

涉执房地产处置司法评估报告

内信诚房估字[2022]第 0419 号

估价项目名称：通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352

室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：通辽市科尔沁区人民法院

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：包天续（注册号：2120120030）

杨晓坤（注册号：3720130069）

估价报告出具日期：二〇二二年四月十九日

致估价委托人函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵院委托，我公司评估人员对位于通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室住宅房地产进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为位于通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室住宅房地产，产权证编号为蒙（2019）通辽市不动产权第 0000509 号，总层数 6 层，所在楼层 5-6 层，建筑面积 207.80 m²，不动产权利人薄连星、史丽娟。

价值时点：2022 年 4 月 2 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 4 月 2 日的市场价值为人民币 **1,552,682.00 元**，大写金额：**人民币壹佰伍拾伍万贰仟陆佰捌拾贰元整**。详见下表：

评估结果一览表

不动产权利人	坐落	不动产权证编号	用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
薄连星、史丽娟	通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室	蒙（2019）通辽市不动产权第 0000509 号	住宅	5-6/6	207.80	7,472.00	1,552,682.00

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
报告附件	16
1.估价对象位置图	16
2.估价对象实景图	16
3.《通辽市科尔沁区人民法院委托书》复印件	16
4.《不动产权证书》复印件	16
5.估价机构营业执照复印件	16
6.估价机构资质证书复印件	16
7.注册房地产估价师资格证书复印件	16

估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1、我们在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、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

3、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。

4、我们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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》、《房地产估价规范（GB/T50291—2015）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师包天续已于价值时点 2022 年 4 月 2 日对估价报告中估价对象的进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量、数量的准确性，和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

（一）一般假设

1、本次估价资料由委托人提供，并由委托人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。如因资料不实或有所隐匿，而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

3、假设估价对象合法、持续使用。

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。

5、我们没有进行实地丈量，估价对象的建筑面积依据《不动产权证书》所记载数据确定。

6、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十五条规定，涉执房地产处置司法评估应当关注评估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。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。故本次估价结果未考虑欠缴物业费和取暖费对其价值的影响，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

8、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来

不会因公共利益而被征收，周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

至价值时点，估价对象已设立抵押权，状态为已被查封。本次的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估估价对象无不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估设定的估价对象状况无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价中未考虑的因素及其他特别说明

（一）估价结果是反映估价对象在本报告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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）估价结果未考虑估价对象及其业主已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

（三）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（四）本次的估价目的是为通辽市科尔沁区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（五）估价结果未考虑未来处置风险。

三、估价报告使用的限制条件

（一）估价结果正确的限制条件

1.本估价报告有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

2、本估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的配套设施的价值。

（二）估价报告使用的限制条件

1、报告使用者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。

2、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。

3、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。

4、本次的估价目的是为通辽市科尔沁区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

7、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8、本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。

9、本报告使用期限为一年，即自 2022 年 4 月 19 日至 2023 年 4 月 18 日止。在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

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：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

单位地址：内蒙古自治区通辽市科尔沁区胜利路北段（高尔夫都市花园商业街 107 号）

法定代表人：杨晓坤

备案等级：二级

证书编号：内建行估备字[2021]第 0028 号

有效期限：2021 年 07 月 09 日至 2024 年 07 月 09 日

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

（一）估价对象范围界定

估价对象为位于通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室住宅房地产，北至霍林河大街，南至新兴大街，西至交通路，东至民主路，总层数 6 层，所在楼层 5-6 层，建筑面积 207.80 m²，不动产权利人薄连星、史丽娟。

（二）估价对象权益状况

1、产权登记状况

根据估价委托人所提供的权属资料，估价对象权属状况列表如下：

估价对象房屋信息一览表

不动产权利人	坐落	不动产权证编号	用途	结构	所在层/总层	建筑面积 (m ²)
薄连星、史丽娟	通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室	蒙 (2019) 通辽市不动产权第 0000509 号	住宅	混合	5-6/6	207.80

2、他项权利状况

根据委托方提供的资料，至价值时点估价对象状态为已查封，查封单位是通辽市科尔沁区人民法院。已设立抵押权，尚未解押，除以上权利外未见其他他项权利登记信息。抵押权登记信息如下：

抵押权登记信息一览表

不动产权利人	房屋他项权利人	不动产登记证明号	坐落	抵押方式	债权数额	登记时间
薄连星、史丽娟	通辽市科尔沁区农村信用合作联社	蒙 (2019) 通辽市不动产权证明第 0001772 号	通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室	最高额抵押	750,000.00	2019 年 01 月 23 日

(三) 估价对象实物状况

估价对象为位于通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室住宅房地产，建成年份 2002 年，总层数为 6 层，所在层为 5-6 层，室内楼梯连接，六层无单独出入口，混合结构，建筑面积为 207.80 平方米，一梯两户，南北通透。

室内外装修：外墙涂料、入户防盗门、室内镶玻璃木门、塑钢窗、五层地面为地砖、内墙为乳胶漆、天棚为乳胶漆（客厅石膏板造型）；六层地面为复合木地板、内墙为壁纸、天棚为乳胶漆（客厅石膏板造型）；客厅、厨房、入户门玄关的棚顶存在渗漏问题。

房屋配套基础设施：供水、排水、电、暖、燃气、通讯。

房屋使用状况：使用、维护状况一般。

（四）估价对象区位状况

1、通辽市位置及概况

通辽市位于内蒙古自治区东部，是内蒙古自治区东部和东北地区西部最大的交通枢纽城市，被自治区政府定位为省域副中心城市。总面积 59535 平方公里，南北长约 418 公里，东西宽约 370 公里。东靠吉林省、西接赤峰市、南依辽宁省、西北和北边分别与锡林郭勒盟、兴安盟为邻，属中国东北地区。

2、估价对象位置状况

估价对象位于通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室，北至霍林河大街，南至新兴大街，西至交通路，东至民主路，地理位置较好。

3、估价对象交通状况

估价对象位于霍林河大街南侧，新兴大街北侧，交通路东侧，民主路西侧。距通辽火车站约 2.5 公里，距通辽市汽车站约 2.5 公里，对外交通便利度较优。估价对象区域内有 66 路、51 路等公交车线路通过，距最近离公交站点约 200 米，公交便捷度较好。小区居民出入可利用交通工具主要以公交车和自用车为主。小区内部设有停车位，能满足小区业主停车需求。无交通管制情况。

4、基础设施状况

估价对象区域基础设施已达到“七通”(通路、通电、供水、排水、供暖、通讯、通燃气)。

5、公共配套状况

医院：通辽市医院；

学校：通辽市第二中学、通辽市实验小学；

商场：大润发（通辽店）、维多利亚广场、金叶广场；

公园：西拉木伦公园；

银行：中国建设银行，中国银行。

6、周围环境状况

（1）自然环境：估价对象坐于通辽市科尔沁区老城区，已开发成熟住宅区，原始地貌及自然环境有较大变化，自然环境一般。

（2）住宅环境：估价对象周边物业以住宅为主，临本市主要交通街道新兴大街，日常车流量较大，住宅环境较好。

（3）人文环境：估价对象所在的社区社会治安较好，周边主要是本市常驻人口，区域内人文环境较好。

7、区域发展

估价对象所在区域位于通辽市中部，区域内人流主要为周边常驻居民，临新兴大街和霍林河大街，车辆流量较大。

1、区域内有大润发（通辽店）、维多利亚广场、金叶广场等商场生活便捷度高。

2、估价对象中学学区是通辽市第二中学，通辽市第二中学是通辽市重点中学，建校于1954年的通辽市第二中学，经过近六十年的发展与变革，现已成为通辽地区规模宏大，层次一流的重点窗口学校。

3、估价对象小学学区通辽市实验小学，通辽市实验小学是通辽市重点小学，始建于1957年的通辽市实验小学，经过几代学校领导和教师的努力，学校办学实力不断增强，为上一级学校输送了一批又一批合格又有特长的学生，并形成了自己鲜明的办学特色。

4、估价对象区域内有通辽市最大西拉木伦公园、通辽市医院、中国建设银行，中国银行等配套设施。

综上所述，估价对象所在区域内住宅房地产市场未来一段时间内处

于稳定发展时期。

五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2022 年 4 月 2 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指在估价对象经过适当营销后，有熟悉情况、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。

（三）价值内涵

本次评估的市场价值，是指估价对象在价值时点 2022 年 4 月 2 日，满足本估价报告中假设和限制条件下，房屋规划用途为住宅，于价值时点状况下包含其分摊的土地使用权价值的市场价值。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

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。

（五）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。

八、估价依据

（一）国家有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 7、《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）。

（二）技术规程及有关技术文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2022）内 0502 执 160 号；
- 2、《民事调解书》（2021）内 0502 民初 8481 号复印件；
- 3、《执行裁定书》（2022）内 0502 执 160 号复印件；
- 4、《不动产权证书》复印件；
- 5、《房地产权登记信息》复印件；
- 6、《抵押权登记信息表》复印件；
- 7、《查解封登记信息》复印件。

（四）估价机构掌握和搜集的资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料；
- 2、注册房地产估价师市场调查的房地产价格资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择条件

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件：

1、比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估。

2、收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

3、假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

（二）选用及不选用估价方法的理由

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修正后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

2、收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象为住宅房地产，附近区域同类物业以出租方式获取收益的情况较少，且未来收益和风险无法预测，故不选用收益法。

3、假设开发法是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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象为已建成房屋，不宜选用假设开发法。

4、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及折旧，

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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的房地产。本次估价对象所处区域类似房地产交易较为活跃，可供参考实例较多，故不选用成本法。

（三）估价方法的介绍

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定所遵循的估价原则基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法作为本次估价的方法。

1、定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体地说，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。

2、基本步骤

搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

3、计算公式：

房地产市场价值=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数。

十、估价结果

经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国

资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 4 月 2 日的市场价值为人民币 **1,552,682.00** 元，大写金额：**人民币壹佰伍拾伍万贰仟陆佰捌拾贰元整**。详见下表：

评估结果一览表

不动产权利人	坐落	不动产权证编号	用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
薄连星、史丽娟	通辽市科尔沁区永清办事处中泉小区 12#楼 5-6 层 352 室	蒙 (2019) 通辽市不动产权第 0000509 号	住宅	5-6/6	207.80	7,472.00	1,552,682.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名 (盖章)	签名日期
包天续	2120120030		
杨晓坤	3720130069		

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 2 日。

十三、估价作业期

2022 年 4 月 2 日至 2022 年 4 月 19 日。

报告附件

- 1.估价对象位置图
- 2.估价对象实景图
- 3.《通辽市科尔沁区人民法院委托书》复印件
- 4.《不动产权证书》复印件
- 5.估价机构营业执照复印件
- 6.估价机构资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师资格证书复印件