**一、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陈述的事实是真实和准确的。

2、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，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，在我们的专业能力和业务能力范围内力求真实、准确，形成意见和结论，撰写本估价报告。

8、我们与委托人及相关当事人共同对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。注册房地产估价师对估价对象进行现场实地查勘，摄取相关的影像资料。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、完整性、合法性负责。估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名并盖章 | 签名日期 |
| 孙克伟 | 2319970055 |  | 2022年9月20日 |
| 陈廷江 | 2320110100 |  | 2022年9月20日 |

**二、估价的假设和限制条件**

（一）、本次估价的一般假设：

1、本次项目以估价委托人提供的《牡丹江市商品房买卖合同备案证明》、《牡丹江市房屋产籍图》上注明的信息为准，估价机构未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。假设估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本项目是估价对象在估价基准日（即价值时点）的公开市场价值，是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于估价基准日（即价值时点）的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款等，即最可能形成或成立的价格。

即满足以下条件：

（a）交易双方自愿地进行交易；

（b）交易双方处于利已动机进行交易；

（c）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（d）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（e）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

（f）洽谈交易期间房地产市场价值保持稳定。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给与关注，在无理由怀疑估价对象安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

4、报告书中估价对象位置是依据委托方、申请方现场指认确定的，未取得房产部门和测绘部门的确认文件，本报告以委托方、申请方现场指认的位置与房产登记、测绘位置相一致为假设前提。

8、本次委托估价对象房屋总建筑面积为128.34㎡，以上数据根据委托方提供的《牡丹江市商品房买卖合同备案证明》、《牡丹江市房屋产籍图》上所标注的信息为准进行估价。

6、本次估价结果采用公开市场价值标准，本次估价项目涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象是否存在租赁、用益物权、占有使用情况、征收、未来处置风险、国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋建筑价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对房地产价值的影响。

7、假设价值时点尚有无法知悉的，有关估价对象的应缴未缴税收、物业费、供暖费、水电气费、欠缴的土地出让金等相关费用及其滞纳金，本次估价结果中未考虑可能存在的欠缴税金及相关费用对其结果的影响。

（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：

本次估价结果采用公开市场价值标准，本次估价项目涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权、其他优先受偿权等存在的影响。

（四）、不相一致假设：本次估价无不相一致假设。

（五）、依据不足假设：

估价人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的估价结果为准。

（六）、限制条件：

1、本次估价中房屋建筑面积、用途、坐落位置等以案件承办单位提供的《牡丹江市商品房买卖合同备案证明》、《牡丹江市房屋产籍图》上注明的信息为准。估价人员不承担对房屋建筑面积进行专业测量的责任和义务，如有异议请收到报告后三日内提出。

2、本次估价对象的相关资料由案件委托人提供，其真实性及合法性由案件委托人负责。本次报告只供委托法院办理此次案件时确定财产处置参考价值的使用，不应作为处置涉案房屋可实现价格的保证，案件承办单位及案件承办人应在估价结论的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。任何单位和个人不得改变此报告的使用目的，如改变估价目的需另行委托评估。不得用于其它交易行为。

3、本次估价结果有效期为一年（自2022年9月20日至2023年9月19日止）。估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，影响本估价结论的使用。若价值时点发生变化，估价结论需进行调整。房地产司法拍卖（变卖）评估的基准日（即价值时点），原则上为评估委托之日或完成估价对象现场勘查之日，但评估委托书另有约定的除外。本次房地产估价报告上的评估基准日（即价值时点）为现场察勘之日即2022年9月20日。

4、本次估价的范围以（2022）黑1002执恢138号牡丹江市东安区人民法院委托书确定的范围为限。

8、本次项目评估中未包括各项交易税费（如不包含估价对象转让所需缴纳的税费、手续费、相关费用以及可能存在的欠费），若转让需按有关管理部门规定进行交纳。

6、本次估价结论包含估价对象应分摊的合理范围内的土地使用权价值。在评估基准日（即价值时点）本次估价不考虑估价对象存在抵押权因素的影响。

7、本报告中估价对象的物理状况如有隐蔽之处而无法核实，按照通常状态下即所能观察到的房屋状况下进行客观价值评估。如对评估结果有异议请收到报告后3日内提出。

8、当估价对象拍卖后，应首先支付相关税费、评估费、拍卖费、诉讼费及抵押贷款余额等其他法定优先受偿款，这些因素可能会使估价对象实际拍卖价值低于评估价值。

9、本报告仅限于委托人为本报告所列明的评估目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本报告书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。

10、本报告仅供委托方用于该委托评估目的使用，其内容对第三者不负任何责任。本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

11、本次估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种格式。“估价结果报告”仅供委托方和送交房地产管理部门审查使用，“估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交管理部门审查备案。

12、本估价报告必须依据相关法律法规合法使用。若报告使用者违规使用报告，应承担相应的法律责任。本估价报告必须整体使用方为有效，分割使用及复印件无效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本报告书内文字、数字或图片印校有误时，请告知本公司。

# 房地产估价结果报告

**编号：**黑天之骄【2022】法执房评第132号

1、委托人：牡丹江市东安区人民法院

2、估价机构：

名称：黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司

住所：牡丹江市西安区新宏基大厦803室

法定代表人：孙克伟

资格备案等级：国家一级

证书编号：23030016

3、估价目的：为委托方确定财产处置参考价而评估房地产客观市场价格或价值。

4．估价对象：

（一）估价对象基本状况的说明：

⑴、本次估价对象财产范围以（2022）黑1002执恢138号《牡丹江市东安区人民法院委托书》上的委托内容为准进行估价。

⑵、估价对象的名称和坐落位置：位于牡丹江市西安区牡丹城A区一期13号楼105室商服用房。

⑶、规模：总建筑面积128.34㎡。

⑷、规划用途：商服；

⑸、权属：依据《商品房买卖合同备案证明》、《牡丹江市房屋产籍图》上注明的信息为准。房屋总建筑面积为128.34㎡，规划用途商服，房屋买受人高海英。

（二）估价对象实物状况的说明：

⑴、建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘，截止价值时点时估价对象实物状况如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋权利人 | 房屋坐落 | 产籍号 | 建筑面积（㎡） | 房屋状况描述 |
| 1 | 高海英 | 牡丹江市西安区牡丹城A区一期13号楼105室 | 360-475-1/4-13-000105 | 128.34 | 规划用途商服，楼层1-2/20（-1）层，建筑年代不详，钢混结构，外墙真石漆，内墙水泥罩面，室内净高1层3.3m左右，2层室内净高2.8m左右，水泥地面，东西朝向，产权来源：买受，配套设施齐全，现处于闲置状态。 |

⑵、土地实物状况

估价对象宗地四至:

商服用房宗地四至为，东至：牡丹城小区院内，南至：南湖北路，西至：西九条路，北至海浪路。整宗土地较为规整，地势北高南低，土地承载力较好、地基稳固，小区内基础设施配套齐全。

⑶、估价对象区位及交通情况

估价对象商服用房位于牡丹江市西安区牡丹城A区一期13号楼105室商服用房，估价对象附近有南湖公园、牡丹江市第五高学、新泰锦绣城小区、观澜国际小区等，交通便利，通达便捷程度较好。

5、价值时点：2022年9月2日

6、价值类型：房屋价格评估标准采用公开市场价值标准。

7、估价原则：

（一）遵循独立、客观、公正的原则——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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）遵循合法原则——合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循最高最佳使用原则——最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是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。

（四）遵循替代原则—— 替代原则要求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在合理范围内。

（五）遵循估价时点原则—— 估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

8、估价依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 2019 第32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

（二）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 第 32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

（三）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

（四）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 48 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（五）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）

（六）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第88号发布，自1990年8月19日起施行）；

（七）《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》（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）；

（八）国家标准《房地产估价规范》（GB/T80291－2018）（2018年04月08日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）；

（九）《房地产估价基本术语标准》（GB/T80899-2001）（2001年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号）；

（十）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住建[1984]第678号）（1984年11月8日原城乡建设环境保护部发布）；

（十一）当事人提供的与本次估价有关的资料；

（十二）房屋相关产权证明；

（十三）估价对象现场勘察记录和调查走访的相关资料；

（十四）本估价机构掌握的房地产市场价格、信息等相关资料等。

9、估价方法选用**：**

在房地产估价中，通常涉及到的方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法。

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。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，成为资本化。该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。考虑估价对象周边区域内，类似商服用房房屋现用于出租使用较多，可以获取稳定的租金收益，故适宜选用收益法进行评估。

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格或价值的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。根据估价对象房地产的特点及估价目的，综合考虑估价对象所处区域、用途、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素等，其周边环境和功能相同或相近、产权性质、结构等类似估价对象商服用房近期内交易的可比实例较少，故不适合选用比较法进行估价。

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的估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。考虑该估价对象房地产开发成本扣除建筑折旧后的价值不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜选用成本法进行评估。

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格或价值的方法。估价对象属于建成并可以投入使用的物业，非待开发建设物业，可再开发建设的能力较低，故不宜选用假设开发法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。

**10、估价结果：**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑房地产的各项影响因素，经测算确定坐落于牡丹江市西安区牡丹城A区一期13号楼105室商服用房的房地产客观市场评估总价值为**R**MB 1,352,575.00元（人民币大写：壹佰叁拾伍万贰仟伍佰柒拾伍元整），折合建筑面积平均单位价格或价值为10,539.00元/㎡。

11、实地查勘期：2022年9月18日

12、 估价作业期：2022年9月18日——2022年9月20日。

13、 估价报告有效期（一年）：即2022年9月20日至2023年9月19日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需做相应调整。

14、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名并盖章 | 签名日期 |
| 孙克伟 | 2319970055 |  | 2022年9月20日 |
| 陈廷江 | 2320110100 |  | 2022年9月20日 |

黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日