

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：内蒙古自治区扎兰屯市卧牛河镇卧北家园
3号楼1单元10502号房地产市场价格估价
报告

估价委托人：阿荣旗人民法院

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：冯胜君 1520120013

李波 1520210042

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2022]第H0219号

估价作业日期：2022年6月10日-2022年6月27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：2022年6月27日

致估价委托人函

阿荣旗人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师李波（注册号：1520210042）、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：位于扎兰屯市卧牛河镇卧北家园3号楼1单元10502号房产进行了估价。登记用途：住宅，建筑结构：砖混，房屋面积：103.76平方米，权利人：王霞、王海山，不动产权证号：蒙（2016）扎兰屯市不动产第0000561号。

一、估价目的：因内蒙古银行股份有限公司呼伦贝尔阿荣旗支行与王海山，王勤，冷永，王霞借款合同纠纷一案，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：2022年6月10日（实地查勘之日）。

三、价值类型：市场价格。

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格为人民币261,475.00元整，大写金额人民币贰拾陆万壹仟肆佰柒拾伍元整。（单价约2520元/平方米）

特别提示：①根据估价目的，本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。⑤本估价报告使用期限自出具之日起一年。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

二〇二二年六月二十七日

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
附件	
一、《阿荣旗人民法院司法鉴定委托书》复印件（略）	
二、《权属证明材料》复印件（略）	
三、估价对象位置图及照片复印件（略）	
四、估价机构营业执照复印件（略）	
五、估价机构资质证书复印件（略）	
六、估价师注册证书复印件（略）	

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《阿荣旗人民法院委托书》(2021)内0721执3209号原件及《查询证明》复印件,我们对委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了实地查勘,但未予以核实,【因委托方是司法机关,查询的结果更具有权威性、合法性、真实性、准确性、完整性】,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。

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。

5、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金),假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用,提请报告使用者注意!

(二) 未定事项假设:

1、本次估价测算的预期实现市场价格的处置税金为估价对象于价值时点以成交价格进入市场转让时,买卖双方需各自负担的正常税费,仅供参考,其预期实现成交价格的处置税金应以有关税务部门计算的为准。

2、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。

(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格的影响，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、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

（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。

2、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。

3、经估价委托人及相关当事人实地查勘时共同确认，本次评估中的建筑面积，以《查询证明》表中标注的面积为准，估价人员不具有测绘专业资质，若权威部门或有资质机构认定本报告中建筑面积与实际情况有较大出入，则估价结论需作相应调整。

（五）依据不足假设

无

（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、估价报告使用者为估价委托人（阿荣旗人民法院）

3、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。

4、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。

5、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、本报告最终解释权为呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司所有。

7、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

8、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。

9、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：阿荣旗人民法院

联系人：于文文

电话：18804959199

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：91150702296016139M

办公地址：海拉尔区上东城小区9号楼1单元606室

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2023年7月22日

三、估价目的

因内蒙古银行股份有限公司呼伦贝尔阿荣旗支行与王海山，王勳，冷永，王霞借款合同纠纷一案，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

位于扎兰屯市卧牛河镇卧北家园3号楼1单元10502号房产进行了估价。登记用途：住宅，建筑结构：砖混，房屋面积：103.76平方米，权利人：王霞、王海山，不动产权证号：蒙（2016）扎兰屯市不动产第0000561号。

3、土地基本状况

座落：扎兰屯市卧牛河镇卧北家园小区，南临卧北社区、东临中央

街、西临卧牛河中心卫生院、北临住宅楼，形状：长方形、规则，地形地势：平坦，开发程度：现房、具备“六通一平”。

4、建筑物基状况

估价对象为五层混合结构，所在层数为第五层，入户防盗门，一梯二户，二室一厅一卫，室内地板、理石窗台板，厨房、卫生间，地砖、墙砖、吊顶，厨房上下厨柜齐全，水、暖、电、卫等设施齐全，室内净高 2.9 米，居住状况良好，建于 2012 年。

五、价值时点：

2022 年 6 月 10 日（实地查勘之日）

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

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、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；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