔农牧场管理局	
购房人	郭春晓	房屋座落	建设大街12#3号		
竣工年月	1999	建筑面积	主=105.09, 辅=29.98合价		
成本价(元/平方米)	850元/m ²				
折扣 调节 因素	项 目	要 点 记 录	增	减	小 计
	1. 工龄折扣	415元/m ²			
	2. 成新折扣	20%			
	3. 调节系数和	-30%			
	4. 现住房折扣	40%			
	5. 高寒地区折扣	15%			
	6. 一次性付款折扣	15%			
	7. 其 它				
<p>计算过程： 实售面积： 主=105.09m² 辅=29.98m²合价 付款方式：单价 3941.59元/m²</p>					
估价金额	(大写) 肆仟伍佰壹拾伍元 ¥: 45151.00				
评估人	罗明星	审核人	李秀家	负责人	李秀家
评估时间					
产权单位意见:	房屋管理部门意见:		房政部门意见:		
 年 月 日	 年 月 日		 年 月 日		

个人购买公有住房合同

(盟直房改合同) _____ 号

售房单位 海拉尔农牧场管理局 (甲方)

购买住房个人 郭春晓 (乙方)

乙方工作单位 农牧场管理局 (丙方)

根据《呼盟深化城镇住房制度改革实施方案》、《呼盟公有住房出售暂行办法》的规定,甲、乙、丙三方共同协商订立如下条款:

第一条:甲方将座落在 建设大街12#3号 (混合) 结构楼(平)房一套,以成本价出售给乙方,建筑面积 主105.00辅29.98 平方米,附属建筑有 _____。总价款 45151.1 元。超标部分 _____ 平方米,价款 _____ 元。

第二条:按成本价购买公有住房全部付清房款的,发全部产权证书,购房人拥有全部产权。

第三条:乙方的全部购房款(产权单位售房款)必须在签订本合同 15 日内全额缴存在盟房改办指定的银行专户内,由盟住房资金管理中心进行统一管理,公有住房出售收入提取 20% 的公用维修基金后,其余部分纳入单位住房基金,专项用于住房建设和住房制度改革。单位使用住房基金需向盟房改办申报,经盟房改办审核,盟房改领导小组批准后由盟住房资金管理中心办理支付款手续。

第四条:本合同未尽事宜,按有关规定执行,本合同一式四份,经合同