

## 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：内恒信房估（司鉴）字[2022]第 0005 号

估价项目名称：张丽娜位于经棚镇滨河路以东、青山街以南滨东国际小区  
15-1-501 的一处住宅房地产市场价格评估

估价委托人：克什克腾旗人民法院

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

法定代表人：谷振邦

资质等级：一级

住所：赤峰市松山区桥西大街中段北侧

资质证书编号：内建房估备字[2020]第 0007 号

注册房地产估价师：孙玉成 1520060013

赵洪波 1520160017

估价报告出具日期：2022 年 02 月 08 日

内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

电话 (TEL) : 0476-8423008 传真 (FAX) : 0476-5868911

致估价委托人函

克什克腾旗人民法院:

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) 于 2022 年 01 月 24 日对本次估价对象进行了实地查勘及有关资料的调查, 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: 为委托方司法裁决提供估价对象在价值时点房地产市场价值的参考。

二、估价对象: 张丽娜位于经棚镇滨河路以东、青山街以南滨东国际小区 15-1-501 的一处住宅房地产, 混合结构, 建筑面积为 90.18 平方米, 房屋总层数为 7 层, 所在层为 5 层。

三、价值时点: 2022 年 01 月 24 日。

四、价值类型: 房地产市场价值。

五、估价方法: 比较法及收益法。

六、估价结果:

估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币 405810 元 (大写肆拾万零伍仟捌佰壹拾元整)。

房地产评估单价: 4500 元/m<sup>2</sup>。

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“价值类型”、“估价假设和限制条件”、以免因使用不当造成损失。估价结果明细及有关说明详见《房地产司法鉴定估价结果报告》。

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  
二〇二二年二月八日



## 目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设.....	2
二、估价报告使用限制.....	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.....	4
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	5
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	6
十一、注册房地产估价师.....	6
十二、实地查勘期.....	6
十三、估价作业期.....	6
附 件.....	7
一、《克什克腾旗人民法院委托书》复印件.....	7
二、《不动产登记簿查询记录》复印件.....	7
三、估价对象状况照片复印件.....	7
四、房地产估价机构营业执照复印件.....	7
五、房地产估价机构资质证书复印件.....	7
六、注册房地产估价师注册证书复印件.....	7

## 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：

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，但受到本估价报告中已经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，与估价委托方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、估价委托方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》（中华人民共和国国家标准 GB/ T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我公司注册房地产估价师孙玉成（注册号：1520060013）、赵洪波（注册号：1520160017）于 2022 年 01 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

7. 本报告没有其他专业机构及其他专业人员提供帮助。

8. 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
签字		

## 估价的假设和限制条件

本次评估的是估价对象在估价时点的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格，它依据了如下假设：

### 一、估价的假设

#### （一）一般假设

1. 本次估价对所依据的委托方提供的估价对象权属、建筑面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。
2. 本次估价以估价对象能够满足当前功能持续使用为假设前提，关注了建筑安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。
3. 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
4. 估价对象按相应用途得到最有效利用，并产生相应的收益。
5. 在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，估价对象本身具有市场性，在估价时点的公开市场上可以合法地自由转让。
6. 由于本次估价的估价对象为一整体房地产，故本估价是以估价对象能合法享用整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

#### （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

本次估价无背离事实假设。

#### （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

委托人已经提供了估价所必需的资料，该资料能够反应估价对象状况，因此本次评估无依据不足假设。



### 二、估价报告使用限制

1. 本估价结果仅为委托方司法裁决提供估价对象在价值时点房地产市场价值的参考，不得用于本估价目的以外的其他用途，若用于其他目的本报告无效。
2. 本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须在估价报告应用的有效期内完整使用。
3. 本估价报告使用者为估价委托人与涉案当事人。

4.本估价结果未考虑不可预见因素、不可抗力因素对估价对象价值的影响，未考虑快速变现等特殊处分方式对估价对象价值带来的影响。

5.本报告的使用期限自估价报告出具之日起1年内有效，即2022年02月08日起至2023年02月08日止。报告使用者必须在有效期内完整使用，不得超过估价报告有效期使用及部分使用本估价报告。

#### 6.报告使用的其他限制

1) 本估价结果是满足全部估价假设前提条件的市场价值。

2) 本估价结果为估价对象房屋及其所应分摊土地使用权的价值。

3) 本报告估价结果为2022年01月24日的市场价值，随着时间的推移、国家房地产政策的调整、当地房地产市场的快速变化等，该市场价值需做相应的调整，甚至重新估价。

4) 未得到本估价机构书面许可，估价报告全文或任何部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5) 本估价报告必须加盖公章和注册房地产估价师签字方可使用。

## 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

估价机构名称：内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

住所：赤峰市松山区桥西大街中段北侧

法定代表人：谷振邦

资质等级：一级

资质证书编号：内建房估备字[2020]第 0007 号

联系电话：0476—8423008



### 三、估价目的

为委托方司法裁决提供估价对象在价值时点房地产市场价值的参考。

### 四、估价对象

1. 坐落：估价对象坐落于经棚镇滨河路以东、青山街以南滨东国际小区 15-1-501。

2. 估价范围及实物状况：根据委托方的委托，本次估价的估价对象及估价范围为张丽娜坐落于经棚镇滨河路以东、青山街以南滨东国际小区 15-1-501 的一处住宅房地产，混合结构，建筑面积为 90.18 平方米，房屋总层数为 7 层，所在层为 5 层，设计用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象外墙面弹涂，套装进户门、塑钢窗，内墙贴壁纸，天棚石膏板吊顶，地板砖地面，室内木门，门窗包口，整体卫生间，整体厨房，有衣柜，有供水、供电及供暖设施。

3. 权益状况：根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》复印件记载，不动产单元号为 150425100005GB00350F00150025 号，权利人为张丽娜，未有共有人。

### 五、价值时点

估价师完成估价对象实地勘查之日为 2022 年 01 月 24 日，估价委托书对价值时点无特别约定，因此本次价值时点以实地勘查之日为准，即为：2022 年 01 月 24 日。

## 六、价值类型

本次评估采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象房地产在价值时点最有可能成立或实现的市场价格。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

### 5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，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、筛选或判断确定。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《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）；

2. 《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）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

### （二）本次估价采用的技术规程



1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
  2. 《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）；
- (三) 估价委托人提供的估价所需资料
1. 《克什克腾旗人民法院委托书》（2021）内 0425 执 1647 号；
  2. 《不动产登记簿查询记录》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。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查看及相关资料的调查，根据估价目的、估价对象的特点及市场情况，选择比较法和收益法进行评估。

## 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，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币 405810 元（大写肆拾万零伍仟捌佰壹拾元），房地产评估单价 4500 元/m<sup>2</sup>。

## 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
签字		
日期	2022.2.8	2022.2.8

## 十二、实地查勘期

2022 年 01 月 24 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 01 月 24 日—2022 年 02 月 08 日。

审 批 人：



内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司  
二〇二二年二月八日



## 附件

- 一、《克什克腾旗人民法院委托书》复印件
- 二、《不动产登记簿查询记录》复印件
- 三、估价对象状况照片复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件



# 克什克腾旗人民法院

## 委托书

(2021)内 0425 执 1647 号

内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司：

我院在执行苏志明与张丽娜民间借贷纠纷一案中，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：

克什克腾旗经棚镇滨东国际小区 15 号楼 1 单元 501 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。

2021 年 8 月 6 日

承办人：樊志敏

联系人：张晓丽 联系电话：15924467525

本院地址：克什克腾旗经棚镇解放路中段

不动产登记簿查询记录



查询时间: 2021年08月06日10时48分17秒

查询编号: 公开2021区号0700034757

查询目的:

使用权证信息

权证号	
不动产单元号	150425100005GB00350F00150025
使用权人	张丽娜
权利人证件号	150425198803263022
登记日期	
坐落	经棚镇滨河路以东、青山街以南15-1-501
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	90.18	住宅			

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途

附属设施信息

用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期

限制权利信息

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	申请人	查封机构	备注

经办时间: 2021年08月06日10时48分17秒

经办人: 潘兴

克什克腾旗不动产登记中心

查封	张丽娜	(2021)内0425执保207号	2021-03-05 15:00:04	2024-03-04 00:00:00	苏志明	克什克腾旗 人民法院
----	-----	-------------------	---------------------	---------------------	-----	---------------

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间
41073141515109	张丽娜	预售商品房买卖预告登记			
42073140020631	42073140020631	预售商品房抵押权预告登记			

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

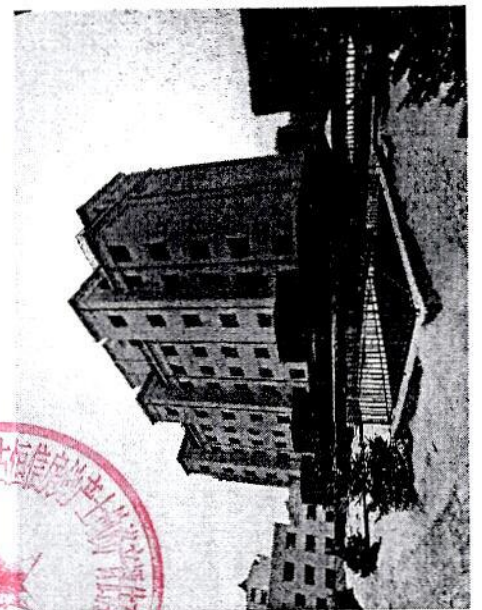
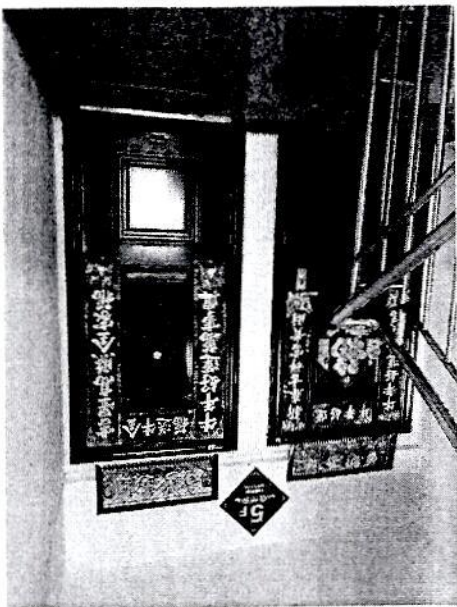
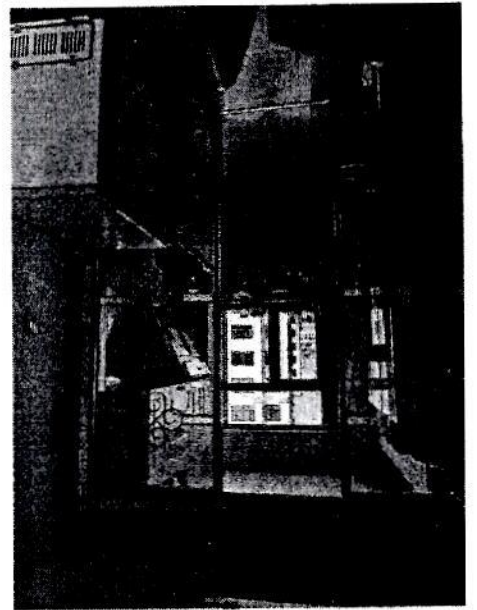
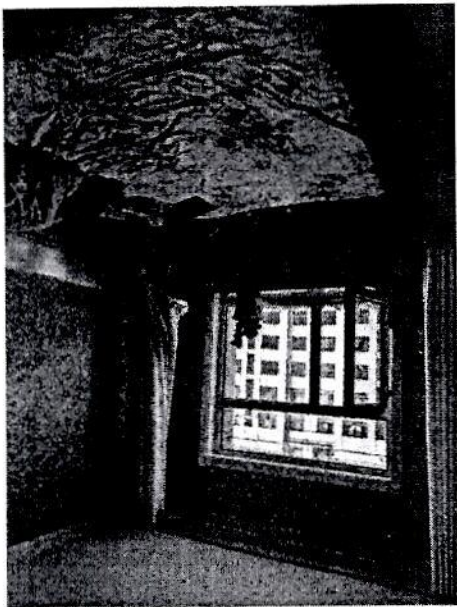
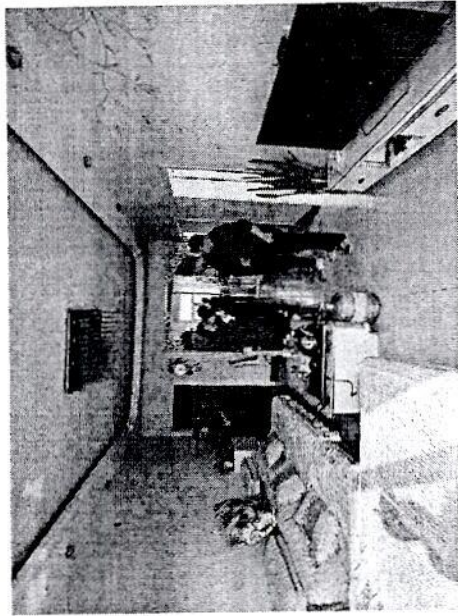
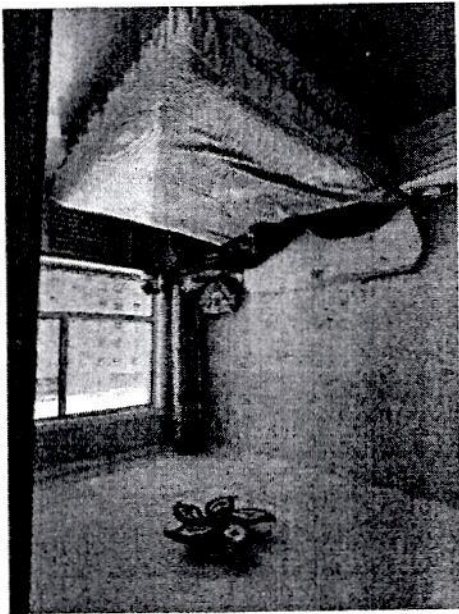
锁定情况

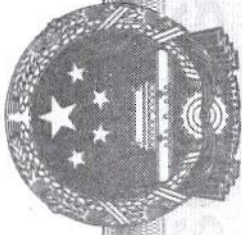
锁定人	锁定原因	锁定时间

经办时间： 2021年08月06日 10时48分17秒

经办人： 潘兴

克什克腾旗不动产登记中心





# 营业执照

副本 (1-1)

统一社会信用代码  
911504047201560622

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、许可、监管信息。



名称	内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司	注册资本	叁佰壹拾万 (人民币元)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年06月26日
法定代表人	谷振邦	营业期限	自2001年06月26日至2031年06月25日
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。(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松山区桥西大街中段		

登记机关

2020

2020年11月02日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

# 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:内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司  
法定代表人:谷振邦  
(执行事务合伙人)

住所:赤峰市松山区桥西大街中段

统一社会信用代码:911504047201560622

备案等级:一级

证书编号:内建房估备字[2020]第0007号

有效期限:二〇二〇年五月十九日 至 二〇二三年五月十八日



发证机关(公章)

二〇二〇年五月十九日



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.



发证机关

No. 00173893



姓名 / Full name

孙玉成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150429197205133210

注册号 / Registration No.

1520060013

执业机构 / Employer

内蒙古恒信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

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. 00179386

姓名 / Full name

赵洪波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150430198810243856

注册号 / Registration No.

1520160017

执业机构 / Employer

内蒙古恒信房地产土地资产评估有  
限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

