

# 房地产估价报告

估价报告编号：内蒙古通辽市恒达估字[2021]第 0385 号

估价项目名称：崔秋菊所属位于通辽市科尔沁区东郊办事处锦绣家园（日盛坊）  
3#楼 3 层 231 室的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：通辽市科尔沁区人民法院

房地产估价机构：通辽市恒达房地产价格评估有限公司

法定代表人：姜胜武

地址：通辽市科尔沁区永清办事处芙蓉小区 10#楼 1-2 层 3 室

资质等级：二级

证书编号：内建行估备字[2021]第 0014 号

联系电话：0475-8433111

注册房地产估价师：关 键（注册号：1520190065）

于利红（注册号：1520140003）

估价报告出具日期：二 0 二一年十一月二十四日

# 致估价委托人函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于通辽市科尔沁区东郊办事处锦绣家园（日盛坊）3#楼3层231室崔秋菊单独所有的房地产进行了市场价值评估。

估价对象：不动产权人为崔秋菊，不动产权证号：108021111047号，规划用途为住宅，实际用途为住宅；2008年建成；总层数7层，所在层数3层；混合结构；建筑面积为107.16 m<sup>2</sup>，委托评估建筑面积为107.16 m<sup>2</sup>；该房地产有地下仓房。

估价目的：确定房地产市场价值，为估价委托人执行刘明辉与李双喜、崔秋菊借款合同纠纷一案涉案房地产提供价格参考依据。

价值时点：2021年11月15日

价值类型：房地产市场价值

估价方法：比较法、收益法

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价人员经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

不动产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(元)	人民币大写(元)
108021111047号	107.16	6,190.00	663,320.00	陆拾陆万叁仟叁佰贰拾元整

特别提示：

本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋(包含地下仓房)、占用范围内应分摊的土地使用权及房屋室内固定装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

估价报告应用有效期：2021年11月24日至2022年11月23日

通辽市恒达房地产价格评估有限公司（公章）

法定代表人（章）：姜胜武

二〇二一年十一月二十四日

# 目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	
一、《房地产权登记信息证明》复印件	
二、现场勘查记录	
三、现场勘查照片	
四、估价对象位置图	
五、《营业执照》复印件	
六、《房地产估价机构备案证书》复印件	
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件	

# 估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、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，但受本估价报告已说明的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、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师关键、于利红已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘日期为2021年11月15日。

六、本次评估没有人对估价报告提供重要专业帮助。

七、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
关键	1520190065		
于利红	1520140003		

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，并可持续利用。

(二) 假设估价对象不存在欠缴税费。如估价对象存在欠缴税费，评估结果应当扣除欠缴税费金额。

(三) 本机构对委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，本次估价假设委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

(四) 本机构对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无安全隐患、环境污染等影响其价值或价格的重大因素。

(五) 假设估价对象处于公开市场、即价值时点公开市场上最可能实现的价格；未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

(六) 假设估价对象是合法产权下的房地产，除另有说明，本次房地产估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

(七) 任何有关估价对象运作方式、程序都符合国家、地方的相关法律、法规。

(八) 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

(九) 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。

## 二、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

## 三、背离实际情况假设

至价值时点，估价对象已由通辽市科尔沁区人民法院查封。因估价目的的需要，本次评估假设为正常交易情况下，由熟悉情况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，不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等情况。

## 四、不相一致假设

本次估价对象状况之间一致，无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价不缺少所必须的反映估价对象状况的资料，无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本报告评估目的仅确定房地产市场价值，为估价委托人执行刘明辉与李双喜、崔秋菊借款合同纠纷一案中涉案房地产提供价格参考依据并发表专业意见。

房地产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价。

(二) 本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋（含地下仓房）、占用范围内应分摊的土地使用权及房屋室内固定装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

(三) 本估价报告的有效期限自估价报告完成之日起满一年为止，即：2021年11月24日至2022年11月23日，超过一年需重新进行评估。

如在有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人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。

(四) 本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

(五) 本估价报告结果是估价对象和条件固化前提下的价值，如条件改变价值发生变化。

(六) 价值时点改变则价值发生变化。

(七) 法规政策变化则价值发生变化。

(八) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(九) 若发现本报告内文字或数字因校对或其它原因出现错误时，请委托人及时通知本公司进行更正。

(十) 本估价报告需经估价人员签字、盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

(十一) 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构授权或许可，估价报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：通辽市科尔沁区人民法院

地址：通辽市科尔沁区科尔沁大街 106 号

电话：0475-8232868

## 二、房地产估价机构

名称：通辽市恒达房地产价格评估有限公司

法定代表人：姜胜武

地址：通辽市科尔沁区永清办事处芙蓉小区 10#楼 1-2 层 3 室

营业执照统一社会信用代码：91150502065043749D

房地产评估资质等级：二级

证书编号：内建行估备字[2021]第 0014 号

联系电话：0475-8433111

## 三、估价目的

确定房地产市场价格，为估价委托人执行刘明辉与李双喜、崔秋菊借款合同纠纷一案中涉案房地产提供价格参考依据。

## 四、估价对象

### （一）财产范围、坐落、权属、规模、用途等基本状况

估价对象为崔秋菊单独所有的位于通辽市科尔沁区东郊办事处锦绣家园（日盛坊）3#楼 3 层 231 室的住宅用房。不动产权证号：108021111047 号。建筑面积为 107.16 m<sup>2</sup>，委托评估建筑面积为 107.16 m<sup>2</sup>，实际用途为住宅。该房地产有地下仓房。

### （二）土地基本状况

估价对象北至中心大街，南至明仁，西至东顺路，东至红星路。土地开发程度为“七通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通燃气及平整土地），宗地形状规则。

### （三）建筑物基本状况

1. 估价对象住宅总层数 7 层，所在层数 3 层，混合结构，坐北朝南，2008

年建成，集体供暖；墙体外立面涂料饰面，入户门为防盗门，分室门为实木套装门，塑钢窗，内墙部分涂料饰面、部分壁纸饰面；顶棚为部分石膏板吊顶，部分铝扣板吊顶；地面为地板铺面。估价对象物业、监控及消防齐全，采光、通风良好，维护、保养状况良好。估价对象所处地段公共基础设施和配套设施齐全，交通便利。

2. 地下仓房为混合结构，位于锦绣家园 3#楼-1 层。

至价值时点估价对象已由通辽市科尔沁区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等情况。

#### 五、价值时点

因价值时点委托方未作特别要求，本次估价以估价人员实地勘查日期作为价值时点即：2021 年 11 月 15 日。

#### 六、价值类型

估价对象在估价时点的公开市场价格，所谓公开市场价格为满足下列条件下进行交易最可能的价格。

（一）公开和公平的市场条件。即所指市场价值是在公开和公平的市场条件下形成的，市场条件不局限于某事件发生或某人发生，同时，当事人是在信息充分掌握的基础上做出的。

（二）当事人是理性的。当事人充分掌握信息，不受任何压力，理性条件下做出的选择。

#### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则、价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

##### （一）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。

##### （二）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。

##### （三）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。

#### （四） 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。

#### （五） 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

### 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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
5. 《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，自2016年12月1日起施行）；
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）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》。

#### （二） 本次估价采用的技术规范

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/T50899-2013；

#### （三） 委托人提供的有关资料

1. 《通辽市科尔沁区人民法院委托书》；
2. 《委托评估移送表》复印件；
3. 《房地产权登记信息证明》复印件。

#### （四） 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法定义、选取理由及估价对象基本状况分析

根据《房地产估价规范》，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

估价对象的实际用途为住宅用房，估价对象所在地区房地产市场发育充分，类似房地产的市场交易实例及市场租赁实例较多，确定选用比较法与收益法进行估价，对两种方法测算的结果综合分析后，运用加权算术平均数计算确定估价对象的价格或价值。

**比较法定义：**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格或价值的方法。

**收益法定义：**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格或价值的方法。

### （二）未选用估价方法的理由

**成本法定义：**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格或价值的方法。

**成本法适用对象：**新开发建成的房地产，很少发生交易、又没经济收益或潜在经济收益的以公益、公用为目的的房地产。

**未选用成本法的理由：**现时住宅用房市场价格与重置成本或重建成本关联性较弱，主要影响因素为区位因素，房地产的重置成本或重建成本不能准确反映该类型房地产的实际市场价格，采用成本法评估的该类型房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

**假设开发法定义：**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格或价值的方法。

**假设开发法适用对象：**待开发土地，在建工程，可重新改造的旧房地产。

**未选用假设开发法的理由：**估价对象属建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在详细勘查估价对象、认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点房地产价值为：663,320.00 元，人民币大写：陆拾陆万叁仟叁佰贰拾元整。每平方米单价：6,190.00 元。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
关 键	1520190065		
于利红	1520140003		

## 十二、实地查勘期

2021 年 11 月 15 日

## 十三、估价作业期

2021 年 9 月 7 日至 2021 年 11 月 24 日

估价单位：通辽市恒达房地产价格评估有限公司（公章）

二〇二一年十一月二十四日