

房地产估价报告

估价报告编号：赤仁房（2018）（估）字第1502号

王文

估价项目名称：王文所属的坐落于太仆寺旗万和家园小区 A2-4-602 室房屋及配套阁楼、A3-4-602 室房屋及配套阁楼的住宅房地产市场价格评估

委托方：赤峰市松山区人民法院

估价机构：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：周宇冉 郭俊峰

估价作业日期：2018 年 8 月 2 日至 2018 年 8 月 9 日

目 录

- 一、致委托估价方函/1
- 二、注册房地产估价师声明/2
- 三、估价的假设和限制条件/3
- 四、房地产估价结果报告/4-7
- 五、附件/8-12

致委托估价方函

赤峰市松山区人民法院:

应贵方委托, 我公司组织专业估价人员于2018年8月2日对坐落于太仆寺旗万和家园小区A2-4-602室房屋及配套阁楼、A3-4-602室房屋及配套阁楼的房地产进行了实地查勘及有关资料的调查, 依据中华人民共和国有关法律法规和《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 本着独立、客观、公正的原则对估价对象的市场价值进行了评估, 现将评估结果及有关内容报告如下:

估价对象: 太仆寺旗万和家园小区A2-4-602室房屋及配套阁楼、A3-4-602室房屋及配套阁楼的房地产

估价目的: 为委托方确定房地产市场价格提供价值参考。

价值时点: 2018年8月2日。

估价结果: 经过评估确定估价对象在价值时点的市场总价值为¥460,712.00元, 人民币大写: 肆拾陆万零柒佰壹拾贰元整。

估价的详细情况、过程及有关说明, 请见《房地产估价结果报告》。

特此函告!

估价机构法定代表人:

郭俊峰

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年八月九日

注册房地产估价师声明

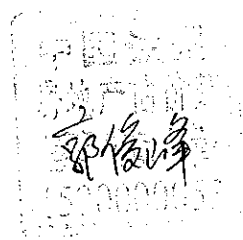
一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，拟定估价报告。
5. 我们于2018年8月2日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘，我们对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但仅限于对估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 估价报告中房屋的产权状况、房屋建筑面积、设计用途等均以委托方提供的资料为准，委托方对资料的真实性负责，因资料的失实造成的估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
8. 本估价报告必须完整使用，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价人员和估价机构不承担相应责任。
9. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告全部或其部分内容不得发表于任何公开的媒体上，本估价报告的解释权为本评估机构所有。

二、注册房地产估价师签字

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

1、本估价报告基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托人提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。

2、本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效的使用为假设前提。

3、估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格，它依据了如下假设：

- (1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- (2) 买卖双方的交易目的都是追求自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- (4) 具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；
- (5) 在适当的期间完成谈判和交易；
- (6) 不考虑特殊买家的附加加价。

二、本估价报告的限制条件：

1、本估价报告估价结果没有考虑税费转嫁、短期强制处分等特殊交易方式对估价对象价值的影响，也没有考虑国家有关政策有重大调整、房地产市场发生重大变化、遇有自然力和其它不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2、本估价报告估价结果没有考虑房地产抵押限制，假设房地产为完全产权下的价值。

3、本估价报告应用的有效期为十二个月，即本报告估价估价结果的应用日期自出具报告之日起为十二个月，若在此期间国家有关政策有重大调整、房地产市场发生重大变化以及不可抗力等因素出现，本估价报告中估价对象的价值应作相应调整，估价报告应用的有效期也应随之调整。超过有效期使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。

房地产估价结果报告

一、委托方名称：赤峰市松山区人民法院

二、估价方名称：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

估价资格等级：贰级

法人代表：郭俊峰

地址：赤峰市红山区长青街中段原市房产综合楼三楼东侧

三、估价对象

(一) 估价对象实物状况描述与分析

①位于万和家园小区 A2-4-602 室房屋及配套阁楼的估价对象建筑结构为混合结构，总层数 6 层，所在层数为 6 层，设计用途为住宅，建筑面积为 79.16 平方米。

②位于万和家园小区 A3-4-602 室房屋及配套阁楼的估价对象建筑结构为混合结构，总层数 6 层，所在层数为 6 层，设计用途为住宅，建筑面积为 79.16 平方米。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

①根据《赤峰市松山区人民法院询问笔录》，位于万和家园小区 A2-4-602 室房屋及配套阁楼的估价对象权利人为王文。

②根据《赤峰市松山区人民法院询问笔录》，位于万和家园小区 A3-4-602 室房屋及配套阁楼的估价对象权利人为王文。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象万和家园小区 A2-4-602 室房屋及配套阁楼与 A3-4-602 室房屋及配套阁楼位于同一小区，附近有宝昌第二中学、宝昌第三小学、太仆寺广播电视台等，住宅小区有新华苑、宝龙小区等集中分布，另有超市、太仆寺旗中蒙医院、银行、办公楼等，商业繁华程度较高。估价对象北临国防街，西临建设南路。交通较便捷，综上估价对象区位状况较优。

四、估价目的：为委托方提供房地产公开市场价值。

五、价值时点：2018 年 8 月 2 日。

六、价值类型

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。

七、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件：

(1) 《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第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《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》（中

华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号、2007 年 10 月 29 日）；

(6) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部、内蒙古自治区以及赤峰市人民政府有关部门颁布的其它有关法律、法规和政策性文件；

(7) 《中华人民共和国资产评估法》（已由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，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(8) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）。

2. 技术标准、规范、规程：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；

(3) 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资厅发〔2015〕12 号、2015 年 3 月 19 日）；

(4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）。

3. 委托方提供和估价人员掌握的相关资料：

(1) 委托方提供的《赤峰市松山区人民法院评估委托书》及《内蒙古商品房买卖合同》；

(2) 委托方提供的其他相关资料；

(3) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价遵循客观、独立、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、客观、独立、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一特定时间的价值或价格的原则。

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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使其价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

估价人员经过认真分析所掌握的资料、实地勘察和市场调研，因估价对象用途为住宅，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家有关法律、法规、政策性文件和估价技术标准，确定选用市场比较法、成本法估算房地产的价值。

比较法原理：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： $P = (\sum X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

成本法：求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

本估价公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序认真分析现有资料的基础上，结合影响市场价格因素分析，经过周密准确的测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产总价：¥460,712.00 元

人民币大写：肆拾陆万零柒佰壹拾贰元整。

十一、估价作业人员

估价师：



审核人：



十二、估价作业日期：

2018 年 8 月 2 日至 2018 年 8 月 9 日

十三、估价对象变现能力分析

(1) 估价对象应独立使用不可分割转让。

(2) 若在价值时点拍卖或变卖估价对象时，最可能实现的价值应是在评估的市场价格基础上下浮 15% 左右，而且要注意变现税费和时间。

十三、附件

(1) 委托方提供的《赤峰市松山区人民法院评估委托书》复印件；

(2) 《赤峰市松山区人民法院询问笔录》复印件；

(3) 估价对象位置图；

(4) 估价对象现状照片复印件；

- (5) 估价师证书复印件；
- (6) 估价公司营业执照、资质证书复印件。

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司
二〇一八年八月九日

房地产权属状况及评估明细表

序号	房屋所有权人	坐落	设计用途	所在层	建筑面积(m ²)	单价(元)	评估价(元)
1	王文	万和小区A2-4-602室房屋及配套阁楼	住宅	6	79.16	2910.00	<u>230,356.00</u>
2	王文	万和小区A3-4-602室房屋及配套阁楼	住宅	6	79.16	2910.00	<u>230,356.00</u>
合计					158.32	/	460,712.00

委托书复印件

赤峰市松山区人民法院
评估委托书

受委托单位或部门		赤峰市松山区人民法院	
案	由	金融借款合同纠纷	接收人
申请人	赤峰松山农村商业银行股份有限公司穆家营子支行		
案情摘要	本院依据已经发生法律效力判决书，已向被执行人发出执行通知书，责令被执行人自动履行法律文书确定的义务，但被执行人未按执行通知书履行义务		
提供材料	民事判决书		
评估要求	需对被执行人王文所有的登记在太仆寺旗大益房地产开发有限公司名下的位于太仆寺旗万和小区 A2-4-602 室房屋及该房配套阁楼、A3-4-602 房屋及该房配套阁楼的價值进行评估鉴定。请指派有鉴定资质人员进行鉴定，鉴定完毕后作出书面鉴定结论，由鉴定部门和鉴定人员签字和盖章，并附鉴定单位和鉴定人员资质证书复印件，同时加盖你单位公章后将鉴定结论送赤峰市松山区人民法院司法辅助办公室。		
委托单位	名称	赤峰市松山区人民法院	
备注	2018 年 7 月 20 日		

赤峰市松山区人民法院

询问笔录

时间：2018年7月12日

地点：松山区法院执行局

执行员：柳晓军

书记员：孙启东

被询问人牛春媛，系申请执行人委托代理人。

？你来执行局有何事。

：关于赤峰松山农村商业银行股份有限公司申请执行王文、李冬玲金融借款合同纠纷二案，我是他二人委托代理人。

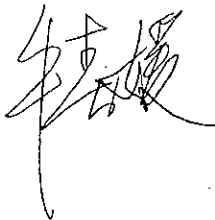
？本院将评估、拍卖王文所有的位于太仆寺旗大益房地产公司名下的两处房屋，现在该房尚未有证，面积只有太仆寺旗大益房地产公司建筑面积，评估时按此面积处理是否可以。

：我问了王文，他的已经是就按太仆寺旗大益房地产公司建筑所出面积评估就行，还有两套房屋赠送的阁楼，也一并评估吧。

？你还有什么要讲的

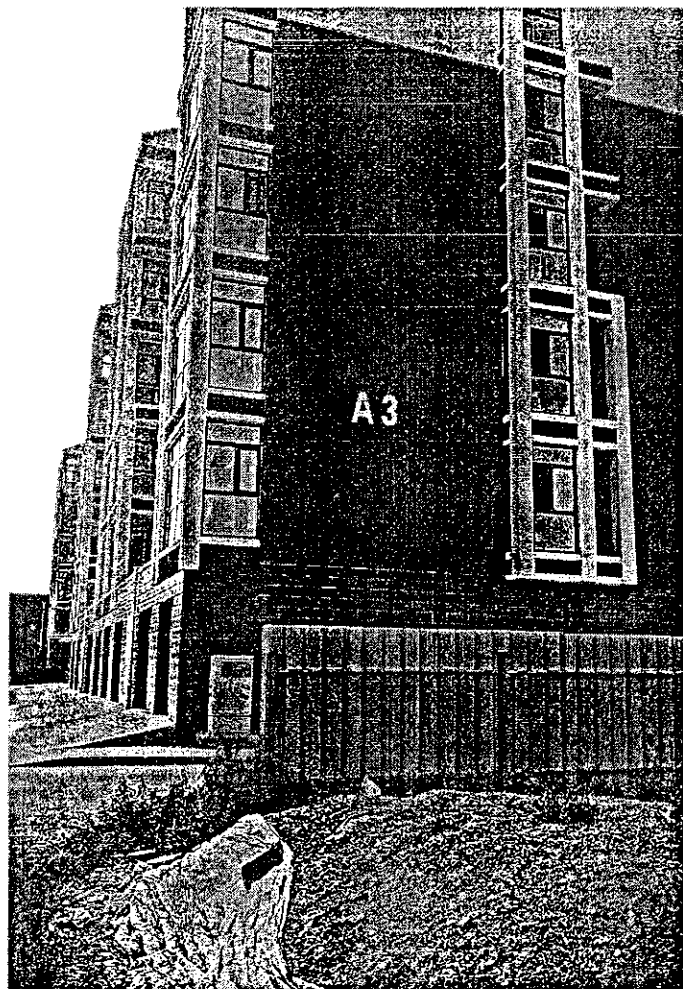
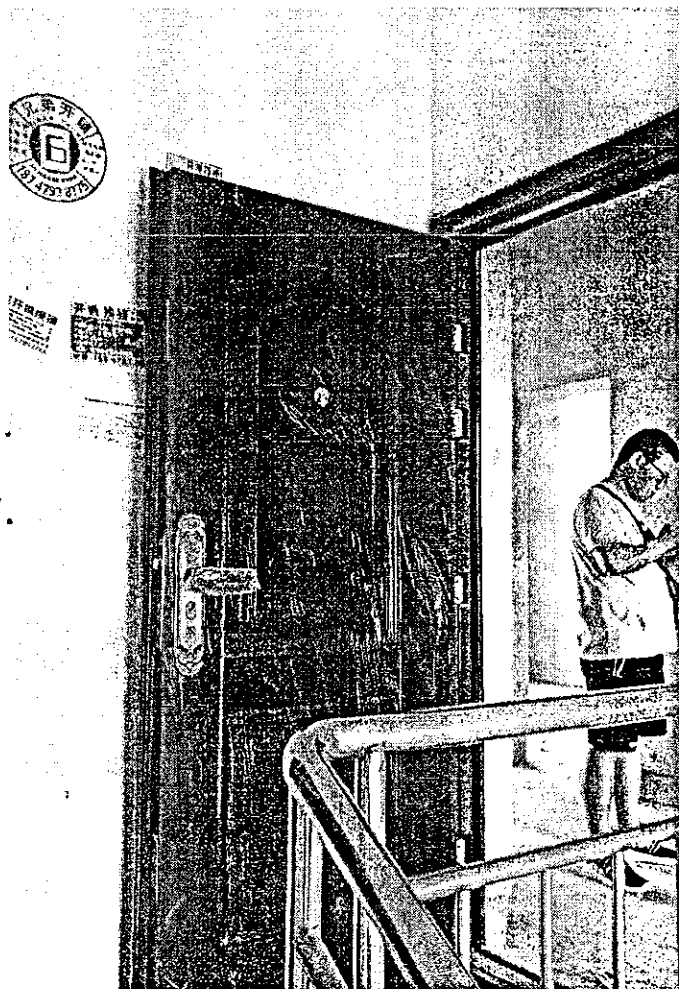
：没有了。

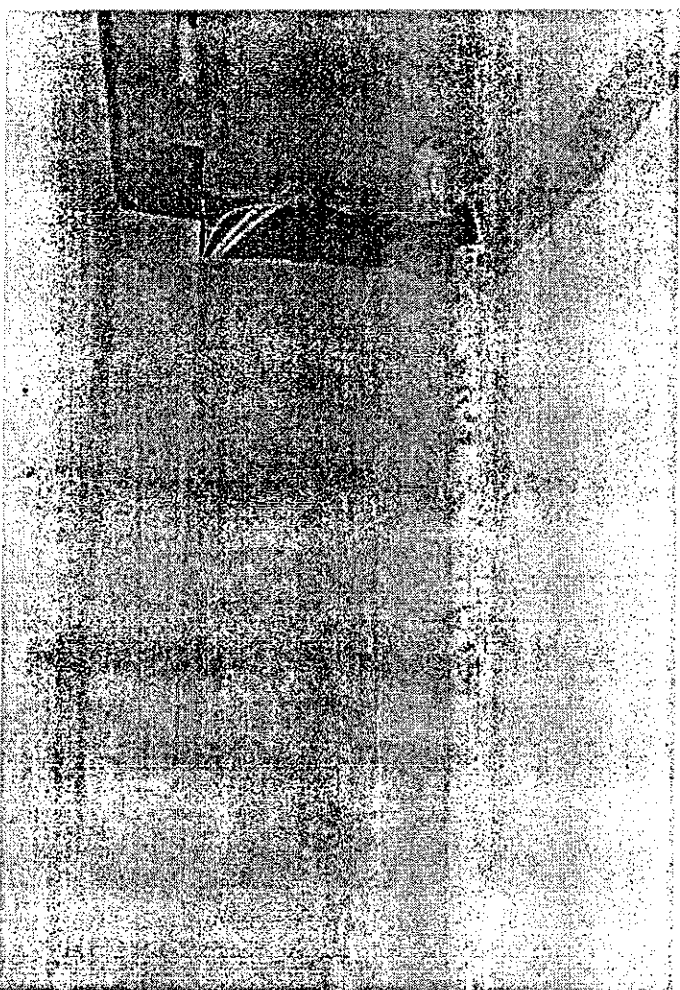
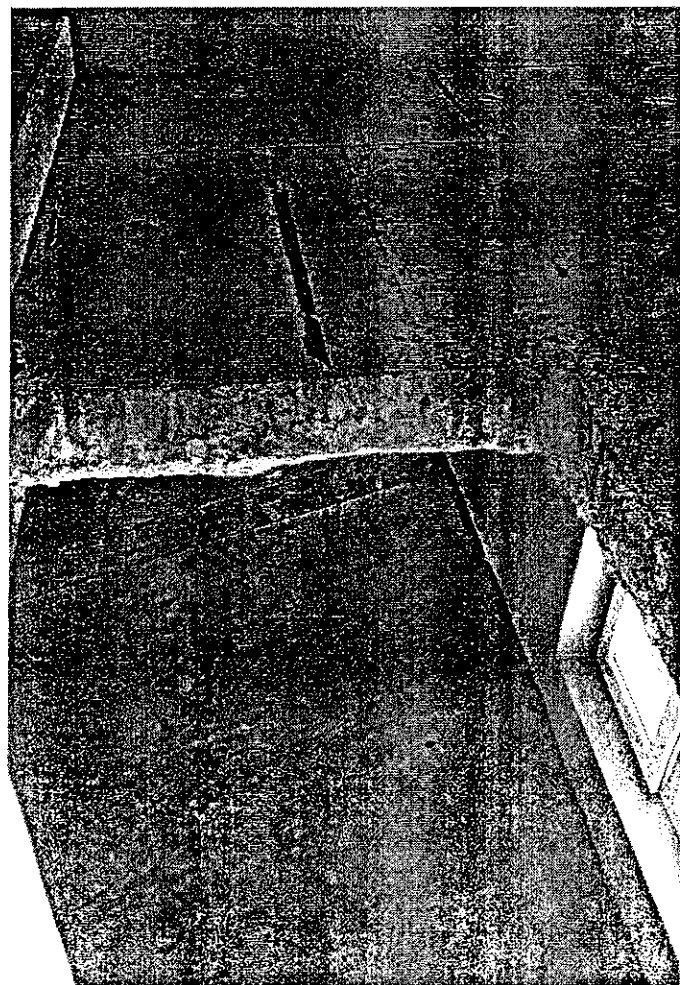
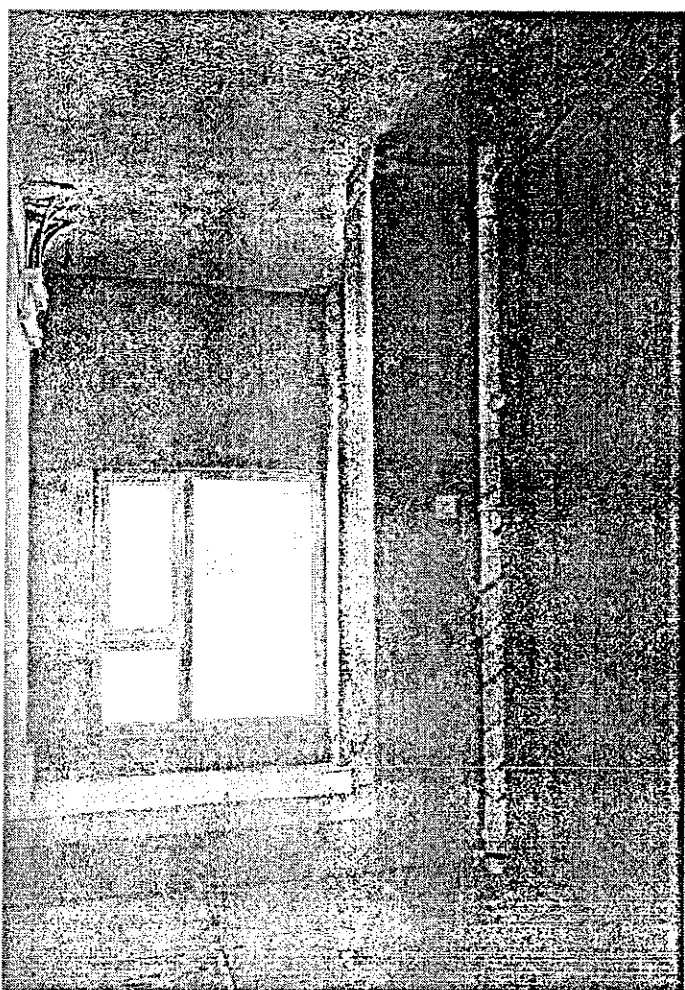
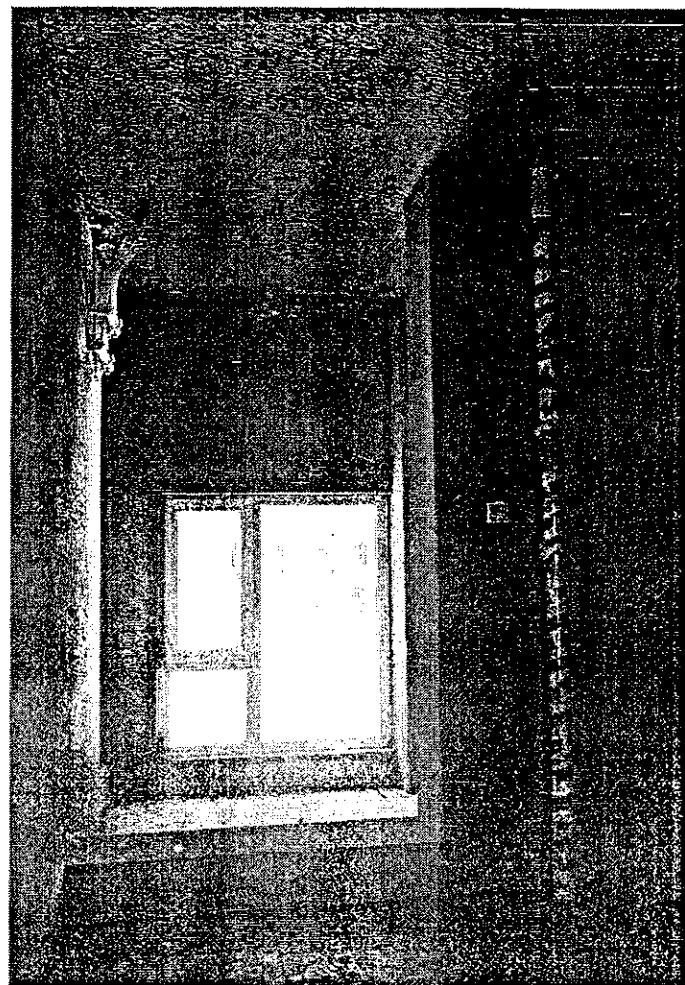
？核对笔录，无误签字。



估价对象位置平面图



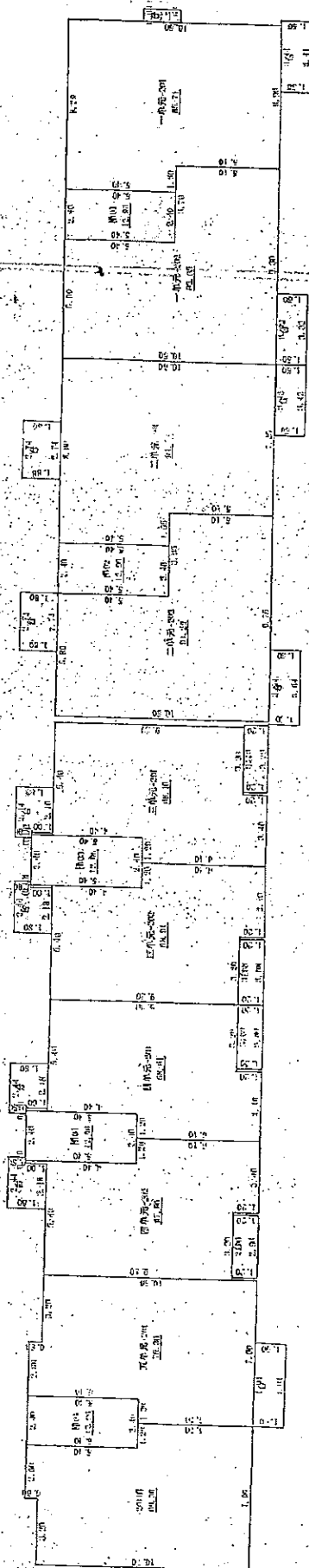




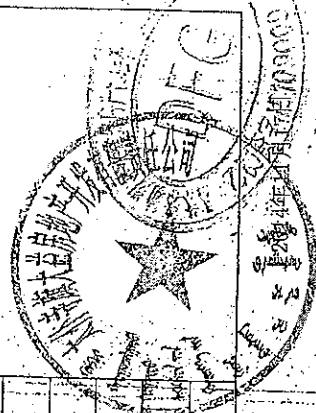
房屋分层平面图

丘号	结构	
幢号	A2#	混合
座落	太仆寺旗宝昌镇利民路东侧万和家园小区	6
	层数	2层

北 ↑



单元	一单元		二单元		三单元		四单元		五单元	
	一单元-201	一单元-202	二单元-201	二单元-202	三单元-201	三单元-202	四单元-201	四单元-202	五单元-201	合计
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	商业	
套内面积	85.71	82.65	94.56	91.29	68.15	68.01	67.86	75.36	69.30	770.90
分摊面积	14.27	13.76	15.74	15.20	11.35	11.32	11.30	12.55	3.70	120.51
总建筑面积	99.98	96.41	110.30	106.49	79.50	79.33	79.16	87.91	73.00	891.41

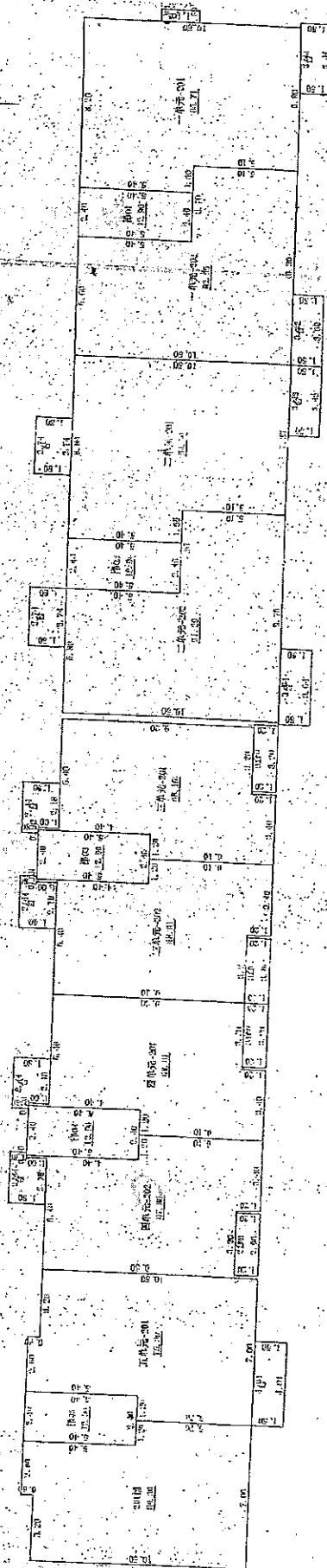
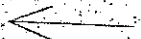


1:300

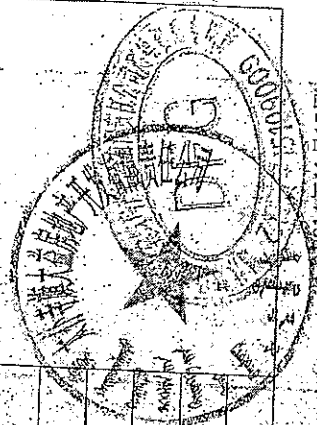
房屋分层平面图

丘号		结构	混合
幢号	A3#	层数	6
座落	太仆寺旗宝昌镇利民路东侧万科家园小区	层次	2层

北



元	一单元	二单元	三单元	四单元	五单元	合计
单元-201	单元-202	单元-201	单元-202	单元-201	单元-202	单元-201
住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
85.74	94.56	63.15	68.01	75.36	69.30	770.90
14.27	15.74	11.35	11.32	12.55	3.70	120.51
98.98	110.30	79.50	79.33	87.91	73.00	891.41



1:300

2014年11月17日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129878

姓名 / Full name

郭俊峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150402197204280614

注册号 / Registration No.

1520000053

执业机构 / Employer

赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00141289

姓名 / Full name

周宇冉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150424198610170077

注册号 / Registration No.

1520170035

执业机构 / Employer

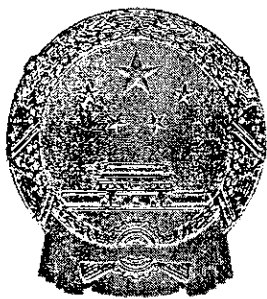
赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

持证人签名 / Bearer's signature



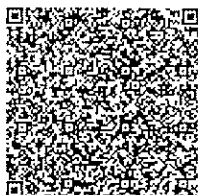


请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将被列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

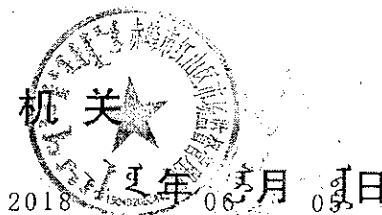
营业执照

统一社会信用代码 91150402761074629M

名称	赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区赤峰市红山区新华小区57号楼三楼
法定代表人	郭俊峰
注册资本	壹佰万(人民币元)
成立日期	2004年05月19日
营业期限	自2004年05月19日至 长期
经营范围	房地产价格评估、房地产政策咨询及信息服务；土地评估业务（国家法律法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：赤峰仁达房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：
(执行合伙人) 郭俊峰

住所：内蒙古自治区赤峰市红山区新华小区57号楼三楼

营业执照注册号：91150402761074629M

资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：内建房估证字[2004]第010号

有效期限：二〇一六年八月二十三日 — 二〇一九年八月二十二日

行政许可机关(公章)