

房地产估价报告

Report of real estate estimation

赤峰天意房地产评估咨询有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赤天意估价[2020]法字第 0058 号

估价项目名称：赤峰市松山区公安局职工商住楼 3
号楼 431 住宅、4 号楼 06 车库房地
产市场价值评估

估价委托人：赤峰市松山区人民法院

估价机构：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：李雪来（注册号 1520030021）

陈云龙（注册号 3220150191）

估价报告出具日期：2020 年 07 月 03 日

致估价委托人函

赤峰市松山区人民法院：

我公司接受贵院委托，对宋桂蕊位于赤峰市松山区公安局职工商住楼3号楼431住宅、4号楼06车库进行了评估。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；价值时点为2020年06月22日；价值类型为房地产市场价格。

贵方提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》等资料显示，估价对象的产权人为宋桂蕊，其中住宅建筑面积131.65平方米，地上车库建筑面积33.96平方米，均为混合结构。本次评估范围包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电暖等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装饰装修价值。

在估价过程中，注册房地产估价师秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了实地查勘，收集了有关市场信息和估价对象信息，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的市场价值为¥1695595元，大写人民币壹佰陆拾玖万伍仟伍佰玖拾伍元整。

序号	房产证号	设计用途	所在楼	所在层	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(元)
1	112021209448	住宅	3号楼	3/6	131.65	10300	1355995
2	112021327760	车库	4号楼	1/6	33.96	10000	339600
合计							1695595

特别提示：本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做他用。

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年七月三日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
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
十四、估价报告有效期限.....	10
十五、估价报告使用提示及说明.....	10
附 件.....	11
一、估价委托书（复印件）.....	11
二、估价对象位置图.....	11
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	11
四、估价对象权属证明（复印件）.....	11
五、房地产估价机构备案证书（复印件）.....	11
六、房地产估价机构营业执照（复印件）.....	11
七、房地产估价师注册证书（复印件）.....	11

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在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。

二、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。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于2020年06月22日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

六、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

七、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

八、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

九、本估价报告解释权归本估价机构所有。

估价假设和限制条件

一、估价假设前提条件

（一）一般假设

1、本次估价以委托方提供的估价资料真实合法为前提，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、设定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，该房地产能在公开市场上自由转让。

3、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日估价对象状况、房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

4、假定交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

（二）背离事实假设

因估价目的的特殊需要，涉执房地产处置司法评估不应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情况，故本次评估设定估价对象为没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产。

（三）依据不足假设

假定估价对象于价值时点未有欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）。

二、本报告应用说明及限制条件

1、本估价报告估价结果是满足全部假设前提条件与价值定义条件下的房地产市场价格。

2、本估价报告的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

4、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

5、评估结果的有效期自估价报告出具之日起计算，最长不超过一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位（人）：松山区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

公司住所：赤峰市红山区万达广场甲级写字楼 A 座 19 楼

法人代表：刘新宇

备案等级：一级

备案证书编号：内建房估备字[2018]第 0025

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）坐落

估价对象坐落于赤峰市松山区公安局职工商住楼。估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，开发程度为六通一平。

（二）估价范围

本次评估包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电暖等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装修装饰价值。

（三）实物状况

估价对象的产权人为宋桂蕊，其中住宅建筑面积 131.65 平方米，地上车库建筑面积 33.96 平方米，混合结构。估价对象空间布局合理，房屋整体维护状况较好，房屋完损等级为完好房。

住宅：房屋外墙弹涂，单元入户电子对讲门，防盗门，塑钢窗，室内磨石地面，内墙乳胶漆，石膏板造型吊顶；厨房墙面面砖，扣板吊顶，台面、吊柜等厨房设施齐全，卫生间墙面面砖，扣板吊顶，卫生洁具齐全。

车库：入户电动车库门，房屋外墙弹涂，室内水泥地面，内墙大

白。

(四) 权益状况: 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》显示, 估价对象产权人为宋桂蕊, 住宅产权证号为 112021209448, 车库产权证号为 112021327760。

五、价值时点

本次估价的时点为 2020 年 06 月 22 日, 即估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

价值类型: 房地产市场价格

市场价值: 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、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则: 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。

(二) 合法原则: 房地产估价必须以房地产合法使用为前提, 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) 最高最佳利用原则: 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) 替代原则: 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) 价值时点原则: 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。由于房地产市场是不断变化的, 在不同价值时点, 同一宗房地产往往具有不同的价格水平, 对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定, 均以其在价值时点已知或假设状况为准。

八、估价依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《司法鉴定程序通则》；
- (四) 《中华人民共和国物权法》；
- (五) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (六) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- (九) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (十) 人民法院《估价委托书》；
- (十一) 委托人提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》及涉及估价对象的有关资料；
- (十二) 评估人员现场查勘所得资料及本公司掌握的房地产市场资料。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象为住宅、车库用房，由于估价对象周围出租案例较少，客观收益的确定存在一定难度，且该区域同类房产的资本化率的取值无可靠的数据来源，故本次估价不宜采用收益法评估其市场价格。

通过对估价对象的特点和估价对象所在区域的同类房地产市场进行调查分析，估价对象所在地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，估价人员容易收集到较为完整的可比实例资料，通过对可比实例的成交价格修正得出的估价对象的比准价值能比较准确的反映出估价对象的真实市场价值。故本次评估采用比较法。

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。

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，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在价值时点房地产的市场价值为¥1695595元（大写人民币壹佰陆拾玖万伍仟伍佰玖拾伍元）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李雪来	1520030021		2020年7月3日
陈云龙	3220150191	 	2020年7月3日

十二、实地查勘期

2020年06月22日。

十三、估价作业期

2020年06月22日至2020年07月03日。

十四、估价报告有效期限

自2020年07月03日—2021年07月02日。

十五、估价报告使用提示及说明

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

（二）在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

附 件

- 一、估价委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明（复印件）
- 五、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 六、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、房地产估价师注册证书（复印件）

赤峰市松山区人民法院

委托书

(2019)内 0404 执恢 531 号

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司：

我院在执行赤峰松山农村商业银行股份有限公司银山支行与宋桂蕊借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

赤峰市松山区松山大街东段路北松山区公安局职工商住楼 3 号楼 431（房权证号：112021209448）；

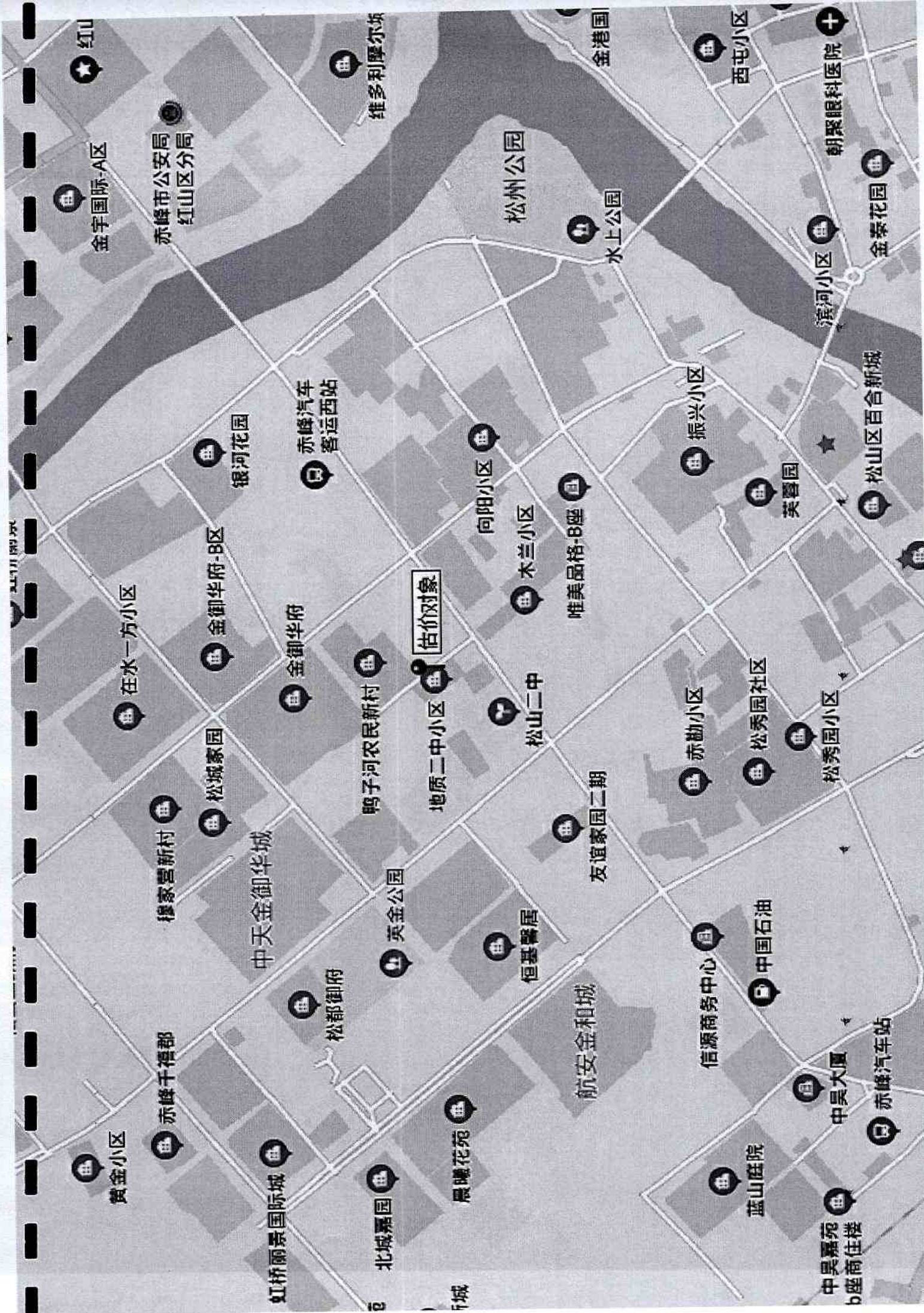
赤峰市松山区松山大街东段路北松山区公安局职工商住楼 4 号楼 06 号车库（房权证号：112021327760）。

承办人：黄井艳

联系人：林娜

联系电话：16604763105





红山

金宇国际-A区

赤峰市公安局
红山区分局

维多利亚摩尔城

金港国

西屯小区

朝聚眼科医院

金泰花园

松州公园

水上公园

滨河小区

松山区百合新城

银河花园

赤峰汽车
客运西站

振兴小区

芙蓉园

在水一方小区

金御华府-B区

金御华府

估价对象

向阳小区

木兰小区

唯美品格-B座

松秀园社区

穆家营新村

松城家园

鸭子河农民新村

地质二中小区

松山二中

友谊家园二期

赤勤小区

松秀园小区

松秀园小区

中天金御华城

英金公园

恒基馨居

航安金和城

信源商务中心

中国石油

黄金小区

赤峰千禧郡

松都御府

晨曦花园

蓝山庭院

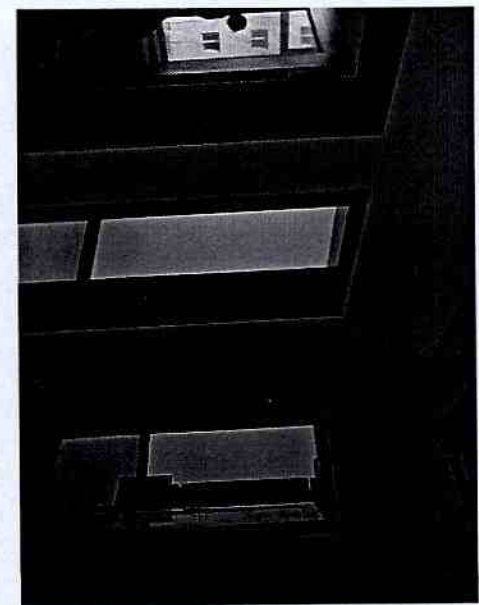
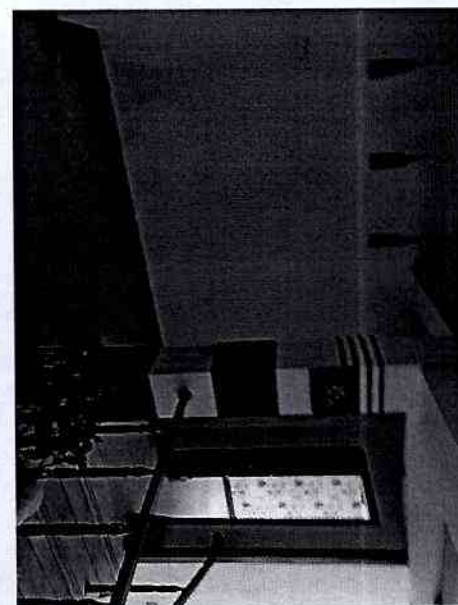
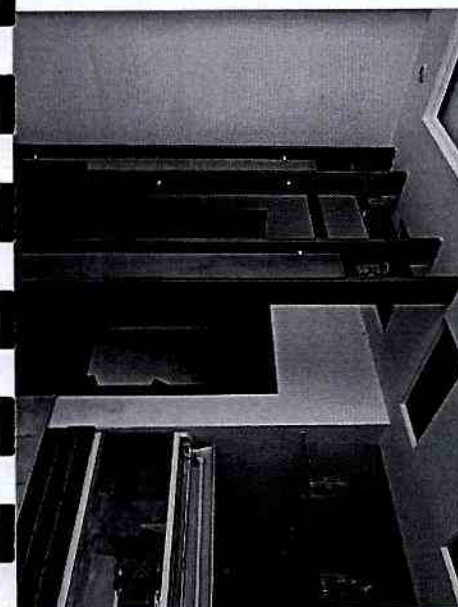
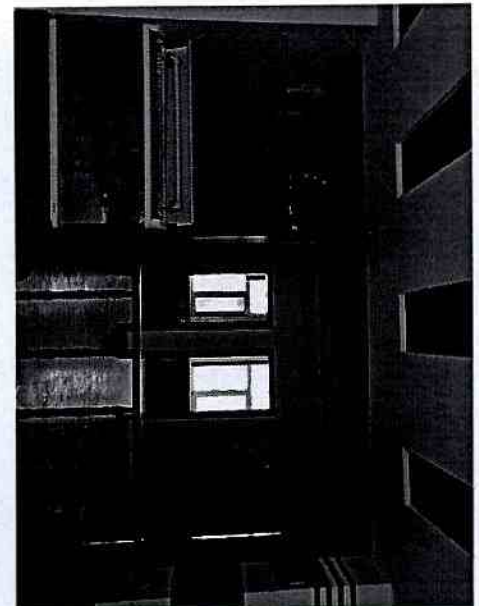
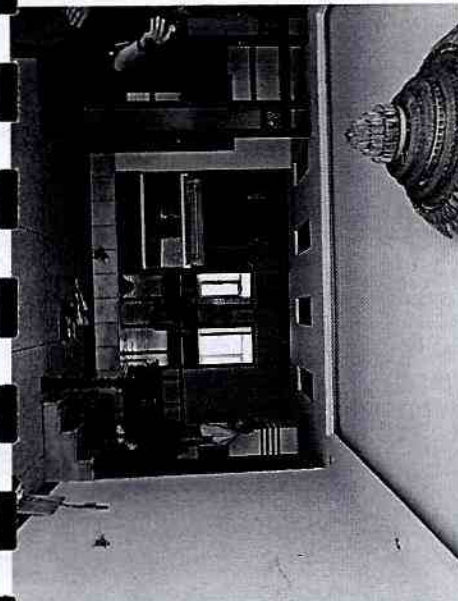
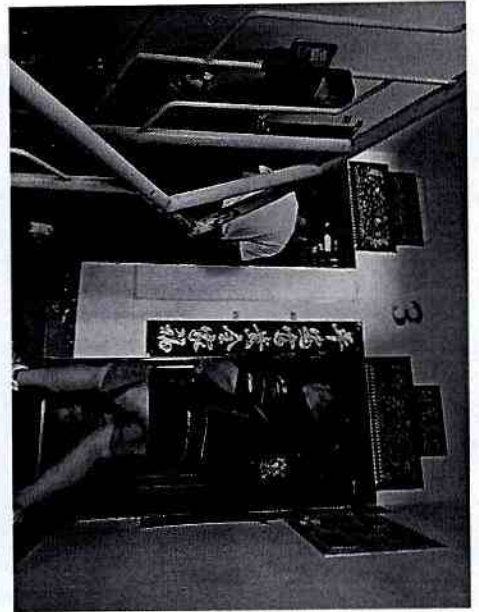
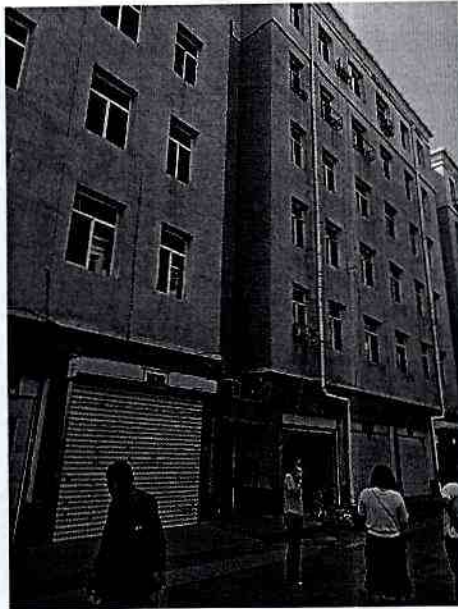
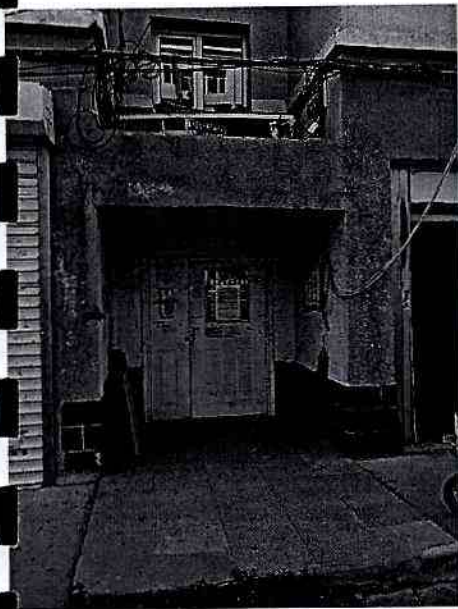
中吴大厦

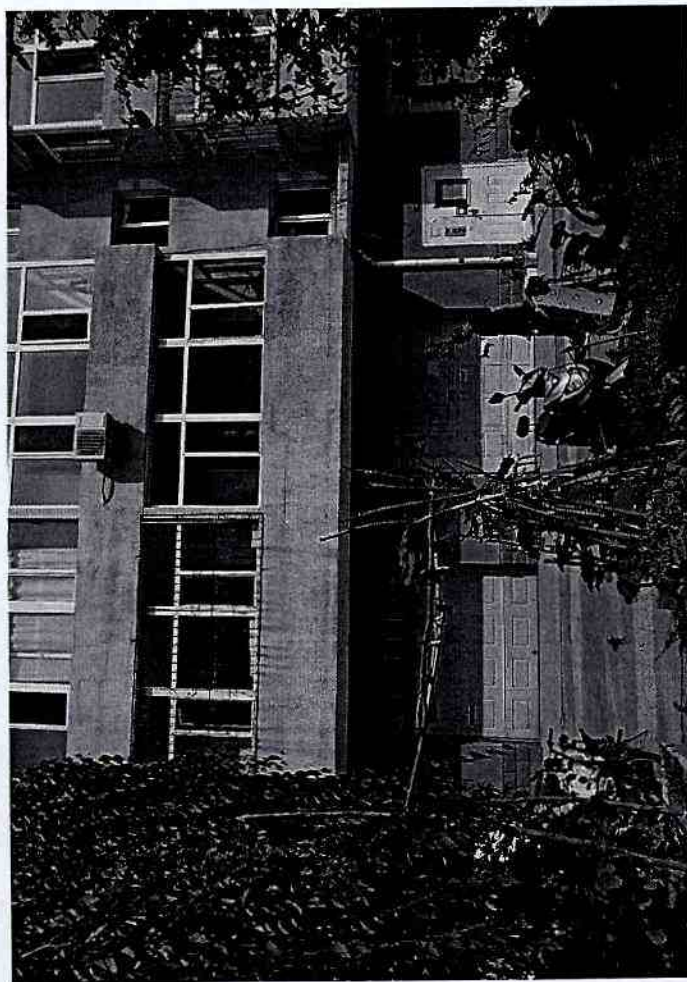
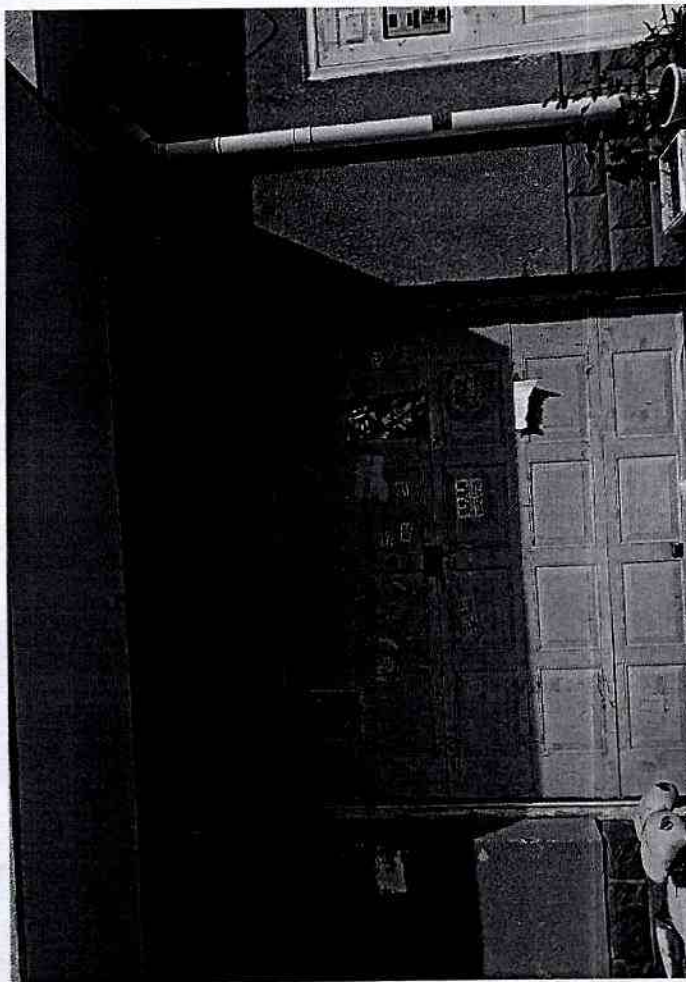
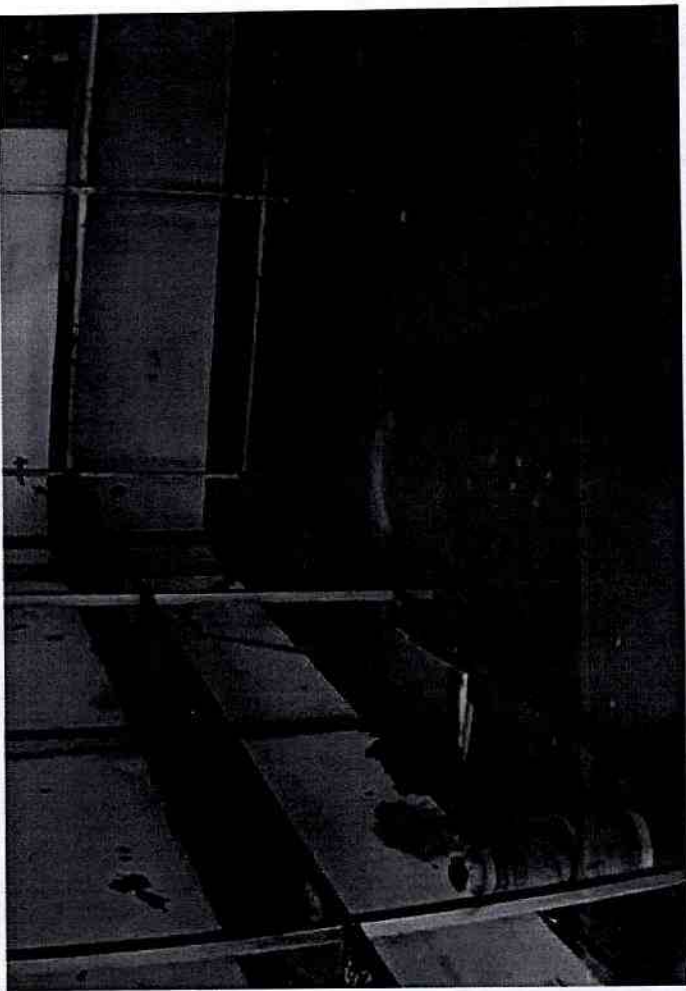
赤峰汽车站

虹桥丽景国际城

北城嘉园

中吴嘉苑
b座商住楼





打印日期: 2019-10-15 8:42:23



内蒙古自治区房地产权属登记簿

权利人	宋桂蕊			身份证明号	150404198809106640	
房屋坐落	松山区松山大街东段路北松山区公安局职工商住楼4号楼06					
地号	19-339-4			登记簿登记日期	2013-08-22 14:	
共有人						
土地使用权证号						
房屋产权证号	112021327760					
土地使用信息记载						
权属性质	用地面积(m ²)	使用权类型	终止日期	土地用途/地类		
房产基本信息记载						
幢(房)号	建筑结构	层数	所在层	产别	设计用途	建筑面积(
04-06	混合	06	01	私产	车库	33.
抵押登记信息记载						
抵押权人	赤峰松山农村商业银行股份有限公司银山支行					
抵押人	宋桂蕊					
登记日期	2015-07-10 09:40:46		他项权证书号	112041509801		
权利范围(m ²)	33.96		权利价值(元)	130,000.00		
约定期限	2015-07-09—2017-07-05			注销日期		
证载附记						

打印日期: 2019-10-15 8:41:49



内蒙古自治区房地产权属登记簿

权利人	宋桂蕊	身份证明号	150404198809106640		
房屋坐落	内蒙古自治区赤峰市松山区松山大街东段路北松山区公安局职工商住楼3号楼431				
地号	19-339-3	登记簿登记日期	2012-06-11 09:03:35		
共有人					
土地使用权证号					
房屋产权证号	112021209448				
土地 使用 信息 记载					
权属性质	用地面积(m ²)	使用权类型	终止日期	土地用途/地类	

房 产 基 本 信 息 记 载						
幢(房)号	建筑结构	层数	所在层	产别	设计用途	建筑面积(m ²)
3-431	混合	6	3	私有产	住宅	131.65

抵 押 登 记 信 息 记 载					
抵押权人	赤峰松山农村商业银行股份有限公司银山支行				
抵押人	宋桂蕊				
登记日期	2015-07-10 09:40:33	他项权证书号	112041509800		
权利范围(m ²)	131.65	权利价值(元)	390,000.00		
约定期限	2015-07-09—2017-07-05		注销日期		
证载附记					



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

(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150402736109391C

名称	赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司
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西拉沐沦大街以北、万达广场甲级写字楼A座19楼1902室
法定代表人	刘新宇
注册资本	贰佰万(人民币元)
成立日期	2002年03月19日
营业期限	自2002年03月19日至 2022年03月19日
经营范围	房地产评估、土地评估、资产评估、房地产信息咨询、房地产经纪(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

2018 年 11 月 27 日

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：赤峰天意房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘新宇

(执行事务合伙人)

住所：内蒙古自治区赤峰市红山区西拉沐沦大街以北、万达广场甲级写字楼A座19楼1902室

统一社会信用代码：91150402736109391C

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2018]第0025号

有效期限：2019年3月26日 至 2021年7月22日



发证机关(公章)

二〇一九年三月二十六日

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. 00205826

姓名 / Full name

李雪来

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150402197109251110

注册号 / Registration No.

1520030021

执业机构 / Employer

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

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. 00171412

姓名 / Full name

陈云龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32072119760815243x

注册号 / Registration No.

3220150191

执业机构 / Employer

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-30

持证人签名 / Bearer's signature



