



锡林郭勒盟信信房地产价格评估有限责任公司

房地产估价报告





公司简介

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司成立于1997年（前身为锡盟房地产评估事务所），现有中国注册房地产估价师10余名和土地、工程、经济等相关技术人员，技术力量雄厚，办公设施先进，估价经验丰富，是具有国家二级房地产价格评估资质的专业估价机构。

业务范围

主营：房地产价格评估（包括：房地产转让、拍卖、抵债、抵押、课税、保险、拆迁、清产核资、司法鉴定等需要进行的房地产价格评估）。

兼营：房地产法律及政策咨询、房地产投资咨询、中介代理。

房地产估价报告

估价项目：孙宝宸、刘瑞华所属位于多伦县多伦诺尔
镇上都社区政府西路龙都小区1号楼二单元401室住宅房
地 产 市 场 价 格 鉴 定 评 估
估价委托人：多伦县人民法院
估价机构：锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司
注册房地产估价师：田 明（注册号 1520000073）
薛晓琳（注册号 1520030028）

估价报告出具日期：2020年6月24日

估价报告编号：锡盟恺信估字〔2020〕第0886号

致估价委托人函

多伦县人民法院：

受贵院的委托，我公司对孙宝宸、刘瑞华所属位于多伦县多伦诺尔镇上都社区政府西路龙都小区1号楼二单元401室的市场价格进行了评估。根据估价委托人提供的评估委托书等相关资料显示，因申请人宁世明与被申请人孙宝宸机动车交通事故责任纠纷一案，需对估价对象房地产价值进行评估，价值时点为2020年05月25日，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而评估估价对象房地产的市场价值。现将估价结果报告如下：

根据估价委托人提供《不动产权证书》（蒙（2017）多伦县不动产权第0000153号）复印件显示，估价对象所在楼房共计5层，其所在层数为第4层，混合结构，估价范围内总建筑面积107.90平方米，规划用途为住宅，不动产权利人为孙宝宸、刘瑞华；土地是以出让方式取得的城镇住宅用地，终止日期为2046年05月30日。

本公司估价人员根据估价目的，按照估价工作程序，在现场查勘的基础上，依据《房地产估价规范》及相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选取科学、适用的估价方法，即市场比较法和收益法，在对现有资料和影响房地产价格因素进行综合分析的基础上，经过认真测算，确定估价对象房地产在价值时点公开市场价值为人民币：叁拾肆万肆仟元整（¥344,000元），折合单位建筑面积价格为3188元/平方米。

详细的估价结果和有关分析说明，详见《房地产估价报告》全文。

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十四日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	3
(一) 估价委托人	3
(二) 估价机构	3
(三) 估价对象	3
(四) 估价目的	3
(五) 价值时点	4
(六) 价值类型	4
(七) 估价依据	4
(八) 估价原则	5
(九) 估价方法	6
(十) 估价结果	6
(十一) 估价人员	6
(十二) 估价作业期	6
(十三) 估价报告使用期限	6
五、附件	
(一) 估价对象室外照片复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 多伦县人民法院评估委托书复印件	
(四) 《房屋所有权证》复印件	
(五) 房地产价格评估机构备案证书复印件	
(六) 房地产价格评估机构营业执照复印件	
(七) 注册房地产估价师执业注册证书复印	

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 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 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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但只限于标的物的外观和现状。评估人员不承担对标的物被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告内容具有连贯性，使用本估价报告的估价结果，应全面阅读估价报告内容，不可对报告内容肢解使用。

注册估价师姓名	田 明	薛晓琳
注册号	1520000073	1520030028
签字 盖章		

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

1、估价对象已取得合法的全部产权，已履行了所有房地产建设中的必要手续。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已缴纳了相关税费。

2、估价报告中估价结果没有考虑估价对象附有租约、涉及抵押、其它债务纠纷及特殊交易方式处置等对房地产价值的影响。

3、估价对象在未来能够按现用途持续合理使用。

4、对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性，估价委托人提供的情况和资料合法、真实、准确、完整。

5、房地产评估人员对估价对象进行了实地勘察，但只限于标的物的外观和现状。评估人员不承担对标的物的原状和被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

二、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下估价对象房地产的价值。

2、本估价报告房屋建筑面积以委托方提供的《不动产权证书》复印件所载数据为准。

3、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，不适用其它用途。

4、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期或有效期之内如城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告若文字、数字因打印有误，有误部分无效，请及时通知我们予以更正。

6、未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容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：多伦县人民法院

二、估价机构：锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

地址：锡林浩特市锡林大街市水务局楼下

法定代表人：田明

房地产估价备案等级：二级

统一社会信用代码：91152500756674136E

估价备案证书编号：内建房估证字[2018]第0020号

三、估价对象：

(一)、估价对象界定

估价对象为位于多伦县多伦诺尔镇上都社区政府西路龙都小区1号楼二单元401室，建筑面积为107.90平方米，用途为住宅。土地使用权是以出让方式取得的城镇住宅用地。

(二)、估价对象概况

1、实物状况描述：

估价对象所在楼房共计5层，其所在层数为第4层，混合结构，2009年建造，估价范围内总建筑面积107.90平方米，外墙刷涂料，防盗门，塑钢窗，地板砖地面，内墙面抹灰刮白及贴壁纸，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，PVC吊顶，水、电、暖、卫设施齐全。现为完好房屋，规划用途为住宅，现实际用途为住宅使用。

估价对象房屋结构完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，装修基本完好；上下水及暖气管道基本畅通，电器设备线路、各种照明装置完整，现为完好房屋。

2、权益状况描述

根据估价委托人提供估价对象《不动产权证书》(蒙(2017)多伦县不动

产权第0000153号)及《多伦县人民法院委托书》((2020)内2531委执评6号)复印件显示:估价对象所在楼房共计5层,其所在层数为第4层,混合结构,2009年建造,估价范围内房屋总建筑面积为107.90平方米,规划用途为住宅,不动产权利人为孙宝宸、刘瑞华;土地是以出让方式取得的城镇住宅用地,终止日期为2046年05月30日。

3、区位状况描述

估价对象坐落于多伦县多伦诺尔镇上都社区政府西路龙都小区1号楼二单元401室,该小区东临政府西路、西临新家园小区、南临龙泽南路、北临居民区,该区域内住宅型物业聚集度较高;附近有银行、超市等、公共配套设施较齐全,交通便捷。

四、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

五、价值时点:2020年05月25日(以估价委托书落款日期为准)。

六、价值类型:

本次估价采用公开市场价值标准,在满足假设与限制条件下于价值时点的客观市场价格。

七、估价依据:

- 锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司
评估报告验讫
- 1、《多伦县人民法院委托书》((2020)内2531委执评6号);
 - 2、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》;
 - 3、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定;
 - 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50889-2013)和《房屋完损等级评定标准》;
 - 5、现行建筑工程预算定额及当地建筑材料价格和工程造价信息;
 - 6、评估人员现场查勘的资料及调查了解的有关建设工程材料信息价格及房地产市场行情等资料;
 - 7、委托方提供《不动产权证书》复印件;

8、委托方提供的其他相关资料

八、估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方。

(二) 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

(三) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的认证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 估价时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在估价时点已知或假设状况为前提。

(五) 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选

择与估价对象位于同一供应圈范围内在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产价值。

九、估价方法：市场比较法、收益法。

根据本次估价目的及估价对象的实际状况，估价人员在现场查勘的基础上，仔细分析掌握的相关资料。因估价对象为住宅用房，所在区域有较多类似住宅用房交易案例，可以采用市场比较法评估；估价对象作为住宅用房，可以对外出租，并且有类似的公开市场租金，能持续产生稳定的收益，可以采用收益法进行评估。

市场比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：根据估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化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的方法。

十、估价结果：

本公司估价人员根据估价目的，按照估价工作程序，选取适用的估价方法，依据当地目前房地产市场行情，经过认真测算，确定估价对象房地产在评估时点公开市场总价值为人民币：叁拾肆万肆仟元整（¥344,000元），折合单位建筑面积价格为3188元/平方米。

十一、估价人员：

田明（中国注册房地产估价师，注册号：1520000030）

薛晓琳（中国注册房地产估价师，注册号：1520030028）

十二、估价作业期：2020年05月25日至2019年06月24日。

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年六月二日
(12)

多伦县人民法院委托书

多伦县人民法院 委托书

(2020)内2531委执评6号

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人宁世明与被执行人孙宝宸机动车交通事故责任纠纷一案，委托你单位对位于内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县诺尔镇龙都小区1号楼2单元401室[产权证号：164021602336]住宅楼予以评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行附件清单所列财产进行价格的评估，在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书，在评估期限内不能完成评估的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受委托人应当履行以下义务：

- 1、对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。
- 2、委托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。
- 3、委托人不得私自会见案件当事人，出现场回答与案件相关的咨询。
- 4、鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受委托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

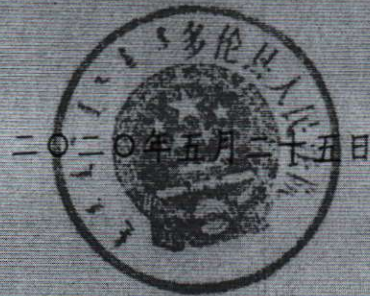
附：委托评估财产清单

司法技术辅助部门联系人：郑秀军

电话：19904791751 13604798541

申请人：宁世明

电话：15047176276

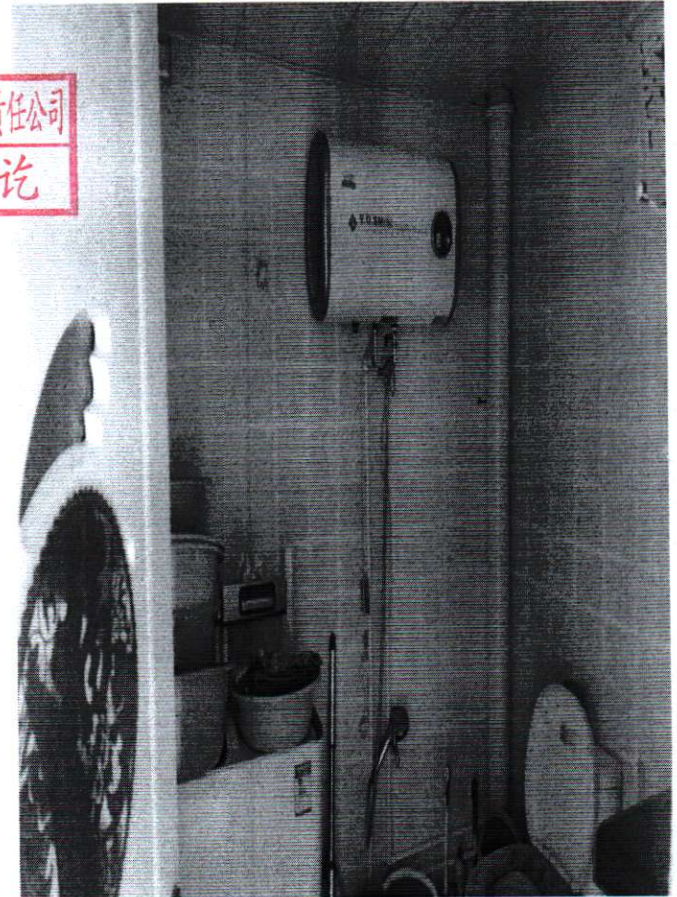
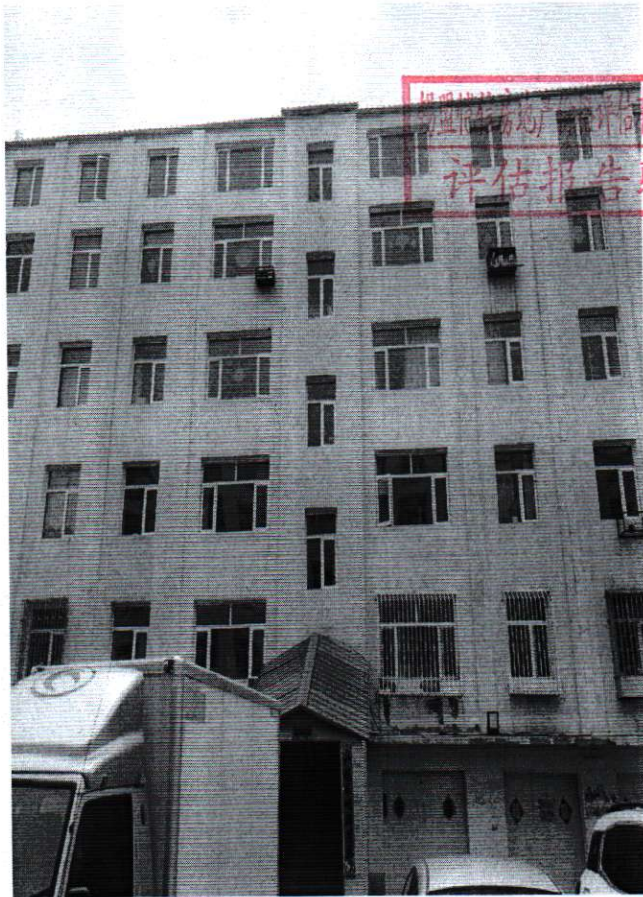


估价对象位置图

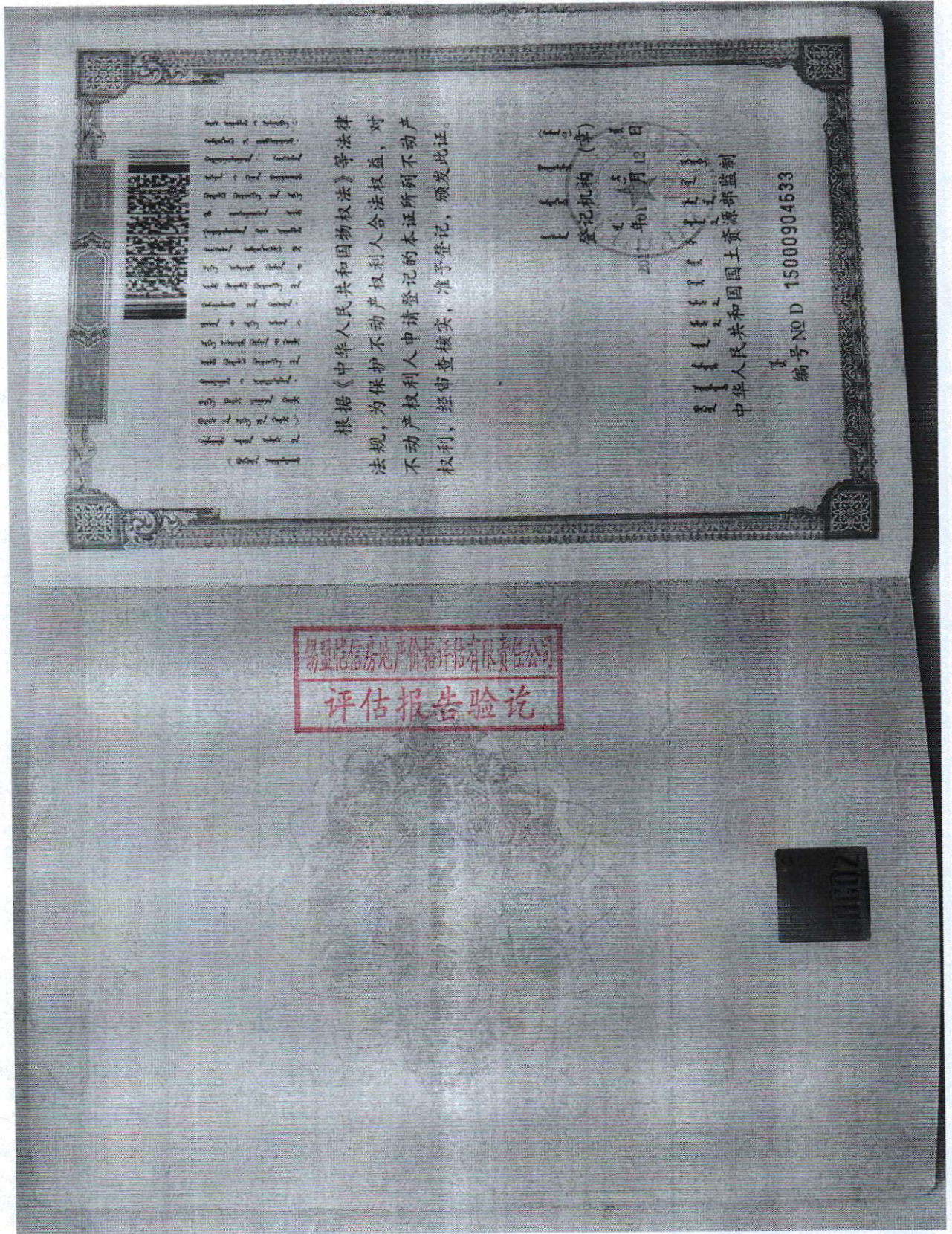


锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司
评估报告验讫

估价对象室内照片



房产证复印件



多 伦 县 诺 尔 镇 上 都 社 区 政 府 西 路 龙 都 小 区 1 号 楼 二 单 元 4 0 1 室 住 宅 房 地 产 市 场 价 格 鉴 定 评 估 报 告

(2017) 多 伦 县 不 动 产 权 第 0000153 号

权利人	孙宝霞、刘瑞华
共有情况	共同共有
坐落	多伦县多伦诺尔镇上都社区政府西路龙都小区1号楼二单元401室
不动产单元号	152531 101003-GH00634-F00012401
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 6536.5m ² /房屋建筑面积: 1689.9m ²
使用期限	国有建设用地使用权2006年05月30日起 2036年05月30日止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 套内建筑面积: 92.06m ² 分摊建筑面积: 15.84m ² 房屋总层数: 5, 所在层数: 第4层 房屋竣工时间: 2009 不动产证号: 蒙房权证多伦县字第164021001691号 持证人: 孙宝霞

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司
评估报告验讫

附 记

房产分户图

单位: m, m²

宗地代码	152531101003GB00634	结构	混合	专有建筑面积	92.06
幢号	F0001	总层数	05	共有分摊面积	15.84
户号	2401	所在层次	4	建筑面积	107.90
坐落	多伦县诺尔镇上都社区政府西路龙都小区1栋2单元401室				

北

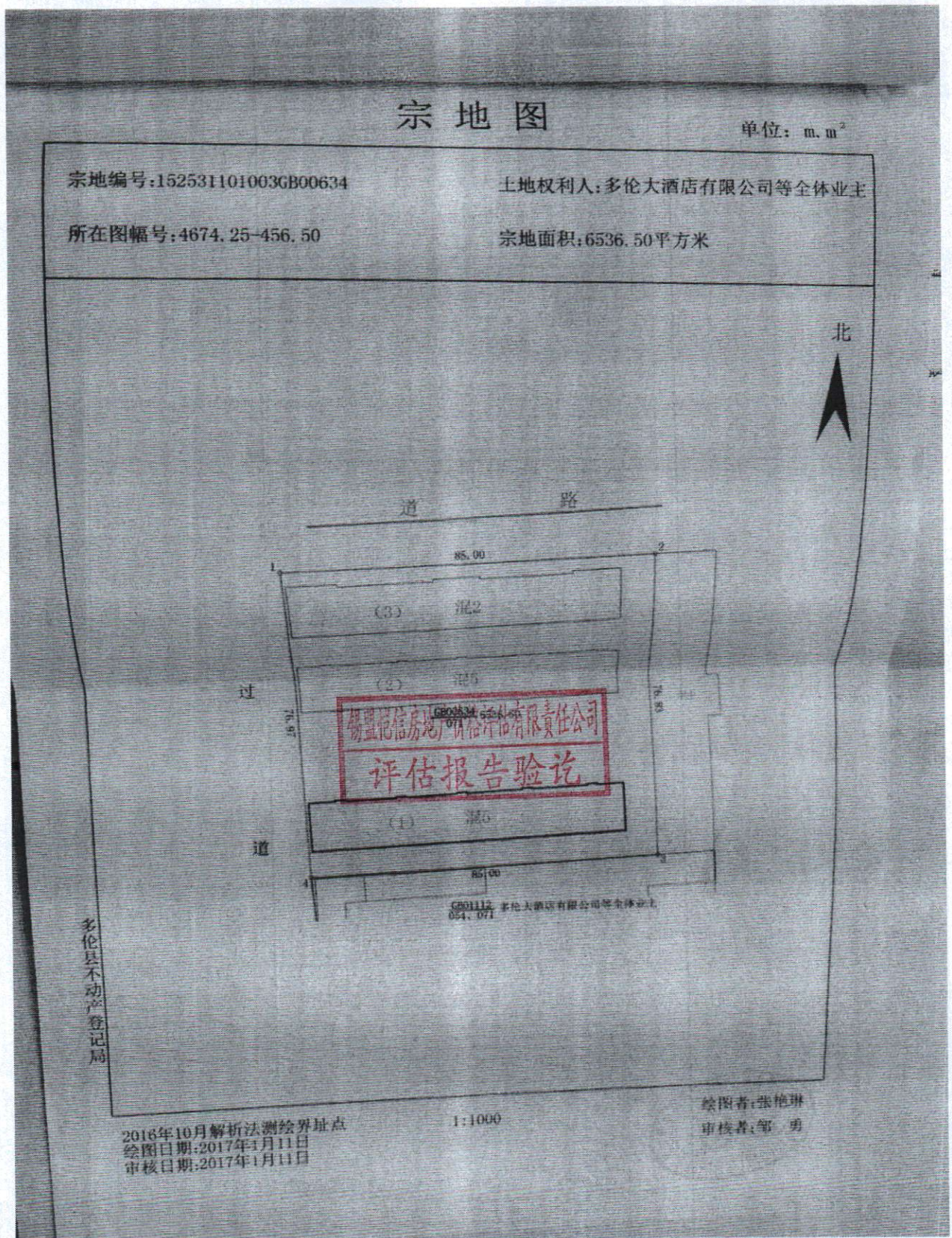


锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司
评估报告验讫

多伦县不动产登记局

绘制日期: 2017年1月11日

1: 300



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： 锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 田明
住所： 锡林浩特市锡林大街水务局楼下
统一社会信用代码： 91152500756674136E
备案等级： 二级
证书编号： 内建房估备字[2018]第0020号
有效期限： 2018年6月27日 至 2021年6月26日



二〇一八年六月二十七日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

评估报告验讫

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.



发证机关
No. 00200533



姓名 / Full name

田明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152502195509060215

注册号 / Registration No.

1520000073

执业机构 / Employer

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

锡盟恺信房地产价格评估有限责任公司

评估报告验讫

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. 00175252

姓名 / Full name

薛晓琳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

152502196402010028

注册号 / Registration No.

1520030028

执业机构 / Employer

锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature



锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司

恺信



信 信

XIN
KAI



独立 客观 公正

内蒙古锡林郭勒盟恺信房地产价格评估有限责任公司

电话 :0479-6996646 6991948 传真 :0479-6996646

地址 :锡林浩特市锡林大街市林水局楼下(报社东)

企业邮箱: ximengkaixin@126.com