

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：内蒙古恒信房估（司评）字[2022]第 0034 号

估价项目名称：李凯峰与邹德刚，李守艳借款合同纠纷一案所涉及的  
坐落于巴林右旗大板镇六区麻斯路南的一处住宅房地产市场价值评估

估价委托人：巴林右旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：孙玉成（注册号：1520060013）

赵洪波（注册号：1520160017）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 1 日

# 致估价委托人函

巴林右旗人民法院：

受贵方委托，我公司选派注册房地产估价师孙玉成（注册号：1520060013）、赵洪波（注册号：1520160017）对本次估价对象进行了实地查勘及有关资料的调查，并根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，结合估价经验，充分考虑影响房地产价值的各项因素，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，撰写了估价报告，现将估价结果及有关情况报告如下：

## 一、估价目的

根据《巴林右旗人民法院委托书》（（2022）内 0423 执 31 号），本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象及估价财产范围：**估价对象**为邹德刚所有的位于巴林右旗大板镇六区麻斯路南的一处住宅房地产，**估价财产范围**包含房屋及其配套设施设备、装饰装修、**附属物及土地使用权**，**不包含**动产**家具家电**、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。估价对象有证房屋建筑面积为 95.39 m<sup>2</sup>，法定用途为住宅；估价对象土地使用权面积为 277.74 平方米，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，土地使用期限为 2017-04-28 起 2052-04-27 止。

三、价值时点：2022 年 5 月 27 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：

房地产总价：¥352,191.00 元

人民币大写：叁拾伍万贰仟壹佰玖拾壹元整（详见估价结果报告）。

## 七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

在使用本估价报告、估价结果之前应仔细阅读估价报告全文，特别是其中的“估价对象”、“价值类型”、“估价假设和限制条件”等，以免因使用不当造成损失。估价结果及有关说明详见《估价结果报告》。

特此函告。

法定代表人：

内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月一日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、本次估价假设条件 .....	2
二、本估价报告使用限制条件 .....	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、估价原则 .....	5
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	7
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘期 .....	8
十三、估价作业期 .....	8
附    件 .....	9
一、《巴林右旗人民法院委托书》复印件	
二、估价对象区域位置图	
三、《不动产权属信息查询证明》复印件	
四、估价对象环境、外观及内部状况照片、	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资质证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

# 估价师声明

我们根据自己的职业道德、专业知识和估价经验，在此郑重声明：

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、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与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、我们是按照《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、估价师赵洪波、孙玉成于 2022 年 5 月 27 日对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的外观与使用情况进行查勘。对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分未进行查勘，该部分依据估价委托人提供的相关资料、当前建筑行业相关标准或规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构与质量进行检测的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和专业意见。

七、本估价报告由本估价机构负责解释。

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	孙玉成	赵洪波
注册号	1520060013	1520160017
签名		
日期		

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价假设条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的房地产估价资料进行了审慎检查，并在现场勘查时，已与估价对象现状进行了核对，假设估价委托人所提供的情况和资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 本次估价以估价对象在产权、用途、处分等方面具有完整合法权益为前提。假设估价对象产权来源合法，不属于违法占地、违章建筑，处置等相关经济行为符合国家 and 地方有关规定。

3. 本次估价假定价值时点的房地产市场具备公开市场条件，为公开、平等、自愿的交易市场，且估价对象具有市场性，在公开市场上可以自由地转让。

4. 委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经过我们尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5. 委托人未明确评估对象是否存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等情况，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用等。

6. 委托人未明确评估对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用的负担方式，本次估价是以财产处置费用从财产处置价款中扣除为假设前提。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价未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等的影响，假设估价对象处于完整权利状态、保持整体和持续使用。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、本估价报告使用限制条件

### （一）估价报告和估价结果的用途

本估价报告和估价结果仅用于《巴林右旗人民法院委托书》（（2022）内 0423 执 31 号）委托的估价目的，不得用于该估价目的以外的其他用途。

### （二）估价报告和估价结果的使用者

1. 本估价报告和估价结果使用者为估价委托人及利害关系人。

2. 未经本估价机构书面许可，估价报告全文或任何部分内容及参考资料均不得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。

### **（三）估价报告使用期限或估价结果有效期限**

本估价报告使用期限或本估价结果有效期限为：自估价报告出具之日起1年内，即：2022年6月1日至2023年6月1日。

### **（四）估价报告和估价结果使用的特别说明**

1. 本估价报告中的估价结果是在满足全部估价假设条件下的房地产市场价格，已关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

2. 本估价报告的估价结果包含评估对象房屋及其配套设施设备、装饰装修及土地使用权的价值，不包含动产家具家电、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

3. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 本评估结果仅为委托人确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，本评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 在本评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，本评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 本估价报告必须在估价机构、法定代表人及注册房地产估价师签章后使用，对使用无效估价报告或仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对本评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：巴林右旗人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

住所：内蒙古自治区赤峰市松山区桥西大街中段

统一社会信用代码：911504047201560622

法定代表人：谷振邦

经营范围：房地产价格评估、咨询；土地价格评估、咨询；自治区范围内土地登记代理业务、不动产评估咨询服务、土地登记咨询服务。

资质等级：一级

资质证书编号：内建房估备字[2020]第 0007 号

联系人：夏晶

联系电话：0476-8423008

电子邮箱：cfhengxin@163.com

## 三、估价目的

根据《巴林右旗人民法院委托书》（（2022）内 0423 执 31 号），本次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

根据《巴林右旗人民法院委托书》（（2022）内 0423 执 31 号）载明的估价范围及估价委托人提供的相关资料，本次估价的估价对象为邹德刚所有的坐落于巴林右旗大板镇六区麻斯路南的一处住宅房地产。估价对象有证房屋建筑面积为 95.39 m<sup>2</sup>，法定用途为住宅；估价对象土地使用权面积为 277.74 平方米，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，土地使用期限为 2017-04-28 起 2052-04-27 止。

估价财产范围包含房屋及其配套设施设备、装饰装修物、附属物及土地使用权，不包含动产家具家电、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

### （一）权益状况

根据委托人提供的《不动产权属信息查询证明》（查询号：202202150423168299），估价对象权证号为蒙（2018）巴林右旗不动产权第 0001084 号，房屋的所有权人为邹德刚，单独所有。土地使用权人为邹德刚，土地使用权面积为 277.74 平方米，地

类（用途）为住宅，使用权类型为出让，土地使用期限为 2017-04-28 起 2052-04-27 止。在价值时点估价对象房地产处于巴林右旗人民法院查封状态。

## （二）实物状况

序号	项目	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	法定用途	装饰装修状况
1	有证房屋 1#	1	1	95.39	住宅	砖木结构，外墙刷涂料，内墙及天棚普通装修，地板砖地面，木门，双层钢窗，有供水及供电设施。
2	附属房屋 2#	1	1	80.1	—	砖木结构，外墙水泥，内墙及天棚普通装修，地板砖地面，塑钢门窗，有供水及供电设施。

## （三）区位状况

估价对象坐落于巴林右旗大板镇六区麻斯路南，所在区域周边为平房区，附近有 大板第六小学、大板一中等，人口集聚一般，商业繁华程度一般，基础设施及公共配套设施相对齐全，交通便捷程度一般。

## 五、价值时点

估价师实地查勘之日为 2022 年 5 月 27 日，估价委托书无特别约定，因此确定本次价值时点为 2022 年 5 月 27 日。

## 六、价值类型

价值类型为房地产公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。本次估价未考虑租赁、抵押、查封等因素及快速变现等特殊交易方式对估价对象价值的影响。

## 七、估价原则

### （一）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。

### （二）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。

### （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。其中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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日）；
4. 《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三十二号，2019年8月26日）；
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28日）；
6. 《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》（法释〔2018〕15号，2018年8月28日）
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）等。

### （二）有关估价标准

1. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；
2. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号，2021年8月18日）；
4. 关于发布《内蒙古自治区建设工程计价依据（2017届）》的通知（内建工〔2017〕558号）；
5. 关于发布《内蒙古自治区建设工程费用定额（2017届）》的通知（内建工〔2017〕611号）。

### （三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《巴林右旗人民法院委托书》（〔2022〕内 0423 执 31 号）；
2. 《不动产权属信息查询证明》复印件。

### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然、社会经济、行政区划、人口、城市规划、基础设施、

公共服务设施等资料；

2. 估价对象现场查勘记录、照片；
3. 估价对象所在区域房地产市场状况，类似房地产市场交易、收益与成本资料等。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘及相关资料的调查，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、估价目的、估价对象的特点及市场情况，本次选用成本法对其进行评估。

## 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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合影响房地产价值因素的分析及估价经验，确定估价对象在价值时点的估价假设和限制条件下的市场价值确定为：

房地产总价：¥352,191.00 元

人民币大写：叁拾伍万贰仟壹佰玖拾壹元整。详见评估结果明细表。

### 邹德刚房地产评估结果明细表

序号	估价对象	层次	用途	数量	单位	单价（元）	评估金额（元）
1	有证房屋 1#	1	住宅	95.39	平方米	2500	238475
2	附属房屋 2#			80.1	平方米	750	60075
3	主房东侧偏厦			2.04	平方米	60	122
4	铁大门			6.38	平方米	200	1276
5	钢迎风			25.59	平方米	240	6142
6	水泥硬化			81.05	平方米	50	4053
7	砖墙			13.44	立方米	300	4032
8	电动卷帘门			5.64	平方米	240	1354
9	土地价值			277.74	平方米	132	36662
<b>合计</b>							<b>352191</b>

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	孙玉成	赵洪波
注册号	1520060013	1520160017
签名		
日期		

## 十二、实地查勘期

2022年5月27日。

## 十三、估价作业期

2022年5月27日-2022年6月1日。

审批人：

## 附 件

- 一、《巴林右旗人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象区域位置图
- 三、《不动产权属信息查询证明》复印件
- 四、估价对象环境、外观及内部状况照片
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件