涉执房地产处置司法估价报告

内中博房地估字〔2022〕第0062号

估价项目名称：鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园8#住宅楼-1-301室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：巴彦淖尔市临河区人民法院

房地产估价机构：内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘晓娜 注册号：1520190066

李永秀 注册号：1520060018

估价报告出具日期：2022年1月26日

致估价委托人函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

贵院移送的[（2021）内0802执恢1149号]评估委托案件，委托我公司对该案件中蔺风梅所有的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园8#住宅楼-1-301室住宅房地产市场价值进行评估。

估价目的就巴彦淖尔市临河区人民法院移送的刘月明与蔺风梅、杨子成其他案由一案，对案件中涉及的蔺风梅所有的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园8#住宅楼-1-301室住宅房地产进行市场价值评估，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12月21日（以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点）。价值类型为市场价值。

估价范围仅为房屋及内部装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中包含分摊共用的土地使用权价值。

估价对象坐落于乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园，估价对象为该小区8#住宅楼-1-301室。房屋总层数为6层，估价对象所在3层，建筑面积为131.05平方米，房屋结构为混合结构，房屋用途住宅，不动产权证号：130021100914号，房屋所有权人为蔺风梅。

在整个评估工作中，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法即比较法和收益法对估价对象的房地产市场价格进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价420802元（人民币大写肆拾贰万零捌佰零贰元整）。

特别提示：请估价报告使用人仔细阅读评估报告，特别注意本评估报告中的估价假设和限制条件，若估价对象发生变化与估价假设和限制条件设定的不一致，本估价报告应做相应调整或重新进行估价。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 相关结果  估价方法 | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 建筑面积（㎡） | 131.05 | |
| 单价（元/㎡） | 3757 | 1938 |
| 评估价值 | 权重 | 70% | 30% |
| 单价（元/㎡） | 3211 | |
| 总价（元） | 420802 | |
| 大写 | 人民币肆拾贰万零捌佰零贰元整 | | |

估价结果使用提示：

（一）报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限、使用范围等使用评估报告。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）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）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评估对象状况、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；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）本报告估价结果的评估计算是以估价对象在价值时点时的房地产状况以及对估价对象的假设和限制条件为前提进行估价，如估价对象房地产状况或估价对象对应的假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整；

（六）估价对象的水、电、暖费用、物业管理费及与估价对象相关的其他费用缴纳情况，估价人员尽职调查后，未能获取相关信息，缴纳情况不详，如有拖欠，本次估价结果未对上述拖欠费用进行扣除，对此，特提请报告使用人注意。

内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：伊江旭（盖法人章）

2022年1月26日

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc20789)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc31234)

[一、一般假设 2](#_Toc11185)

[二、未定事项假设 3](#_Toc11858)

[三、背离事实假设 3](#_Toc19350)

[四、依据不足假设 4](#_Toc32707)

[五、不相一致性假设 4](#_Toc3331)

[六、本估价报告使用限制和使用说明 4](#_Toc16087)

[房地产估价结果报告 6](#_Toc22477)

[一、估价委托人 6](#_Toc4106)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc29354)

[三、估价目的 6](#_Toc10930)

[四、估价对象 6](#_Toc7441)

[五、价值时点 7](#_Toc2051)

[六、价值类型 7](#_Toc3247)

[七、估价原则 7](#_Toc19219)

[八、估价依据 8](#_Toc5084)

[九、估价方法 9](#_Toc12814)

[十、估价结果 10](#_Toc8322)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc8699)

[十二、实地勘查期 12](#_Toc32579)

[十三、估价作业期 12](#_Toc10691)

[十四、评估报告使用的有效期限 12](#_Toc27886)

[附件 13](#_Toc6902)

[一、法院评估委托书 13](#_Toc12168)

[二、估价对象位置示意图 13](#_Toc28066)

[三、产权信息复印件 13](#_Toc28066)

[四、现场勘查拍照片打印件 13](#_Toc28754)

[五、收费情况 13](#_Toc24574)

[六、房地产估价机构资质证书复印件 13](#_Toc23988)

[七、企业法人营业执照复印件 13](#_Toc8849)

[八、估价师资格证书复印件 13](#_Toc28016)

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2.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；

3.注册房地产估价师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；

4.注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5.我们的注册房地产估价师、估价人员已于2021年12月21日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外装修、配套设施设备等状况进行了实地勘察并进行记录；

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名或盖章：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签章 | 签章日期 |
| 刘晓娜 | 1520190066 |  | 2022年1月26日 |
| 李永秀 | 1520060018 |  | 2022年1月26日 |

估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

（一）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料全部由委托方提供，我们对估价委托人提供的估价对象《乌审旗不动产登记局查询表》复印件进行了核对检查，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，若因委托方提供的资料有误而引起的责任，我公司不予以承担。

（二）注册房地产估价师对估价对象进行了现场勘查，现场勘查只对估价对象的外部情况及内部装修作一般性的查看，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安全隐患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。

（三）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《乌审旗不动产登记局查询表》复印件记载建筑面积大体相当，本次估价设定估价对象的实际建筑面积与《乌审旗不动产登记局查询表》记载建筑面积相同情况的市场价值。

（四）估价对象是在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

（五）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、暖等共用设施的使用权。

（六）经委托方及当事人确认，本次估价对象范围包括：房屋和室内外装修以及房屋相应分摊共用的土地使用权价值；与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施及相关辅助设施的价值。不包括该宗房地产的债权债务等其他财产或权益。估价对象范围若有变化，估价结果相应调整。

（七）本次估价是以估价对象在其有效使用年限内维持整体持续使用为假设前提的于价值时点的市场价值。

（八）本报告的估价结果是正常市场状况下形成的，未考虑快速变现，税费转嫁等特殊交易方式对房地产价格可能产生的影响。

（九）估价对象的水、电、暖费用、物业管理费及与估价对象相关的其他费用缴纳情况，估价人员尽职调查后，未能获取相关信息，缴纳情况不详，本次估价假设估价对象不拖欠任何与估价对象有关的房地产税费为前提。

二、未定事项假设

（一）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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。

（二）估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

三、背离事实假设

（一）根据委托方提供的估价对象房地产权属资料及《人民法院执行裁定书》等资料显示，估价对象于价值时点存在抵押权及被查封情况，鉴于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，因此本报告以设定估价对象不存在任何他项权利状况及查封情况为前提，即假设其为完整权利状态下的房地产价值。

（二）经估价人员调查了解，估价对象存在租赁情况，但关于估价对象的租赁合同未能获取，经调查询问估价对象房屋的租赁期限较短，租期一般为一年一签，合同约定租金与市场租金水平较为接近，租约限制性影响小，甚至无影响，本次估价以其拥有完整合法产权为假设前提，未考虑该租赁权对估价对象房地产价值的影响。

四、依据不足假设

委托方提供的资料中，提供了房产信息，未提供土地信息，我们对估价对象土地资料进行了调查了解，但相应的规划资料未能获取，如土地用途、土地使用期限、土地容积率等，假设其用途、容积率等各项指标均符合相应地段的政府总体规划要求。本报告的估价结果未考虑与规划要求不一致存在对房地产评估价值的影响，如果不一致估价结果应做相应调整。

五、不相一致性假设

无不相一致性假设。

六、本估价报告使用限制和使用说明

（一）本估价报告按照估价目的只提供给估价委托方人民法院确定财产处置提供价格参考使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（四）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。

（五）本估价报告需经注册房地产估价师签名和盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

巴彦淖尔市临河区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：内蒙古中博房地产价格评估有限责任公司

资质等级：贰级

证书编号：内建房估备字[2020]0026号

法定代表人：伊江旭

单位地址：东胜 区天骄路金辉大厦A座4楼(东胜 区火车站北路东)

办公室电话：0477—8319611

三、估价目的

估价目的就巴彦淖尔市临河区人民法院移送的刘月明与蔺风梅、杨子成其他案由一案，委托我公司对蔺风梅名下的位于鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园8#住宅楼-1-301室住宅进行市场价值评估，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）估价对象范围

根据委托方的委托，本次评估的估价对象范围为汇丰家园8#住宅楼-1-301室住宅房屋及室内外装修，不包括房屋内部可移动的物品，如家具、家电等，房屋价值中包含分摊共用的土地使用权价值。

（二）估价对象基本状况

估价对象为汇丰家园8#住宅楼-1-301室，坐落于乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西。建筑面积131.05平方米，规划用途为住宅，不动产权证号：130021100914号，房屋所有权人为蔺风梅。

（三）土地基本状况

估价对象位于乌审旗嘎鲁图镇六区鸿沁街南、青达路西汇丰家园地块内，东临嘎鲁图街、南临陶日木街二胡同、西临人民街一巷、北临鸿沁街。土地开发程度已达到“七通一平”，地上建有多栋楼房。

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑结构为混合结构，建筑高度约18米，总层数6层，估价对象所在3层，层高3米，建筑面积131.05平方米，三室两厅一卫，经现场勘查，估价对象的装修状况为：外墙涂料，塑钢窗，防盗门入户，室内普通装修，玻化砖地面，内墙刮白，吊顶、吊灯，套装门，有电视背景墙面等，卧室有吸顶灯、部分墙面贴壁纸、垭口、阳台壁柜、PVC吊顶等，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，PVC吊顶，推拉门隔断，整体橱柜，推拉门，厨具、燃气热水器、面盆、坐便、浴房、浴霸等卫生洁具齐全。房屋维护保养状况较好。水、电、暖、讯、天然气等设施、设备齐全完好。

五、价值时点

2021年12月21日（以现场查勘之日作为本次估价对象的价值时点）

六、价值类型

根据估价目的，本次评估估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值即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

我们在本次估价时遵循以下原则：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

（二）遵循合法原则，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；

（三）遵循价值时点原则，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；

（四）遵循替代原则，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；

（五）遵循最高最佳利用原则，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。

八、估价依据

（一）法律法规

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2.《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）

4.《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号)

5.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）

6.《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018年12月10日，法办[2018]273号）

7.《最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》的有关问题的通知》（法[2012]30号）

8.《房地产估价师注册管理办法》（2006年中华人民共和国建设部令第151号）

9.《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）

10.《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》（法释[2018]15号，2018年6月4日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）

11.《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日）

12.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）

13.《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学[2021]37号）

（二）估价标准

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.《房地产估价报告评审标准》（试行）

4.《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

（三）其他书面材料

1.委托方提供的估价委托书、涉及估价对象的有关法律文件、图表和资料；

2.我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察所获取的材料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应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来选择适当的估价方法。本次估价对象的实际及评估设定用途为住宅，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，得出估价对象价值。

（二）估价方法的定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将外来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

1. 估价技术路线

1.比较法

运用比较法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价=可比案例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(案例1修正后单价十案例2修正后单价十案例3修正后单价)÷3

2.收益法

运用收益法进行测算的基本公式为：

收益法计算公式：V＝A/(Y-g)×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}

其中：V——市场价值

　　　A——年纯收益

　　　Y——报酬率

　　　g——纯收益每年递增比率

　　　n——获取纯收益的持续年限

3.综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的估价技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象评估单价=比较法评估单价×影响权重1+收益法评估单价×影响权重2

影响权重1十影响权重2=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积

十、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则，按照估价程序，对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法即比较法和收益法对估价对象的房地产市场价值进行了测算、分析和判断，最终确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场总价420802元（人民币大写肆拾贰万零捌佰零贰元整）。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 相关结果  估价方法 | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 建筑面积（㎡） | 131.05 | |
| 单价（元/㎡） | 3757 | 1938 |
| 评估价值 | 权重 | 70% | 30% |
| 单价（元/㎡） | 3211 | |
| 总价（元） | 420802 | |
| 大写 | 人民币肆拾贰万零捌佰零贰元整 | | |

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签章 | 签章日期 |
| 刘晓娜 | 1520190066 |  | 2022年1月26日 |
| 李永秀 | 1520060018 |  | 2022年1月26日 |

十二、实地勘查期

2021年12月21日。

十三、估价作业期

2021年12月21日至2022年1月26日

十四、评估报告使用的有效期限

本评估报告的有效期限为壹年（从2022年1月26日起至2023年1月25日）

附件

一、法院评估委托书

二、位置示意图

三、现场勘查拍照片打印件

四、产权信息复印件

五、收费情况

六、房地产估价机构资质证书复印件

七、企业法人营业执照复印件

八、估价师资格证书复印件