

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：围场满族蒙古族自治县人民法院委估内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区4号楼1单元1501室、1502室房地产估价报告

估价委托人：围场满族蒙古族自治县人民法院

估价机构：承德永兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：方敏（1320170106）

张明伟（1320170134）

估价报告出具日期：2021年5月6日

估价报告编号：承永兴房估字[2021]第54号

目 录

目 录	1
致委托人函	2
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、委托人	8
二、估价方	8
三、估价对象	8
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值定义	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、估价作业日期	13
十三、估价报告有效期	13
附 件	14



致委托人函

围场满族蒙古族自治县人民法院：

受贵院委托，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术要求，遵循独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的评估方法进行了分析和测算，对位于内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室房地产价值进行了评估，为贵院委估拟进行司法拍卖的房地产提供价值参考依据。

估价人员对委估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产估价报告。

估价对象：

①依据委托人提供的房预锡林郭勒锡盟多伦县字第 41064141514916 号房屋所有权证复印件内容，预告登记权利人：吕瑞国，房屋坐落：锡盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼一单元 1501，建筑面积 88.40 平方米。

②依据委托人提供的房预锡林郭勒锡盟多伦县字第 41064141514917 号房屋所有权证复印件内容，预告登记权利人：吕瑞国，房屋坐落：锡盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼一单元 1502，建筑面积 75.67 平方米。

估价目的：为委托人委估拟进行司法拍卖的房地产提供市场价值参考依据。

价值时点：2021 年 4 月 28 日（以现场查勘之日确定）。

价值类型及定义：

1、价值类型

本次估价结果为公开市场价值。

市场价值定义：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。

2、价值内涵

估价对象在维持现状继续使用、现状成新率及法定用途的前提下，于价值时点市场价值。

估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点的市场价值：

序号	房号	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (金额取整至元)
1	1501	3,911.00	88.40	345,732.00
2	1502	3,911.00	75.67	295,945.00
合计		—	164.07	641,677.00

评估总价大写人民币：陆拾肆万壹仟陆佰柒拾柒元整。

本报告提供给委托人估价报告原件 4 份，报告复印件无效。

特此告函！

承德永兴房地产评估有限公司

2021 年 5 月 6 日

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、测算和判断而形成的专业结论，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/T 50291-2015）进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 我们已对本估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现状与相关权属证明材料上记载的内容逐一进行对照，全面、细致地了解了估价对象。
- 6、 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、 本次估价所依据的资料由委托人提供，委托人对其所提供资料的真实性负责，由于委托人提供资料不实造成的失误，受托人不承担责任。
- 8、 本估价结果是估价对象于价值时点的市场价值，仅供估价委托人参考。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	
方 敏	1320170106	 1320170106 签名06 承德永兴房地产 评估有限公司 方敏
张明伟	1320170134	 张明伟 1320170134 承德永兴房地产 评估有限公司 张明伟

参加本次估价的其他专业人员：

承德永兴房地产评估有限公司

2021年5月6日

估价的假设和限制条件

本估价报告结论是我们经过公正的专业分析、测算和判断形成的结论，但受以下已说明的假设和限制条件的限制。

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、 估价委托人提供了房预锡林郭勒锡盟多伦县字第 41064141514916 号、第 41064141514917 号房屋所有权证复印件内容复印件，我们依据委托人提供的资料对房地产进行了估价，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。委托人对其所提供资料的真实性负责，由于委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

2、 估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、 估价人员未对内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室房产建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的建筑面积与锡林郭勒锡盟多伦县房预字第 41064141514916 号、第 41064141514917 号房屋所有权证复印件记载建筑面积大体相当，按委托人提供的上述房屋所有权证复印件载明的建筑面积为计算依据。

4、 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，其分摊的土地使用权在评估范围内为前提。

(二) 特殊类假设

1、 未定事项假设

无

2、 背离事实假设

本次对房屋的市场价值进行评估，不考虑该房产抵押、查封等因素的影响。

3、 不相一致假设

无

4、 依据不足假设

无。

二、限制条件

1、 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、 本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向我公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、 未经估价机构及估价人员书面同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。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，亦不得以其他方式公开发表。凡因委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、 本次估价是以估价对象的房地产分摊的土地使用权在评估范围之内为前提。

6、 报告中估价结果为估价对象在 2021 年 4 月 28 日的市场价值。

7、 本报告估价结果是：根据估价原则确定的房地产在价值时点、规划用途条件下，房屋在现状成新率的房地产正常市场价值，没有考虑将来特殊的抵押方式可能对估价结果的影响，同时报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对房地产状况及价格的影响。

8、 本次估价是以估价对象不存在任何法律纠纷，评估对象应保持现状继续使用为估价前提。

9、 估价人员对委托人负有这样的责任：作为一名称职的估价人员，他将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告。

10、 本估价报告书一式五份，委托人四份，本机构存档一份。

估价结果报告

一、委托人

委 托 人：围场满族蒙古族自治县人民法院

二、估价机构

名 称：承德永兴房地产评估有限公司

证 书 号 码：冀建房估（承）22 号

三、估价对象

（一）区位状况

此次估价对象为内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室房地产，华庭向阳小区位于内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县煤炭路与多伦大街交口南 80 米路西、东南方向 130 米，该地段地势平坦，基础设施达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）。

（二）实物状况

1、公共部分

内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室房产，外墙面一至二层贴外墙砖，三层至十五层外墙防水涂料，入户楼宇门。

该单元设置一部电梯，两段式步行楼梯，花岗岩地面，不锈钢扶手。

2、户内部分

华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室，该单元地面以上共 15 层，1501 室、1502 室位于第十五层，该单元设计一层三户，1501 室、1502 室为相邻两套房产，已经重新改造，将 1502 室预留门洞封堵，留 1501 室入户门正常通行，隔断墙打通，现统一平面布局为三室两厅两卫一厨结构。其中两卧室朝向南，另一卧室朝向北，客厅与餐厅之间留有门洞，门洞木包框口。

室内铺地板砖，硅藻泥墙面，造型吊顶，卧室、餐厅安整体衣柜、酒柜；厨房、卫生间内墙整体贴砖，集成吊顶，卫浴设施齐全，其中一间卫生间安装整体浴房，厨房内安装整体橱柜，厨房设施完备。

3、地基有足够承载力，未出现不均匀沉降现象，承重墙外观未见裂缝。

（三）权益状况

①依据锡林郭勒锡盟多伦县房预字第 41064141514916 号房屋所有权证复印件，预告登记权利人：吕瑞国，预告登记义务人：锡林郭勒盟方正房地产开发有限公司，房屋坐落：锡盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼一单元 1501，建筑面积：88.40 平方米，预告登记业务种类：预购商品房预告登记，登记时间：2014 年 08 月 15 日。

②依据房预锡林郭勒锡盟多伦县字第 41064141514917 号房屋所有权证复印件，预告登记权利人：吕瑞国，预告登记义务人：锡林郭勒盟方正房地产开发有限公司，房屋坐落：锡盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼一单元 1502，建筑面积：75.67 平方米，预告登记业务种类：预购商品房预告登记，登记时间：2014 年 08 月 15 日。

四、估价目的

为委托人委估拟进行司法拍卖的房地产提供市场价值参考依据。

五、价值时点

价值时点为 2021 年 4 月 28 日（以现场查勘之日确定）。

六、价值定义

本次估价房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。

七、估价依据

1、国家法律、法规

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国资产评估法》

《城市房地产转让管理规定》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国拍卖法》



其他法律法规、政策文件等

2、技术性规范

《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2008）

《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）

3、委托人提供的资料

围场满族蒙古族自治县人民法院（2021）冀 0828 委评 16 号委托书

委托人提供的委估房产的其他资料

4、估价方搜集的有关资料

现场勘查资料及照片

房地产市场情况调查资料

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法抵押、合法交易、合法处分等为前提进行估价。循序合法原则，第一、要求在估计时必须确定估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在某一特定时间的客观合理价格或价值。在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时委估房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

循序替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

（五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的预告登记权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从预告登记权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

（2）认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

(3) 认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

(4) 认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价

(5) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本报告估价目的是为确定房地产市场价格提供参考依据，考虑估价对象的用途，根据估价目的及估价对象的实际状况，鉴于估价对象所在地区房地产存在足够的市场交易案例，且房地产租赁市场较成熟，宜采用市场比较法与收益法进行评估。估价人员对两种测算方法的结果综合分析后，确定估价对象的评估价值。

市场比较法：将估价对象与在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：预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，

经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点的评估价值：

序号	房号	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (金额取整至元)
1	1501	3,911.00	88.40	345,732.00
2	1502	3,911.00	75.67	295,945.00
合计		—	164.07	641,677.00

评估总价大写人民币：陆拾肆万壹仟陆佰柒拾柒元整。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名
方敏	1320170106	
张明伟	1320170134	

十二、估价作业日期

自 2021 年 4 月 28 日至 2021 年 5 月 6 日

十三、估价报告有效期

本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2021 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 5 日止。若在此期间房地产市场发生较大波动或者国家相关政策发生相关变化，本估价结果会随着失效，需要重新评估；若超过此期限该价值应做相应调整或重新估价。

承德永兴房地产评估有限公司

2021 年 5 月 6 日

附 件

- 1、围场满族蒙古族自治县人民法院委托书复印件
- 2、委估房屋照片
- 3、房地产估价机构营业执照复印件
- 4、房地产估价机构资格证复印件
- 5、房地产估价师资格证书复印件



围场满族蒙古族自治县人民法院

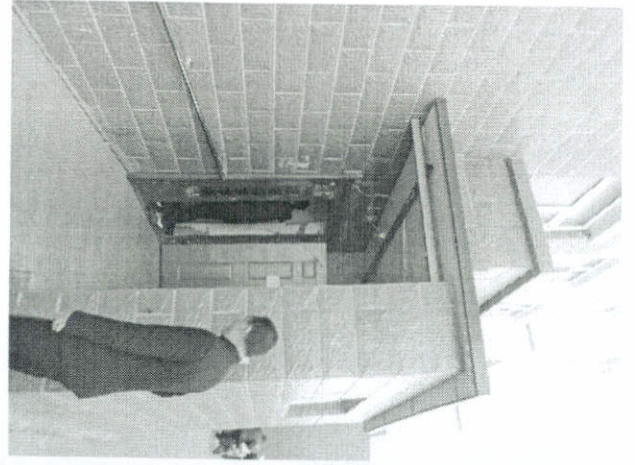
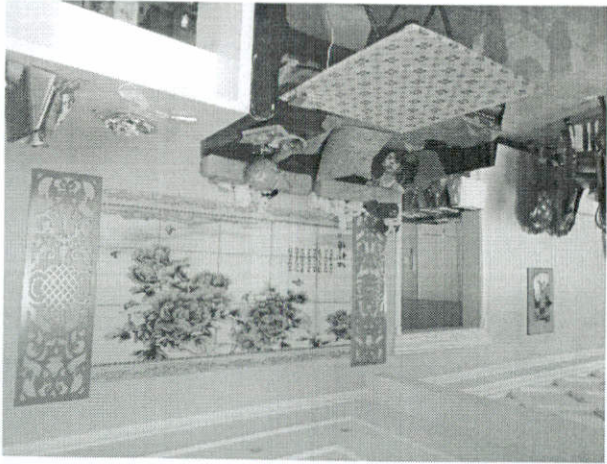
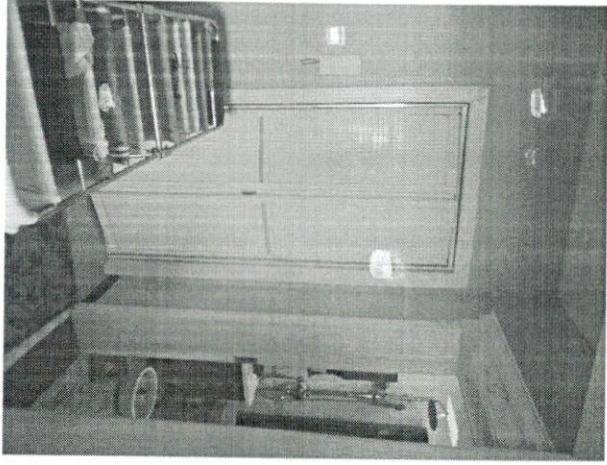
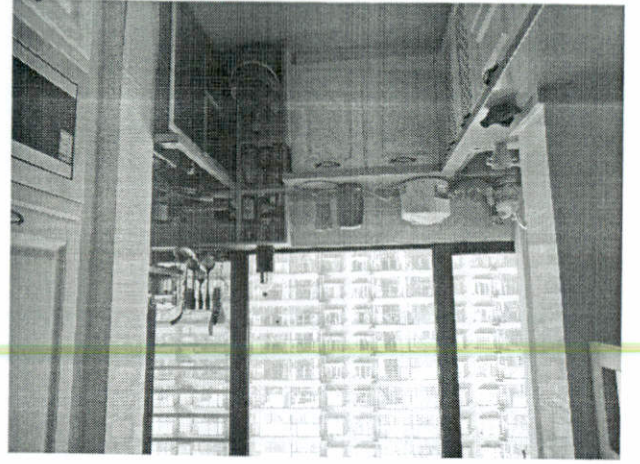
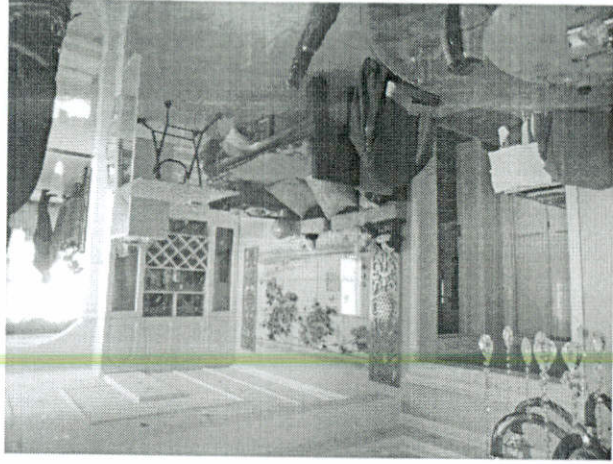
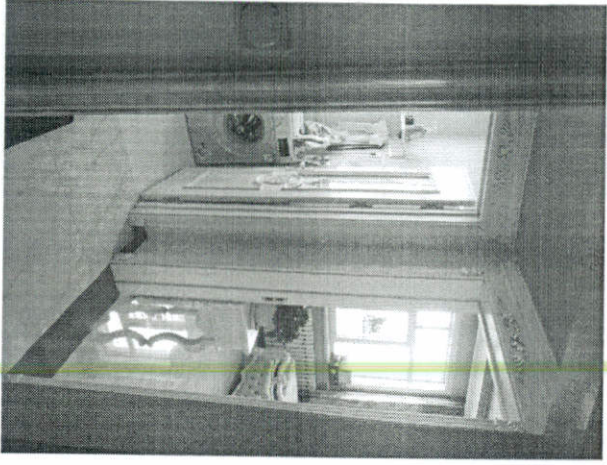
委 托 书

(2021)冀 0828 委评 16 号

承德永兴房地产评估有限公司：

我院执行局移送的李宝才与吕瑞国民间借贷纠纷一案，需对被执行人吕瑞国所有的位于锡林郭勒盟多伦县华庭向阳小区 4 号楼 1 单元 1501 室、1502 室楼房进行评估，请接受委托（请分别出具 4 份评估报告）。







营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码

91130802550421299H

名称 承德永兴房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 范国智

经营范围 凭取得的资质等级许可证按其核定范围和有效期限内从事房地产评估、土地评估(经向行政主管部门备案后从事土地评估业务)、资产评估、土地整理。(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)

注册资本 壹佰零伍万元整

成立日期 2010年01月27日

营业期限 2010年01月27日至 2040年01月26日

住所 承德双桥区天成永兴大厦702商业

登记机关

2020年 5月 26日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



2019年5月21日

机构名称	承德永兴房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	范国智
住所	承德双桥区天成永兴大厦702商业
邮政编码	067000
联系电话	0314-2062510
统一社会信用代码	91130802550421299H
组织形式	有限责任公司
成立日期	2010.01.27
注册资本 (出资数额)	壹佰零伍万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(承)22号
有效期限	截至2022年5月20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. 00233341

姓名 / Full name

方敏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130828198512275530

注册号 / Registration No.

1320170106

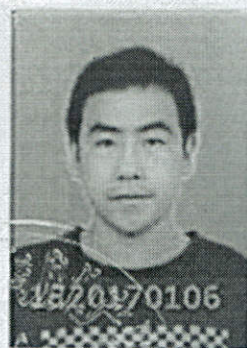
执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

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. 00233345

姓名 / Full name

张明伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130802198301011830

注册号 / Registration No.

1320170134

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature

