

# 致估价委托人函

克什克腾旗人民法院：

受贵方委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等技术规范和估价程序，对克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区 5 号楼 2 单元 401 室住宅用途房地产进行了估价。现评估摘要如下：

## 一、估价对象

1、名称：克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区 5 号楼 2 单元 401 室住宅用途房地产。

2、坐落：克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区 5 号楼 2 单元 401 室。

3、范围：估价对象为克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区 5 号楼 2 单元 401 室房屋建筑物及相应的土地使用权，包括室内普通装修及配套设施设备价值，不包括动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、规模：房屋建筑面积为 65.08 平方米。

5、用途：房屋用途为住宅。

6、权属：权利人为周凤杰、王淑红。

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

2022 年 5 月 9 日

## 四、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象的建筑物所有权及相应国有土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，即估价对

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。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担，以及其他应缴费用。

## 五、估价方法

比较法、收益法

## 六、估价结果

我公司根据贵方提供的相关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法和收益法，进行专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为¥280820，大写金额人民币贰拾捌万零捌佰贰拾元整(详见下表)。

幢(房)号	产权证号	建筑结构	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
5-2-401	173021601202	混合	6	4	住宅	65.08	4315	280820

## 七、特别提示

报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



二〇二二年六月二十日

# 目 录

1、注册房地产估价师声明 .....	1
2、估价假设和限制条件 .....	2
3、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.....	6
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
4、附件（复印件）	
(1) 克什克腾旗人民法院委托书	
(2) 不动产权属信息查询证明	
(3) 估价对象照片	
(4) 注册估价师证书	
(5) 营业执照	
(6) 资质证书	

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价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。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师于志富、孙国帅于2022年5月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 本估价报告的全部或其部分内容，不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	盖章	日期
于志富	1520210004			2022年6月20日
孙国帅	1520190012			2022年6月20日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### (一) 一般假设

1. 委托方向本房地产估价机构提供了《不动产权属信息查询证明》的复印件，本机构估价人员对其所载权属、面积、用途等信息给予了必要的专业关注，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下（受不动产权属管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实和查证），以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。委托人对资料真实性、完整性、合法性负责，如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

2. 估价对象产权明晰，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，因现场查勘时未能入户，估价对象规模以《不动产权属信息查询证明》记载面积为准，如上述情况发生变化，评估结果须作相应的调整。

3. 注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘，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，但仅限于估价对象的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

4. 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。

### (二) 未定事项假设

估价委托人提供了《不动产权属信息查询证明》，无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况为完整权利状况，不考虑抵押、查封权利限制对评估结论的影响。

### (四) 不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

由于当事人原因，本次评估未进入室内，室内装修按照普通装修评估，如与

实际情况不符，估价结果作相应调整。

## 二、估价报告使用限制

本估价报告使用受以下条件限制：

1. 本报告估价结果是在满足全部估价假设条件下得出的结论，受全部估价假设条件成立限制，如假设不成立，估价结果须做调整或重估。

2. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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值进行再估价。

3. 本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任。

4. 本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

5. 估价报告使用期限应自估价报告自出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。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。

6. 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的，需重新估价。

7. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

8. 本估价报告完成后若估价师获得对结论结果产生影响的合法有效的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

克什克腾旗人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：赤峰华天房地产评估有限公司

机构地址：内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段126号

房地产估价机构备案等级：二级

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91150402767865907P

备案证书编号：内建行估备字[2022]第0006号

法定代表人：谢国明

联系电话：0476-8222794

## 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

### 1. 估价对象范围

估价对象为克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区5号楼2单元401室房屋建筑物及相应的土地使用权，包括室内普通装修及设施设备价值，不包括动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

(1) 名称：克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区5号楼2单元401室住宅用途房地产。

(2) 坐落：克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区5号楼2单元401室。

(3) 规模：房屋建筑面积为65.08平方米。

(4) 用途：房屋用途为住宅。

(5) 权属：权利人为周凤杰、王淑红。

(6) 楼层：总层数为6层，所在层数为4层。

(7) 朝向：南北。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：东临道路，北临安康家园，西临兴旺家园，南临贡格尔街。

(2) 开发程度：宗地红线外“六通”（道路、给水、排水、电力、通信、供热），和宗地红线内“六通”（道路、给水、排水、电力、通信、供热及宗地内场地平整）。

### 4. 建筑物基本状况

- (1) 建筑结构：混合结构。
- (2) 设施设备：有给水、排水、电气、采暖等设施设备。
- (3) 装饰装修：外墙涂料，室内设定普通装修。
- (4) 维护状况：房屋维护保养状况良好，估价对象基础稳固、未发现沉降情况。

## 五、价值时点

2022年5月9日

价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价合同另有约定的除外，本次价值时点为完成实地查勘之日。

## 六、价值类型

1. 价值名称：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是房地产市场价格。

2. 价值定义：所谓房地产市场价格是估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，即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。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权于价值时点满足估价的全部假设与限制条件下的整体市场价值。

## 七、估价原则

本报告主要遵循下述房地产估价原则：

### 1. 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。

### 2. 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。

### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

### 4. 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。

### 5. 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。其中最高最佳利用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:

- 1、克什克腾旗人民法院委托书[(2022)内0425执610、615号]
- 2、不动产权属信息查询证明复印件
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》
- 7、《中华人民共和国民法典》
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- 10、《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》
- 11、《人民法院委托评估工作规范》
- 12、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)
- 13、内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额
- 14、估价对象现场查勘记录及内外观照片
- 15、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料
- 16、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 九、估价方法

### (一)、估价方法的选用

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。选用估价方法时,应按照《房地产估价规范》并根据估价对象及其所在地的房地产市场状况、估价对象自身特点等客观条件进行适用性分析。

1、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。适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域范围内与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃,有一定比例的成交案例,故本次估价适用于比较法。

2、收益法:是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。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产,这些估价对象不限于其目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。估价对象属于收益性物业,估价对象所在区域内类似的出租案例较多,有一定的租金收益,故本次对估价对象适用

于收益法。

3、成本法:是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产(在建工程)、计划开发建设的房地产以及很少发生交易而限制了市场法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法是以开发或建造估价对象房地产的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和税金计算得出,成本法难以真实反应本次估价对象的真实价值,因此不宜采用此方法。

4、假设开发法:是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。目前估价对象正常使用,已达到最高最佳使用状态,再开发潜力不大,不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述,本项目估价对象为住宅用途房地产,结合本次估价背景,考虑方法的适宜性和可操作性,估价人员在认真分析所掌握的资料的基础上进行了实地查勘,结合估价对象的实际情况,并对邻近地段和区域类似的房地产市场情况进行调查之后,决定选取比较法和收益法进行评估。

## (二)、估价方法定义与公式

1、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。

计算公式:估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法:是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。本次评估采用报酬资本化法中的持有加转售模式,因为估价对象为住宅房地产,收益期较长难以预测该期限内各年的净收益。

计算公式:  $V=A/(y-g)[1-(1+g)^n/(1+y)^n]+V_1/(1+y)^n$

V—估价对象在价值时点的收益价格

A—未来第1年净收益

y—持有期报酬率

g—持有期净收益逐年递增的比率

$n$ —收益年限（持有期）

$V_i$ —期末转售净收益

$y_n$ —期末转售报酬率

### （三）、估价测算概要

#### 1. 比较法

##### 1.1 选取可比实例

经估价人员对估价对象周边房地产交易所作的调查，根据区域位置相似、用途结构相同、档次规模相当、权利性质相符、交易类型相合、交易日期相近、成交价格正当的原则，筛选出 A、B、C 三个可比实例。

##### 1.2 交易情况修正

交易情况修正是把可比实例的实际成交、但不够正常的交易价格修正为正常价格。

##### 1.3 市场状况调整

市场状况调整是将可比实例在成交日期的房地产市场状况下形成的成交价格，调整为在价值时点的房地产市场状况下最可能形成的价格。

##### 1.4 房地产状况调整

房地产状况调整是把可比实例在自身实物、区位和权益状况下的价格，调整为在估价对象实物、区位和权益状况下的价格。

##### 1.5 求取比较价格

根据比较法的计算公式求得可比实例 A、B、C 的比较价格。再用简单算术平均值作为本次比较法评估的结果。

#### 2. 收益法

2.1 搜集有关房地产收入和费用的资料。

2.2 测算年潜在毛收入。

2.3 测算年有效毛收入。

2.4 测算运用费用（年维修费、年保险费、年管理费、税金）。

2.5 计算第 1 年净收益。

2.6 估算持有期内净收益逐年递增的比率。

2.7 确定适当的报酬率。

2.8 测算持有期。

2.9 估算持有期末转售净收益。

2.10 计算收益价值。

### 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，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，用比较法、收益法并结合估价经验和对影响房地产价值的具体区位、权益状况、建筑结构形式、使用率、楼层、朝向、基础设施配套状况、公共服务设施配套状况、交通情况等因素的分析，确定该房地产于价值时点的市场价值为¥280820，大写金额人民币贰拾捌万零捌佰贰拾元整(详见下表)。

幢(房)号	产权证号	建筑结构	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
5-2-401	173021601202	混合	6	4	住宅	65.08	4315	280820

### 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	注册号	签字	盖章	日期
于志富	1520210004			2022年6月20日
孙国帅	1520190012			2022年6月20日

### 十二、实地查勘期

2022年5月9日

### 十三、估价作业期

2022年5月9日-2022年6月20日

# 克什克腾旗人民法院

## 委托书

(2022)内 0425 执 610、615 号

赤峰华天房地产评估有限公司：

我院在执行中国银行股份有限公司赤峰市克什克腾旗经棚支行与周凤杰、王淑红金融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：

克什克腾旗经棚镇解放路兴城安康小区5号楼2单元401室。  
评估内容包括房屋内部装修装饰，并在评估报告中予以注明。

中行：15924530779



承办人：王欣欣

联系人：谢呼和 联系电话：0476-5265905

本院地址：克什克腾旗经棚镇解放路中段



查询号: 202108150425151702

## 不动产基本信息

坐落	克什克腾旗经棚镇解放路兴安康小区5号楼2单元401室		
不动产单元号	150425100002GB00209F00050034		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	-/-	土地使用期限	
不动产用途	住宅		
总楼层/所在楼层	/		
不动产面积(平方米)	房屋面积65.08		
权利其它状况			

## 权利信息

权证号	权利人	身份证号	共有方式	共有比例	登簿日期
173021601202	周凤杰	150425198010052575			
173021601202	王淑红	150425198101225160			
附记					

## 他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押面积(平方米)	抵押类型	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登簿日期
173041502483			一般抵押			

## 查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
克什克腾旗人民法院	2021-08-17起2024-08-16止	克什克腾旗经棚镇解放路兴安康小区5号楼2单元401室	(2021)内0425执保745号	查封	

## 其他

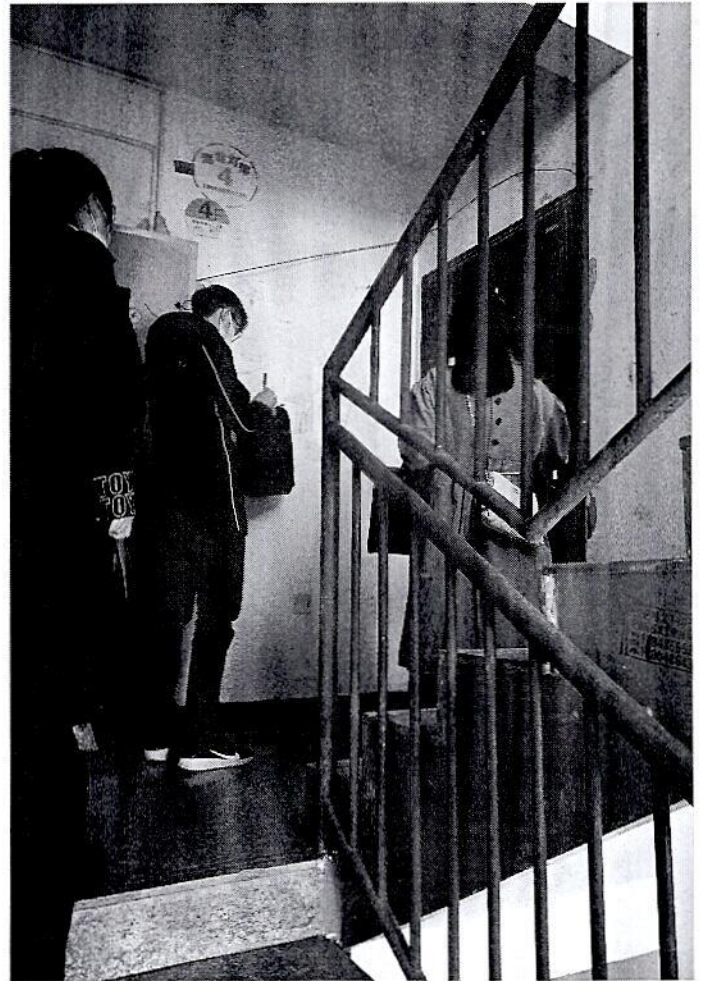
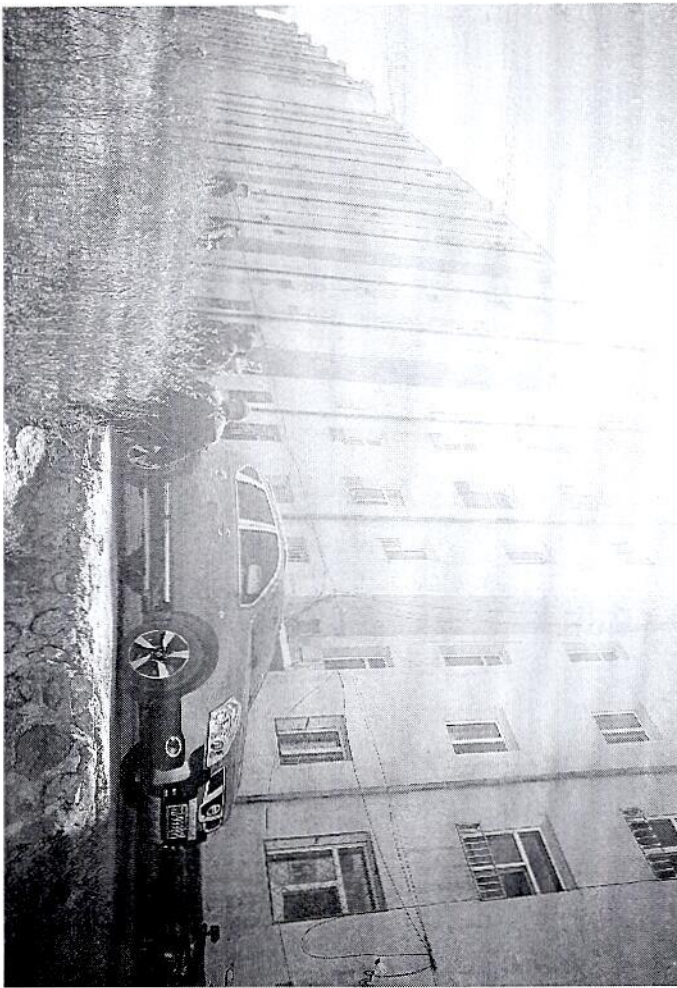
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无

经办时间: 2021年08月18日09时33分34秒

经办人:

齐磊

克什克腾旗不动产登记中心



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. 00264407

姓名 / Full name

孙国帅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150426198903052157

注册号 / Registration No.

1520190012

执业机构 / Employer

赤峰华天房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

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. 00241231

姓名 / Full name

于志富

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150428198510135130

注册号 / Registration No.

1520210004

执业机构 / Employer

赤峰华天房地产评估有限公司

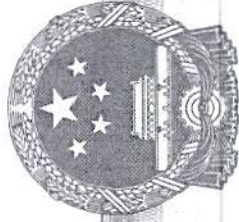
有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature







统一社会信用代码

91150402767865907P

# 营业执照

(副本) (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。



名称 赤峰华天房地产评估有限公司

注册资本 壹佰万 (人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年11月22日

法定代表人 谢国明

营业期限 自2004年11月22日至2024年12月31日

经营范围

许可经营项目：无 一般经营项目：房地产价格评估、土地价格评估、资产评估；房地产政策咨询、房地产经纪；土地信息咨询服务（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）

住所

内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段126号



2022 年 02 月 11 日



# 内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2022]第0006号

企业名称：赤峰华天房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91150402767865907P

法定代表人：谢国明

注册地址：内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段1  
26号

注册资本：100.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2022-03-11至2025-03-11

备案等级：二级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2022年03月11日