

房地产估价报告书

Real estate estimate report

估 价 项 目：金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产市场价格价值估价

估 价 委 托 人：赤峰市松山区人民法院

房地产估价机构：内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：许 伟（注册号：1520050031）

邵建华（注册号：1520090014）

估价报告出具日期：2019 年 01 月 26 日

估价 报告 编号：内灵信法估字[2019]第 0010 号

致估价委托人函

赤峰市松山区人民法院:

因贵人民法院案由为民间借贷纠纷的司法技术鉴定需要, 我公司接受贵法院书面委托, 对金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产进行了市场价值估价。

估价对象: 金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产 (建筑面积为 132.88 平方米)。

估价目的: 委托方因司法鉴定需要, 拟核定金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产, 在价值时点 2019 年 01 月 24 日的现状利用市场价值。现书面委托内蒙古灵信房地产评估有限责任公司对估价对象进行估价, 本次估价为委托方司法鉴定需要, 核定估价对象在价值时点的现状利用市场价值提供客观、公正、合理的价格参考依据。

价值时点: 2019 年 01 月 24 日

价值类型: 市场价值

市场价值是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。

估价结果: 我公司接受委托, 选派注册房地产估价师许伟 (注册号 1520050031)、邵建华 (注册号 1520090014), 遵循独立、客观、公正的估价原则, 按照严谨、科学的估价程序, 依据有关法律、法规、制度和估价标准, 在合理的假设下, 结合估价师经验和对影响房地产价值因素的分析, 运用收益法、比较法估价方法, 对金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产在 2019 年 01 月 24 日的市场价值, 进行了专业的分析、测算和判断, 有关结果如下:

建筑面积: 132.88 平方米

估价总价: 1,220,503.00 元

人民币大写: 壹佰贰拾贰万零伍佰零叁元整

估价单价: 9185.00 元/平方米 (取整)

人民币大写: 每建筑平方米玖仟壹佰捌拾伍元整

估价的具体情况及相关的专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起壹年

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司



法定代表人：



二〇一九年一月二十六日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师签字	8
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
十四、估价报告应用的有效期	9
附 件	10

注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员已于 2019 年 01 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况的查勘。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。同时对本估价报告中的估价对象所在区域内的房地产交易市场及房地产开发情况进行了市场调查。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章及法定代表人签字盖章，作为一个整体时有效，复印件无效。

二、注册房地产估价师签字

姓名	注册号	签名	日期
许伟	1520050031		2019.1.26
邵建华	1520090014		2019.1.26

估价假设和限制条件

一、估价假设：

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价必需的情况和资料是真实可靠的。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、本次估价采用公开市场价值标准，并基于下列假设：

(1)不考虑特殊买家的额外出价；

(2)交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；

(3)交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；

(4)交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；

(5)该房地产能在公开市场上自由转让。

4、本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，并且保持整体和持续使用为前提。

5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，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。

6、本报告估价结果是估价对象于价值时点的市场价值。

7、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

二、估价限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本房地产估价报告仅限于为估价委托人确定案由为民间借贷纠纷的司法技术鉴定提供参考依据，不得用于其他目的。

3、本估价报告的有效期限为自报告出具当日起壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费

政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价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。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：赤峰市松山区人民法院

联系人：刘显威

联系电话：13947615570

二、房地产估价机构

估价机构全称：内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

备案等级：二级

房地产估价机构备案证书编号：内建房估备字[2018]第 0010 号

法定代表人：邵建华

地址：赤峰市红山区长青街中段红山区房产处三楼

有效期限：二〇一八年五月三十日至二〇二一年五月二十九日

经营范围：资产评估；房地产估价；全国范围内从事土地评估业务；地籍测绘、房产测绘、工程测量核定、地理信息系统工程、地图编制；地质灾害危险性、探矿权、采矿权评估；地质灾害治理工程设计；矿产资源储量测量；地质灾害治理服务；土地规划；地质灾害治理工程施工。（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）

统一社会信用代码：91150402736149799T

联系人：许伟

联系电话：0476-8283289

三、估价目的

委托方因司法鉴定需要，拟核定金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产，在价值时点 2019 年 01 月 24 日的现状利用市场价值。现书面委托内蒙古灵信房地产评估有限责任公司对估价对象进行估价，本次估价为委托方司法鉴定需要，核定估价对象在价值时点的现状利用市场价值提供客观、公正、合理的价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象实体状况：

估价对象位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号，用途为住宅，建筑面积为 132.88 平方米，总层数为 06 层，所在层数为 02 层，混合结构，塑钢窗，地板砖地面，内墙及天棚大白，门窗包口，层高 2.7 米，水电暖齐全。依据《房屋完损等级评定标准》的有关规定确定九成新。

（二）估价对象权益状况：

根据委托方所提供的《赤峰市松山区人民法院评估委托书》、《赤峰市房屋所有权转移登记申请书》、《商品房买卖合同》，房屋所有权人为金桂清，截止价值时点，估价对象未发现存在抵押权、典权等他项权利。

（三）估价对象区位状况：

1、估价对象位置

（1）坐落：赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号。

2、交通现状描述与分析

（1）道路状况：估价对象所在区域道路通达度好。

（2）估价对象所在区域交通便捷度较好。

（3）交通管制情况：区域内限制大型货车在此路段通行。

3、外部配套设施状况描述与分析

（1）基础设施：估价对象所在区域基础设施完备度高。

（2）公共服务设施：估价对象附近公共服务设施完善度高。

五、价值时点

二〇一九年一月二十四日

因《赤峰市松山区人民法院评估委托书》无特别约定，以上价值时点是为保证估价所需资料的真实性、完整性、公允性以及估价报告的时效性，以实地勘查日期为价值时点。

六、价值类型

市场价值

根据最高人民法院的有关规定和赤峰市松山区人民法院的委托要求，评估估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是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

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《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)
- 2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- 3、《城市房地产转让管理办法》(建设部令第96号)
- 4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日)
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法(2007修正)》(中华人民共和国主席令第72号)
- 7、《司法鉴定程序通则》(2016年5月1日,司法部令第132号)
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)
- 10、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《内蒙古自治区建筑工程费用定额》(DNM3-200-2017)
- 4、《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》(DNM3-101-2017)
- 5、赤峰市住房和城乡建设委员会及赤峰市财政局联合发布的《关于发布赤峰地区二〇一八年第四季度建设工程造价信息及有关规定的通知》(赤建发建工字(2018)48号)

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《赤峰市松山区人民法院评估委托书》
- 2、《赤峰市房屋所有权转移登记申请书》、《商品房买卖合同》复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料、实地查勘、调查收集的资料

1、《房地产估价实地查勘记录》

2、其他相关资料

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正基本原则基础上又遵循了合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则，组织此项估价工作。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的具体特点等，选择适当的估价方法。

（1）估价对象为住宅用途房地产，已建成并投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

（2）估价对象为住宅用途房地产，估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

（3）估价对象为住宅用途房地产，近期同一区域内类似的房产市场交易及市场租金较活跃，具备采用比较法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用比较法。

(4) 估价对象为住宅用途房地产，根据《房地产估价规范》，不适用成本累加积算住宅用途房地产价格，此次估价不采用成本法。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，估价人员认真分析所掌握的资料，并进行了实地查勘。结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取收益法和比较法作为本次估价的方法。

收益法：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。

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。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用科学的估价程序及方法，在认真全面分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，运用收益法、比较法测算得出金桂清所有位于赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区 09 号楼 1-201 号住宅用途房地产在价值时点 2019 年 01 月 24 日，公开市场条件下的市场价值估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：132.88平方米

估价总价：1,220,503.00元

人民币大写：壹佰贰拾贰万零伍佰零叁元整

估价单价：9185.00元/平方米(取整)

人民币大写：每建筑平方米玖仟壹佰捌拾伍元整

十一、注册房地产估价师签字

姓名	注册号	签名	日期
许 伟	1520050031	 [Signature]	2019.1.26
邵建华	1520090014	 [Signature]	2019.1.26

十二、实地查勘期

2019 年 01 月 24 日

十三、估价作业日期

2019 年 01 月 24 日至 2019 年 01 月 26 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日算起。

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司



法定代表人：



二〇一九年一月二十六日

附件

- 附件1 《赤峰市松山区人民法院评估委托书》复印件
- 附件2 《赤峰市房屋所有权转移登记申请书》、《商品房买卖合同》复印件
- 附件3 估价对象区域位置图
- 附件4 估价对象利用现状照片
- 附件5 注册房地产估价师注册证书复印件
- 附件6 估价机构备案证书及营业执照复印件

赤峰市松山区人民法院

评估委托书

受委托单位或部门		内蒙古晟隆房地产评估有限公司	
案	由	民间借贷纠纷	接收人
申请人	靳咏梅		
案情摘要	本院依据已经发生法律效力的民事判决书，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			
评估要求	需对已查封的被执行人金桂清所有的位于赤峰市松山区新城成龙嘉园小区 9 号楼 1-201 室（房屋产权证号 112020902724）房屋、位于赤峰市松山区新城成龙嘉园小区 10 号楼 2-103 号车库（产权证号 112021421022）进行评估。		
委托单位	名称	赤峰市松山区人民法院	
备注			



赤峰市房屋所有权登记申请书



收件编码:

登记种类:

房屋坐落		赤峰市新城区八家组团成龙嘉园小区				
转 让 方	申请人	赤峰正阳房地产开发有限公司				
	身份证明号		原权证号			
	法人代表		委托代理人		所占份额	
	申请人					
	身份证明号		原权证号			
	法人代表		委托代理人		所占份额	
受 让 方	申请人	金桂清				
	身份证明号	150429197104146143	所占份额			
	法人代表		委托代理人			
	申请人					
	身份证明号		所占份额			
	法人代表		委托代理人			
房屋 状 况	建筑结构	房屋总层数	所在层次	建成年份	规划用途	
	混合	6	2	2009	住宅	
	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	房屋分摊面积 (平方米)	房屋性质	产权来源	
	132.79	116.89	15.90		买卖	
土地 状 况	丘(地)号	04-10020002		土地证号		
	使用权取得方式					
	土地权属性质		土地使用期限			

附记:

上述情况据实申请登记,如有不实,愿负法律责任。

转让方:

受让方: 金桂清

2009年7月16日

商品房买卖合同

(合同编号: 2008-0003224)



双方当事人:

出卖人: 赤峰正阳房地产开发有限责任公司

注册地址: 松山区英金路南段

营业执照注册号: 1504002005017

企业资质证书号: 内建房资证字(2000) D021

法定代表人: 刘从义 联系电话: 8822788

邮政编码: 024000

销售代理人: 联系电话:

身份证件号码:

地址: 邮编:

销售代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法定代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 金桂清

【本人/法定代表人】姓名: 金桂清 国籍

【身份证(护照)/营业执照号码】: 150429197104146143

地址:

邮政编码: 联系电话:

【销售代理人】姓名: 国籍:

身份证件号码:

地址:

邮政编码: 电话:



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 方式取得位于 新城区 9-1-201、编号为 2007-1 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为 2007-33012。

该地块土地面积为 38212 平方米，规划用途为 住宅楼，土地使用年限自 2007年1月8日 至 2071年1月7日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】赤峰市新城区成龙嘉园3#—12#住宅楼，建设工程规划许可证号为 2007-21012，施工许可证号为 150404200706220301。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【预售商品房】。商品房预售许可证号为 2007-102-001。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 2 【幢/座】 1 【单元/层】 201 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 混合 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 六 层，地下 一 层。

该商品房阳台是【封闭式】。

该商品房【产权登记】建筑面积共 132.88 平方米，其中，套内建筑面积 116.89 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 15.99 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算该商品房价款，每平方米价格为 2144.20 元（人民币 ）价款为：284,922.00元。（计大写：贰拾捌万肆仟玖佰贰拾贰元整。）

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按下列方式进行处理：

1. 面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

2. 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

附页 (此页无正文)



出卖人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



____年____月____日

签于_____

买受人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

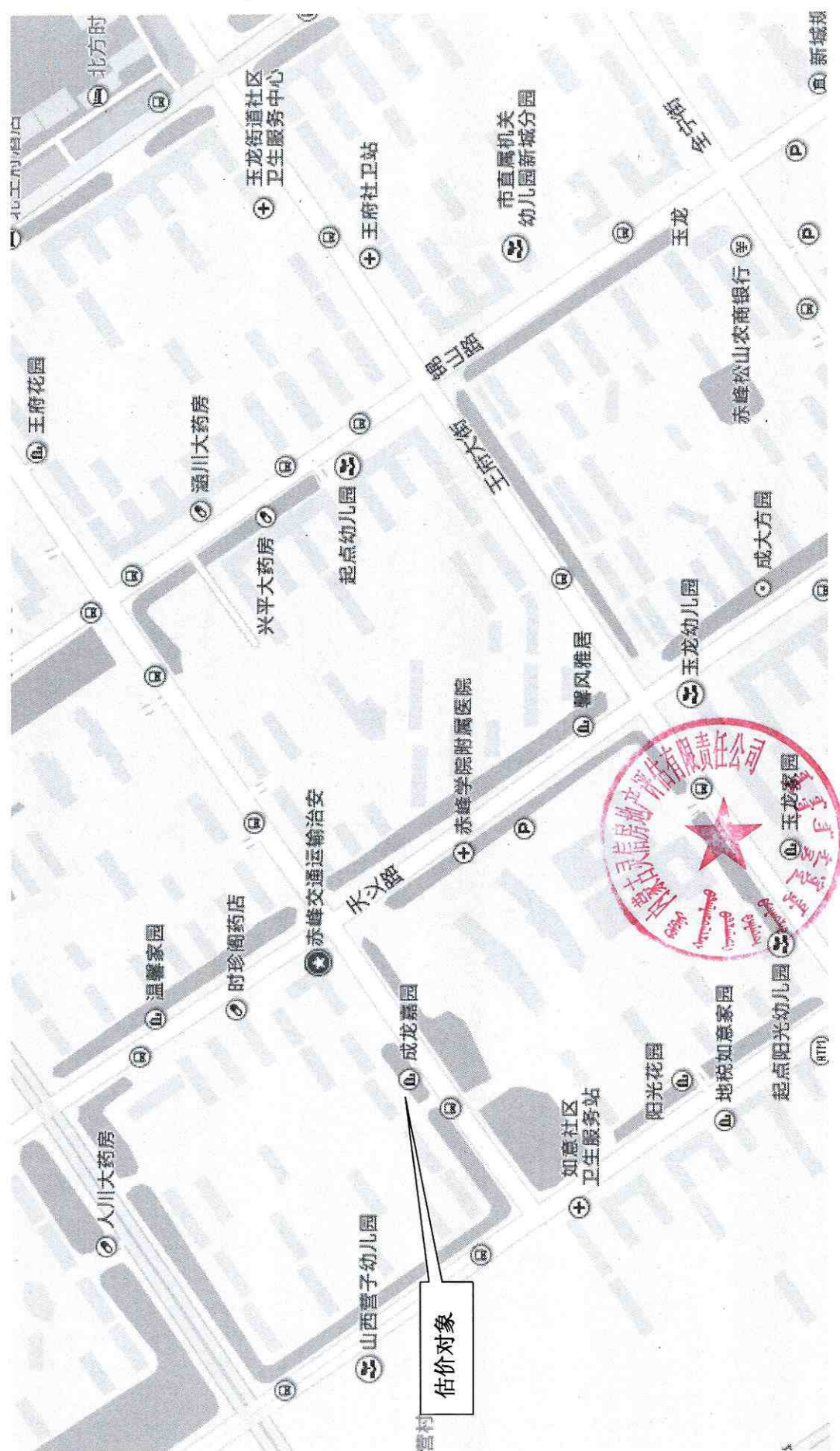
(签章)

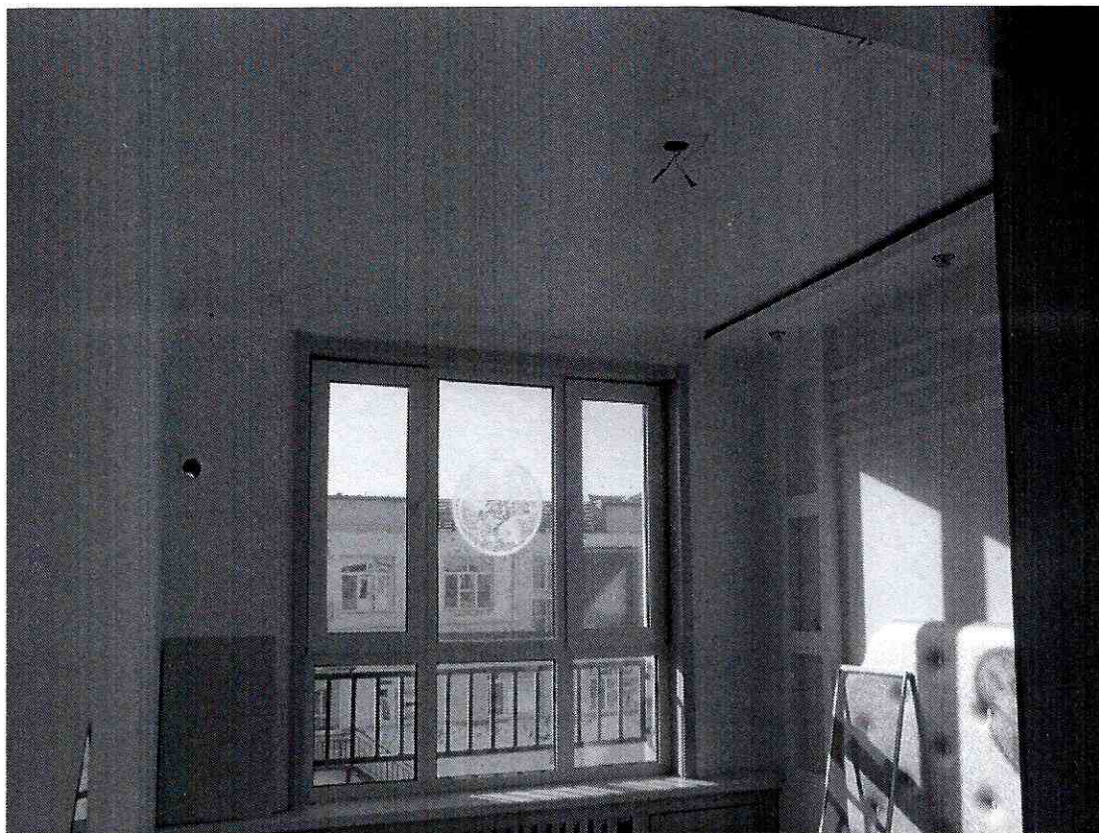


____年____月____日

签于_____

估价对象区域位置图





估价对象现状照片



估价对象现状照片

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. 00107563

姓名 / Full name

邵建华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150402196403190326

注册号 / Registration No.

1520090014

执业机构 / Employer

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-3-29

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. 00147438

姓名 / Full name

许伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

150404197404136011

注册号 / Registration No.

1520050031

执业机构 / Employer

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-18

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称:	内蒙古灵信房地产评估有限责任公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	邵建华
住所:	赤峰市红山区长青街中段红山区房产处三楼
统一社会信用代码:	91150402736149799T
备案等级:	二级
证书编号:	内建房估备字[2018]第0010号
有效期:	2018年5月30日 至 2021年5月29日





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

91150402736149799T

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司
有限责任公司(自然人投资或控股)
内蒙古自治区赤峰市红山区长青街中段(红山区房产处三楼)
邵建华
壹仟贰佰万(人民币元)
2002年06月05日
自2002年06月05日至 2020年12月31日



打字、复印(凭许可有效期内经营); 资产评估; 房地产估价; 全国范围内从事土地评估业务; 地籍测绘、房产测绘、工程测量核定、地理信息系统工程、地图编制; 地质灾害危险性、探矿权、采矿权评估; 地质灾害治理工程设计; 矿产资源储量测量; 地质灾害治理服务; 土地规划; 地质灾害治理工程施工。(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

登记机关

2018年08月07日

