

涉执房地产处置司法评估报告

内蒙古通辽市恒达估字[2022]第 0029 号

估价项目名称：李少军所属通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区 III-6 (B11) -1-301 室的住宅用途房地产市场价值估价

估价委托人：通辽市科尔沁区人民法院

房地产估价机构：通辽市恒达房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：刘广学 (1520160020)

关 键 (1520190065)

估价报告出具日期：2022 年 1 月 20 日

致估价委托人函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵方委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范和估价程序，对李少军所属位于通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区Ⅲ-6(B11)-1-301室的住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价对象

- 1、名称：李少军所属位于通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区Ⅲ-6(B11)-1-301室住宅房地产
- 2、坐落：通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区Ⅲ-6(B11)-1-301室
- 3、范围：李少军所属位于通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区Ⅲ-6(B11)-1-301室房屋建筑物及相应的土地使用权，包括室内固定装修价值及配套设施设备价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 4、规模：房屋建筑面积为133.05平方米。
- 5、用途：房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- 6、权属：权利人为李少军。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

2022年1月13日

四、价值类型

- 1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。
- 2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象的建筑物所有权及相应国有土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，

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。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

五、估价方法

比较法、收益法

六、估价结果

我公司根据贵方提供的相关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法和收益法，进行专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为¥781935元，大写金额人民币柒拾捌万壹仟玖佰叁拾伍元整(详见下表)。

幢号	不动产证号	建筑结构	层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
III-6(B11)	41008121516415	钢混	12	3	住宅	133.05	5877	781935

七、特别提示

报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

通辽市恒达房地产价格评估有限公司

法定代表人：（盖章）

二〇二二年一月二十日

目 录

1、注册房地产估价师声明.....	1
2、估价假设和限制条件	2
3、估价结果报告	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
4、附件（复印件）	
(1) 不动产查封登记信息	
(2) 估价对象照片	
(3) 注册估价师证书	
(4) 营业执照	
(5) 资质证书	

注册房地产估价师声明

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，但受本估价报告中已说明的估价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. 注册房地产估价师刘广学、关键于2022年1月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 本估价报告的全部或其部分内容，不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	盖章	日期
刘广学	1520160020			2022年1月20日
关键	1520190065			2022年1月20日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

本次估价基于如下假设：

(一) 一般假设

1. 委托方向本房地产估价机构提供了《不动产查封登记信息》的复印件，本机构估价人员对其所载权属、面积、用途等信息给予了必要的专业关注，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下（受不动产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实和查证），以估价委托人提供的与估价对象有关的产权产籍管理系统查询信息及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。委托人对资料真实性、完整性、合法性负责，如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

2. 估价对象产权明晰，权利人为李少军，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，假设估价对象规模与《不动产查封登记信息》记载面积数据大体相当，如上述情况发生变化，评估报告须作相应的调整。

3. 注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘，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，但仅限于估价对象的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

4. 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。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况为完整权利状况，不考虑抵押、查封对评估结论的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象规划用途与实际用途一致，本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

委托人提供的不动产登记查询信息未记载估价对象建成年份，评估人员经

现场查勘了解，估价对象建成于 2011 年，本次评估假设估价对象建成于 2011 年，最终以产权登记部门记载为准，若差距较大，评估结果需做相应调整。

由于当事人原因，我公司估价人员在现场查勘日未能进入估价对象房屋内部，本次估价假设估价对象内部状况为普通装修：内墙刮白，天棚刮白，地板砖地面，整体厨房，卫生间洁具齐全，入户门为防盗门，窗为塑钢窗等。

二、估价报告使用限制

本估价报告使用受以下条件限制：

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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，估价结果一般会发生变化。建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格价值进行再估价。

2. 本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任。

3. 本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

4. 估价报告使用期限应自估价报告自出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年，即 2022 年 1 月 20 日至 2023 年 1 月 19 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本估价报告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，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

6. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

通辽市科尔沁区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：通辽市恒达房地产价格评估有限公司

地址：通辽市科尔沁区永清办事处芙蓉小区 10#楼 1-2 层 3 室

房地产估价机构资质等级：二级

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91150502065043749D

资质证书编号：内建行估备字[2021]第 0014 号

法定代表人：姜胜武

联系电话：0475-8433111

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

本次估价对象为李少军所属位于通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区 III-6(B11)-1-301 室房屋及相应的土地使用权，估价对象房屋建筑面积 133.05 平方米，包含与建筑物不可分离的室内固定装修及配套设施设备价值，但不包含动产和债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 名称：李少军所属位于通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区 III-6(B11)-1-301 室住宅房地产

(2) 坐落：通辽市科尔沁区西门办事处六委金龙苑小区 III-6(B11)-1-301 室。

(3) 规模：房屋建筑面积为 133.05 平方米。

(4) 用途：房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(5) 权属：权利人为李少军。

(6) 楼层：总层数为 12 层，所在层数为 3 层。

(7) 朝向：南北。

(8) 结构：钢混。

(9) 建成年份：2011 年

3. 土地基本状况

(1) 四至：北临道路，南临道路，东临道路，西临道路。

(2) 开发程度：所属宗地达到“七通一平”的开发水平，一般是指具备道路、给水、排水、电、通信、供热、燃气等基础设施条件以及场地平整。

4. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构

(2) 设施设备：有给水、排水、通电、供热等设施设备。

(3) 装饰装修：本次估价假设估价对象装修为外墙涂料，内墙刮白，天棚刮白，地板砖地面，整体厨房，卫生间洁具齐全等。

(4) 维护状况：维护保养状况一般，估价对象基础稳固、未发现沉降情况。

五、价值时点

2022 年 1 月 13 日

价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价合同另有约定的除外，本次价值时点为完成实地查勘之日。

六、价值类型

1. 价值名称：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是房地产市场价格。

2. 价值定义：所谓房地产市场价格是估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，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。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权于价值时点满足估价的全部假设与限制条件下的整体市场价值。

七、估价原则

本报告主要遵循下述房地产估价原则：

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的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

5. 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的原则。其中最高最佳利用指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

- 1、通辽市科尔沁区人民法院委托书[（2021）内 0502 执 1894 号]
- 2、《不动产查封登记信息》复印件
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》
- 7、《中华人民共和国民法典》
- 8、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）
- 9、《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》
- 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》
- 11、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知
- 12、《人民法院委托评估工作规范》

- 13、估价对象现场查勘记录及内外观照片
- 14、委托方提供的与本次估价相关的其他资料
- 15、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

(一)、估价方法的选用

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。选用估价方法时，应按照《房地产估价规范》并根据估价对象及其所在地的房地产市场状况、估价对象自身特点等客观条件进行适用性分析。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域范围内与估价对象类似的房地产交易市场较活跃，有一定比例的成交案例，故本次估价适用于比较法。

2、收益法：是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。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。估价对象用途为住宅，属于收益性物业，估价对象所在区域内类似的出租案例较多，有一定的租金收益，故本次对估价对象适用于收益法。

3、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减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产(在建工程)、计划开发建设的房地产以及很少发生交易而限制了市场法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法是以开发或建造估价对象房地产的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和税金计算得出，成本法难以真实反应本次估价对象的真实价值，因此不宜采用此方法。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发

的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。目前估价对象正常使用，已达到最高最佳使用状态，再开发潜力不大，不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本项目估价对象为住宅用途房地产，结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，估价人员在认真分析所掌握的资料的基础上进行了实地查勘，结合估价对象的实际情况，并对类似地段和区域类似的房地产市场情况进行调查之后，决定选取比较法和收益法进行评估。

(二)、估价方法定义与公式

1、比较法：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法：是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。本次评估采用报酬资本化法中的持有加转售模式。

计算公式： $V=A/(y-g) [1-(1+g)^n/(1+y)^n]+V_i/(1+y)^n$

V—估价对象在价值时点的收益价格

A—未来第1年净收益

y—持有期报酬率

g—持有期净收益逐年递增的比率

n—收益年限（持有期）

V_i —期末转售净收益

y_n —期末转售报酬率

(三)、估价测算概要

1. 比较法

1.1 选取可比实例

经估价人员对估价对象周边房地产交易所作的调查，根据区域位置相似、用途结构相同、档次规模相当、权利性质相符、交易类型相合、交易日期相近、成交价格正当的原则，筛选出 A、B、C 三个可比实例。

1.2 交易情况修正

交易情况修正是把可比实例的实际成交、但不够正常的交易价格修正为正常价格。

1.3 市场状况调整

市场状况调整是将可比实例在成交日期的房地产市场状况下形成的成交价格，调整为在价值时点的房地产市场状况下最可能形成的价格。

1.4 房地产状况调整

房地产状况调整是把可比实例在自身实物、区位和权益状况下的价格，调整为在估价对象实物、区位和权益状况下的价格。

1.5 求取比较价格

根据比较法的计算公式求得可比实例 A、B、C 的比较价格。再用简单算术平均值作为本次比较法评估的结果。

2. 收益法

2.1 搜集有关房地产收入和费用的资料。

2.2 测算年潜在毛收入。

2.3 测算年有效毛收入。

2.4 测算运用费用（年维修费、年保险费、年管理费、税金）。

2.5 计算第 1 年净收益。

2.6 估算持有期内净收益逐年递增的比率。

2.7 确定适当的报酬率。

2.8 测算持有期。

2.9 估算持有期末转售净收益。

2.10 计算收益价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，用比较法、收益法并结合估价经验和对影响房地产价值的具体区位、权益状况、建筑结构形式、使用率、楼层、朝向、基础设施配套状况、公共服务设施配套状况、交通情况等因素的分析，确定该房地产现有的市场价值为¥781935元，大写金额人民币柒拾捌万壹仟玖佰叁拾伍元整(详见下表)。

幢号	不动产证号	建筑结构	层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
III-6(B11)	41008121516415	钢混	12	3	住宅	133.05	5877	781935

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	盖章	日期
刘广学	1520160020			2022年1月20日
关键	1520190065			2022年1月20日

十二、实地查勘期：2022年1月13日

十三、估价作业期：2022年1月04日-2022年1月20日