

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：加格达奇红旗汇融大厦 A 区一单元 401 室
住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：鄂伦春自治旗人民法院

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

估价资质编号：内建房估备字【2020】第 0013 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[2020]第 0508 号

估价作业日期：2020 年 9 月 23 日-2020 年 10 月 21 日

办公地址：海拉尔区上东城小区 9 号楼 1 单元 606 号

估价报告出具日期：2020 年 10 月 21 日

致估价委托人函

鄂伦春自治旗人民法院：

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：根据《鄂伦春自治旗人民法院委托评估书》（2020）内 0723 委评 26 号及委托方提供的《不动产权证》黑（2017）加格达奇区不动产权第 0000912 号，权利人：王晶，房屋坐落：加格达奇红旗汇融大厦 A 区一单元 401 室，产别：私产，设计用途：住宅，实际用途：住宅，建筑面积 82.55 平方米，结构为混合结构，房屋总层数 13 层，所在层数 4 层。

一、估价目的：因申请人芦晓玲与王晶民间借贷纠纷一案，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：二〇二〇年九月（委托书约定）。

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 371,475.00 元整，（大写金额人民币叁拾柒万壹仟肆佰柒拾伍元整），约折合单位建筑面积价格 4500.00 元/平方米。

特别提示：①根据估价目的，本次估价结果仅为委托人因申请人芦晓玲与王晶民间借贷纠纷一案使用，不得用于他用。②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。③估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。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期一年。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

二〇二〇年十月二十一日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘日期	13
十三、估价作业日期	13
十四、估价报告使用期限	13
一、《鄂伦春自治旗人民法院委托评估书》复印件	
二、《不动产权证》复印件	
三、估价对象位置图复印件	
四、估价机构营业执照复印件	
五、估价机构资质证书复印件	
六、估价师注册证书复印件	

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、吕国明已于二〇二〇年九月二十三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

盖 章

吕国明

1520050030



冯胜君

1520120013



估价假设和限制条件

(一) 一般假设：

1、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。

2、估价委托人提供了《鄂伦春自治旗人民法院委托评估书》(2020)内0723委评26号原件及《不动产权证》黑(2017)加格达奇区不动产权第0000912号复印件，我们对委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了实地查勘，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、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致，具有唯一性。

4、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、本报告出具的价格包含分摊的土地使用权。

2、估价委托方提供的相关资料，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。

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。

（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权利人已承担的债务、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。

3、估价结果未考虑估价对象已存在的抵押权、典权等他项权利。

（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。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（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、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的，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、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。

5、本报告由呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、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：鄂伦春自治旗人民法院

联系人：李秘 张欢

联系电话：18547070979

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

统一社会信用代码：91150702329016139M

住所：海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼1003号

法定代表人：程安源

资质等级：二级

证书编号：内建房估备字【2020】第0013号

有效期限：2020年7月23日至2020年7月22日

三、估价目的

因申请人芦晓玲与王晶民间借贷纠纷一案，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、室内装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，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

根据《鄂伦春自治旗人民法院委托评估书》（2020）内0723委评26号及委托方提供的《不动产权证》黑（2017）加格达奇区不动产权第0000912号，权利人：王晶，房屋坐落：加格达奇红旗汇融大厦A区一单元401室，产别：私产，设计用途：住宅，实际用途：住宅，建筑面积82.55平方米，结构为混合结构，房屋总层数13层，所在层数4层。

3、土地基本状况

权利类型：国有建设用地使用权，形状：长方形、规则，地形地势：

平整，开发程度：现房、具备“六通”，权利性质：出让，分摊土地使用权面积：19.81平方米，使用期限：2013年07月13日起2083年07月12日止。

4、建筑物基状况

估价对象为混合结构，总层数13层，所在层数4层，共用一步电梯、步行楼梯，入户防盗门，塑窗、包窗口、理石窗台板，净高2.7米，室内地板，厨房地砖、墙贴瓷砖、上、下橱柜，二室一厅一厨一卫，卫生间地砖、墙砖到顶，卫生间设有整体浴瓶，集成吊顶，普通电照、采暖、给排水设施齐全，建于2014年，使用状况良好。

五、价值时点

二〇二〇年九月（委托书约定）

六、价值类型

1、价值类型名称

根据评估目的，本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值为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、室内装饰装修及公共配套设施，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

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

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

房地产权属证书和有关证件为依据；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，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使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利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，取得最大的收益。

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。在不同时点，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时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以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，商品或服务的价格是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，具有相同使用价值、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。

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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修正〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正版）；

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、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、“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”一法释【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、《鄂伦春自治旗人民法院委托评估书》；

2、《不动产权证》。

D、估价人员调查收集的相关资料

1、估价对象照片及实地查勘记录；

2、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

3、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多数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综合分析后得出估价对象价值。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价

为 371,475.00 元整，（大写金额人民币叁拾柒万壹仟肆佰柒拾伍元整），约折合单位建筑面积价格 4500.00 元/平方米。

估价结果内涵：结果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、室内装饰装修及公共配套设施，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，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
----	-----	----

吕国明	1520050030	
-----	------------	--



冯胜君	1520120013	
-----	------------	--



十二、实地查勘期

二〇二〇年九月二十三日

十三、估价作业期

二〇二〇年九月二十三日至二〇二〇年十月二十一日

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

二〇二〇年十月二十一日



1、对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

4、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

1、委托书一份。

2、房照复印件。

司法技术辅助部门联系人：李 秘 张 欢

电话：18547070979



黑 (2017) 加格达奇区 不动产权第 0000912 号

附 记

权利人	王晶
共有情况	单独所有
坐落	红旗汇融大厦A区1单元401
不动产单元号	Z32701 003011 G800027 F00010007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积: 6763.00(m ²)/房屋建筑面积: 82.55(m ²)
使用期限	2013年07月13日起2083年07月12日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 19.81(m ²) 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 67.02(m ²) 分摊建筑面积: 15.53(m ²) 房屋总层数: 13层 房屋所在层: 第4层

办理不动产抵押权初始登记

抵押贷款期限 2016年6月8日至2026年6月8日

抵押权人 中国建设银行股份有限公司大兴安岭分行

不动产登记证明号: 2017-0000474

朝阳小区 可乐斯ktv

朝阳路

红旗大街

文轩书屋

加格达奇第四中

G332

G332

G332

哈尔滨工业大学
科技创新大厦

人民路

人民

红旗大街

加格达奇
汇融大厦

越峰货架

桃元宾馆

世纪大道

民航小区

加格达奇
公路客运站

+

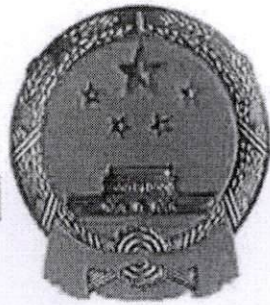
-



春城小区

曙光大街

腾讯地图



营业执照

注册号

统一社会信用代码: 91150702329016139M

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

程安源

名称

类型

住所

法定代表人

注册资本

成立日期

营业期限

经营范围

全区范围内从事除上市公司、授权经营、作价入股以外所涉及的宗地价格评估及基准地价评估、房地产价格评估、政策咨询、房地产经纪服务;企业管理策划服务;会议及展览展示服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2015年 3月 11日



根据《企业信息公示暂行条例》,企业应当于每年1月1日至6月30日,报送上一年度年度报告,并向社会公示。

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00172947

姓名 / Full name

冯胜君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152125197303010011

注册号 / Registration No.

1520120013

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153646

姓名 / Full name

吕国明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152101198209032111

注册号 / Registration No.

1520050030

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:程安源
(执行事务合伙人)

住所:海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

统一社会信用代码:91150702329016139M

备案等级:二级

证书编号:内建房估备字[2020]第0013号

有效期限:二〇二〇年七月二十三日 至 二〇二三年七月二十二日

发证机关(公章)

二〇二〇年七月二十三日



