

# 涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0100 号（2022 内 0782 执委评 20 号）

估价项目名称：牙克石市汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室呼伦贝尔汇德置业有限责任公司住宅房地产市场价格评估

估价委托人：牙克石市人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

宋 凯（注册证号：4320200076）

估价报告出具日期：2022 年 04 月 18 日

## 致估价委托人函

牙克石市人民法院：

受贵院的委托，我们对位于牙克石市光明南路与奋斗街交叉口向西约200米汇德公馆A2区3号楼1单元1301室，呼伦贝尔汇德置业有限责任公司的建筑面积为88.96 m<sup>2</sup>住宅房地产在价值时点的市场价格进行了评估。

权属情况：委托人未提供估价对象权属证书及其他权属资料，相关权属信息不详。以委托人提供的《委托书》及《住宅余房明细》得知：估价对象为汇德公馆A2区3号楼1单元1301室，产权人为呼伦贝尔汇德置业有限责任公司，面积为88.96 m<sup>2</sup>。

价值类型：估价对象在价值时点的市场价格。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：比较法、成本法

价值时点：2022年03月26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格的因素进行分析、测算和判断，用比较法和成本法确定估价对象在价值时点的价格为（包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产）：

估价结果：¥372,564元

估价结果大写：叁拾柒万贰仟伍佰陆拾肆元整

单价：4,188元/m<sup>2</sup>

单价大写：肆仟壹佰捌拾捌元每平方米。

提示：

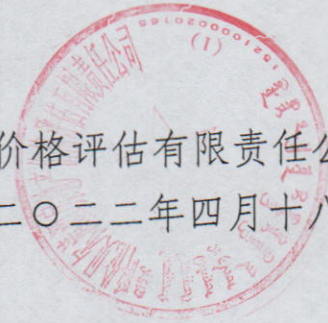
1、委托人未对估价对象是否存在欠缴材料费、人工费等相关费用及其他法定优先受偿款情况进行说明，本次估价结果没有扣除相关税费；

- 2、委托人未提供有关其他债权、担保情况的说明；
- 3、估价对象楼房质量合格，不存在整体或局部需拆除或返工的情况；
- 4、估价对象所在楼未交工，但具备交工条件，目前可网签，已有入住率，但不具备办证条件，本次以估价对象可正常办理产权证书为前提，本次估价未扣除办理产权证书所需的相关费用；
- 5、委托人提供的资料不足，土地及建筑物的合法性无法判断，本次估价以估价对象土地及建筑物均合法为前提。

法定代表人（签字）：张宝林

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年四月十八日



# 估价结果报告目录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、附件	
(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	
估价技术报告(存档备案)	

## 一、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：

（一）注册房地产估价师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。

（二）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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师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。

（四）注册房地产估价师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。

（五）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（六）注册房地产估价师依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（七）估价人员张宝林、张思嵬于2022年03月26日对估价对象进行了实地查勘并记录。

注册房地产估价师(签字)：张宝林（注册证号：15200000085）

宋凯（注册证号：4320200076）

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象可以在公开市场上自由转让；不考虑特殊买家的额外出价且交易时间充裕、交易信息充分；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、委托人未提供估价对象权属证书及其他权属资料，相关权属信息不详。本次估价以估价对象拥有合法权属为前提，估价对象权属界定以委托人认定的为准，本机构无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性；本机构不对因权属信息错误或瑕疵而对估价结果产生影响的情况负责；本次估价对象具体位置，以委托人指定的为准，如本次的勘查的房地产与估价对象不一致，由此产生的后果与本公司无关。

3、经现场勘查，估价对象面积与委托人提供的《住宅余房明细》中记载的面积大体相当，没有发现有较大差异，本机构非专业测量机构，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行准确核实和测量，故本次估价以委托人提供的《住宅余房明细》中记载的面积为准，本机构不对其面积准确性负责。

4、委托人提供的权属资料不足，报告所描述的权益状况以估价委托人提供的权属信息为依据，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。

5、注册房地产估价师已对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且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。

6、委托人没有明确估价对象的具体处置日期，如与时点之日不一致则房地产状况无差异，对估价结果无影响。

7、委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、因目前尚不明确交房情况，故本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后交房不顺利对评估结果的不利影响。

9、估价对象所在楼未交工，但具备交工条件，目前可网签，已有入住率，但不具备办证条件，本次以估价对象可正常办理产权证书为前提，本次估价未扣除办理产权证书所需的相关费用。

10、委托人提供的资料不足，土地及建筑物的合法性无法判断，本次估价以估价对象土地及建筑物均合法为前提。

11、估价对象楼房质量合格，不存在整体或局部需拆除或返工的情况。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：

本次估价不考虑评估对象查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设：无

(五) 依据不足假设：

1、委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求，且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体，甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定；故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响，不予扣除上述费用。

2、委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据委托人的建议及当地以往同类房地产处置惯例，即交易税费全部由买受人负担（买卖双方各自应负担的交易税费合计：住宅 90 m<sup>2</sup>以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的 1.5%，住宅 90 m<sup>2</sup>以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的 2%，住宅 90 m<sup>2</sup>以上未满 2 年唯一情况下交易税费约为成交价的 8%，家庭非唯一住宅税率 2.5%—9.5%；

仅供参考)，其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

3、委托人没有提供土地性质相关信息，根据土地管理相关规定判断，估价对象土地使用性质应为国有出让，故按出让土地性质估价。当事人如有异议，请在法定期限内提供相关证明。

4、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况，估价结果未扣除此部分费用。

#### （六）估价报告使用限制及特别提示：

1、本估价报告使用期限自 2022 年 04 月 18 日起至 2023 年 04 月 17 日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、评估结果仅为委托人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。当事人、利害关系人收到评估报告后如有异议，可按规定行使相关异议权利。

4、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后才可使用。

5、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。

6、未经本机构同意或无相关法律、法规规定，本报告不得在媒体公开展示。

7、房屋、土地、设备（设施）等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值（估价结果），分割处置其价值将造成减损。



### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人：牙克石市人民法院

地址：牙克石市兴安新城樟松路市公安局东南侧 200 米

联系人：李立斌

电话：0470-7303782

(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：内建行估备字[2021]第 0051 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：

1、估价对象范围：估价对象财产范围包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

2、基本概况：

估价对象为牙克石市光明南路与奋斗街交叉口向西约 200 米汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室，呼伦贝尔汇德置业有限责任公司的建筑面积为 88.96 m<sup>2</sup>住宅房地产。汇德公馆 A2 区位于牙克石市区西部，该小区共 5 栋住宅楼，估价对象所在 3 号楼位于小区正中部，该住宅楼总层 18 层，1 至 18 层均为住宅。

(1) 名称：汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室，呼伦贝尔汇德置业有限责任公司的建筑面积为 88.96 m<sup>2</sup>住宅房地产。

(2) 坐落：牙克石市光明南路与奋斗街交叉口向西约 200 米。

(3) 规模：建筑面积为 88.96 m<sup>2</sup>，面积适中便于使用。

(4) 用途：用途住宅，内部未装修，现闲置。

(5) 权属：委托人未提供估价对象权属证书及其他权属资料，相关权属信息不详。以委托人提供的《委托书》及《住宅余房明细》得知：估价对象为汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室，产权人为呼伦贝尔汇德置业有限责任公司。

### 3、实物状况描述：

#### (1) 建筑物实物状况：

①名称位置：牙克石市光明南路与奋斗街交叉口向西约 200 米汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室，呼伦贝尔汇德置业有限责任公司的建筑面积为 88.96 m<sup>2</sup>住宅房地产。

②建筑规模：建筑面积为 88.96 m<sup>2</sup>，面积适中便于使用。

③层数：总层数为 18 层，估价对象位于 13 层。

④建筑结构：混合结构，结构正常，轻质砖加保温板外墙，墙体厚度正常，不影响保温。

⑤用途：用途住宅，内部未装修，现为闲置。

⑥高度：室内净高约 2.8 米，高度正常。

⑦建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成于使 2019 年，建成时间较近，外观较新。

⑧使用情况：未装修，现闲置中。

⑨质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，门窗完好，屋面无渗漏。

⑩屋面防水：防水涂料，质量较好，无渗水情况。

⑪外墙面：装饰保温一体板，现状较新，外观完好，无破损开裂等情况。

⑫外门、窗：单扇防盗门、铝塑铝窗。

⑬设施设备：供水、排水、供电、供热、通信、燃气等管道线路入户，设施设备较完善。

⑭户型格局：二室一厅一厨一卫住宅格局，格局较好。

⑮装饰装修：内部未装修，毛坯状态。

⑯维修保养状况：无。

⑰相邻关系影响情况：无光照、通风、交通、污染等影响。

⑱停车方便度：小区有地下停车位，地上停车位较少。

(2) 土地实物状况：

①位置：估价对象小区东至光明南路、南至奋斗街、西至空地、北至部分平房；

②面积：无相关土地信息，土地面积不详；

③四至：估价对象小区东至光明南路、南至奋斗街、西至空地、北至部分平房；

④地势、地貌：土地形状较规则、地形为平原，地势平坦，地质条件较好，地基承载力稳定，土壤情况良好；

⑤开发程度：土地开发达到“七通一平”（宗地内外通上水、通下水、通电、通路、供热、燃气、通讯，宗地内场地平整），基础设施设备较完善；

4、权益状况描述

(1) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：房屋所有权人为呼伦贝尔汇德置业有限责任公司；

②他项权设立情况：委托人未提供相关材料，无他项权限制；

③出租或占有情况：估价对象现毛坯未装修状态，无出租或占有情况；

④其它特殊情况：无。

(2) 土地权益状况：

①土地所有权：国有；

②土地使用权：委托人没有提供土地性质相关信息，根据土地管理相关规定判断，估价对象土地使用性质应为国有出让，故按出让土地性质估价；

③他项权利：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

④土地使用管制：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

⑤其它特殊情况：不详。

## 5、区位状况描述

### (1) 位置状况描述

①坐落：牙克石市光明南路与奋斗街交叉口向西约200米汇德公馆A2区3号楼1单元1301室。

②方位：东为光明路，南为奋斗街，西为溪林路，北为兴安西街。

③临街状况：小区南临奋斗街，小区门前干净、宽敞，停车较方便。

④楼层：楼房共2部电梯，1个步梯，总层数为18层，估价对象位于13层，适合居住。

⑤地段商业繁华度：光明南路与兴安西街两侧临路商业店铺数量较多，主要有超市、饭店、药房等，商业繁华度较好。

⑥人口聚集度：估价对象小区南侧对面为东安林都新城小区、汇德名城小区，入住率一般，人口聚集度一般。

⑦生活便利度：估价对象东侧有体育场，西侧有市医院、技师学院，北侧有林业一中、市政府、加油站，距公共服务服务场所距离均适中。周围公共、服务设施相对较多，生活便利度较好。

### (2) 交通状况描述

①道路状况：东为光明路，南为奋斗街，西为溪林路，北为兴安西街，道路较通达，交通便利；

②交通便利度：交通便利度较好，出行便利度较好；

③交通管制情况：无交通管制；

④停车方便程度：小区有地下停车位，地上停车位较少。

### (3) 环境状况描述

①自然环境：两侧绿化较少，自然环境一般。

②人文环境：邻里关系融洽，人文环境较好。

③景观：周围无特殊景观，景观一般。

(4) 外部配套设施状况描述：

①基础设施完善度：供水、排水、供电、供暖、通信、燃气设备设施完备齐全，基础设施完善。

②公共服务设施：公共服务设施相对齐全。

(五) 价值时点：2022 年 03 月 26 日。

确定理由：委托人要求的价值时点为现场勘验日。

(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格。

2、价值定义：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

3、价值内涵：

本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，具有合法的房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰；在价值时点的物质实体及权益价值。

(1) 本次评估财产范围包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

(2) 用途：房屋设计为住宅用途，毛坯未装修，现闲置中，估价设定房地产用途为住宅用途；

(3) 土地开发利用程度：“七通一平”（宗地内外通给水、通排水、通电、通路、通讯、通供暖、通燃气，宗地内场地平整），基础设施设备完善。

(4) 权利状况：委托人未提供估价对象权属证书及其他权属资料，相关权属信息不详。以委托人提供的《委托书》及《住宅余房明细》得知：估价对象为汇德公馆 A2 区 3 号楼 1 单元 1301 室，产权人为呼伦贝尔汇德置业有限责任公司。

(5) 房屋建筑结构及装饰装修：混合结构，结构正常，轻质砖

加保温板外墙，墙体厚度正常。内部未装修，毛坯状态。

(6) 房屋、土地、设备(设施)等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值(估价结果)，分割处置其价值将造成减损。

(7) 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)情况，且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况，估价结果未扣除此部分费用。

(8) 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(9) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据委托人的建议及当地以往同类房地产处置惯例，即交易税费全部由买受人负担(买卖双方各自应承担的交易税费合计：住宅90m<sup>2</sup>以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的1.5%，住宅90m<sup>2</sup>以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的2%，住宅90m<sup>2</sup>以上未满2年唯一情况下交易税费约为成交价的8%，家庭非唯一住宅税率2.5%—9.5%；仅供参考)，其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

(10) 委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求，且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体，甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定；故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响，不予扣除上述费用。

(11) 估价对象所在楼未交工，但具备交工条件，目前可网签，已有入住率，但不具备办证条件，本次以估价对象可正常办理产权证书为前提，本次估价未扣除办理产权证书所需的相关费用。

(12) 委托人没有提供土地性质相关信息，根据土地管理相关规定判断，估价对象土地使用性质应为国有出让，故按出让土地性

质估价。

(13) 委托人提供的资料不足，土地及建筑物的合法性无法判断，本次估价以估价对象土地及建筑物均合法为前提。

#### (七) 估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、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，即要求评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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：

1、有关法律法规和政策性文件

(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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(5) 《中华人民共和国物权法》；

(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

2、有关技术标准、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;

(4)《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行);

(5)《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》(法释[2019]19号);

(6)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法[2020]202号)

### 3、其他资料

(1)《牙克石市人民法院评估委托书》(2022)内 0782 执委评 20 号;

(2)《(汇德公馆 A2 区)住宅余房明细》

(3)估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料;

(4)估价机构掌握的其他相关资料。

### (九)估价方法:

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，结合待估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，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，选择适宜于估价对象房产价格的评估方法。

#### 1、适宜选用的评估方法

(1)比较法：比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本次估价对象为住宅房地产，在理论上适用比较法进行估价，经现场勘查估价对象所在同一供需圈的房地产交易情况较多，交易实例数据较易获取，因此，用比较法作为第一种估价方法。

(2)成本法：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。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中