

房 地 产 估 价 报 告

Real estate appraisal report



内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司

Inner Mongolia HengXin Real Estate Land Assets Appraisal Co.Ltd

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 0025 号

估价项目名称：宫立伟与李俊，刘艳华合同纠纷一案所涉及的坐落于
红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：赤峰市松山区人民法院

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 5 月 23 日

致估价委托人函

赤峰市松山区人民法院：

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《赤峰市松山区人民法院委托书》（（2022）内 0404 执恢 138 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：估价对象为李俊、刘艳华所有的位于红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室的住宅房地产，估价财产范围包含房屋及其配套设施设备、装饰装修物、分摊的土地使用权，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。房屋为混合结构，总楼层为 7 层，所在楼层为 3 层，建筑面积为 78.62 m²；法定用途和实际用途均为住宅。

三、价值时点：2022 年 5 月 19 日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

房屋建筑面积：78.62 m²

房地产单价：6,400.00 元/m²

房地产总价：¥503,168.00 元

人民币大写：伍拾万零叁仟壹佰陆拾捌元整

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

二〇二二年五月二十三日

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.....	7
十二、实地查勘期.....	7
十三、估价作业期.....	7
附 件.....	8
一、《赤峰市松山区人民法院委托书》复印件	
二、估价对象区域位置图	
三、《不动产登记簿查询记录》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、我们于2022年5月19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	2022.5.23	2022.5.23

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和地方有关规定。

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《赤峰市松山区人民法院委托书》（（2022）内0404执恢138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5月23日至2023年5月23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、装饰装修及所应分摊土地使用权的价值，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会使用。

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会使用。

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：赤峰市松山区人民法院

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《赤峰市松山区人民法院委托书》（（2022）内 0404 执恢 138 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《赤峰市松山区人民法院委托书》（（2022）内 0404 执恢 138 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李俊、刘艳华所有的坐落于红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室的一处住宅房地产，房屋建筑面积为 78.62 平方米。估价财产范围包含房屋及其配套设施设备、装饰装修物、分摊的土地使用权，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《不动产登记簿查询记录》记载，权证号为蒙（2017）赤峰市不动产权第 0003714 号，权利人为李俊、刘艳华共同共有，坐落于红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室，不动产类型为土地、房屋，权利性质为市场化商品房，不动产用途为住宅，总楼层为 7 层，所在楼层为 3 层，房屋面积为 78.62 m²。

本宗地共有宗地面积为 71798.58 m²，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地。

根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》记载，价值时点估价对象已设定抵押权，他项权人为蒙商银行股份有限公司赤峰同济支行，处于赤峰市松山区人民法院查封状态。

(二) 实物状况

房屋为混合结构，总楼层为 7 层，所在楼层为 3 层，建筑面积为 78.62 m²。室内净高 2.5 米，套装进户门，塑钢窗，外墙弹涂，内墙及吊顶白灰刷白，条形木地板地面，室内木门，门窗包口，有厨卫、供水、排水、供电及供暖设施。

(三) 区位状况

估价对象坐落于红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室。所在区域周边分布有团结小区、花园小区、辽河小区等住宅小区，商业店铺主要沿街路两侧分布，附近有赤峰第十中学、赤峰九小，新华路、长青街及多路公交站点等，人口较集聚，商业较繁华，基础设施及公共配套设施较齐全，交通较便捷。

五、价值时点

估价师实地查勘之日为 2022 年 5 月 19 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 19 日。

六、价值类型

《赤峰市松山区人民法院委托书》（（2022）内 0404 执恢 138 号）明确“评估价值类型为市场价值”。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/T50291-2015）；

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. 《赤峰市松山区人民法院委托书》（〔2022〕内0404执恢138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

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，本次选用比较法、收益法对其市场价值进行了评估。

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：

房屋建筑面积：78.62 m²

房地产单价 6,400.00 元/m²

房地产总价：¥503,168.00 元

人民币大写：伍拾万零叁仟壹佰陆拾捌元整

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	2022.5.23	2022.5.23

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 19 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 19 日-2022 年 5 月 23 日。

附 件

- 一、《赤峰市松山区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象区域位置图
- 三、《不动产登记簿查询记录》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

赤峰市松山区人民法院

委托书

(2022)内 0404 执恢 138 号

内蒙古恒信房地产土地资产评估有限责任公司：

我院在执行官立伟与李俊,刘艳华合同纠纷一案中,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：

赤峰市红山区南新街办事处新华小区 45 号楼 307 室不动产
[权证号：蒙（2017）赤峰市不动产权第 0003714 号]。



This is a detailed street map of Changchun, China. The map shows a dense network of streets and various landmarks. A large red circular stamp is prominently displayed in the lower right quadrant, featuring a star and Chinese text. The map includes labels for numerous locations, such as 'Changchun City Second Hospital', 'Changchun City People's Hospital', and 'Changchun City Sports Center'. The map is oriented with North at the top.

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2022年03月28日09时44分17秒

查询编号: 公开2022区号0700022901

使用权证信息

权证号	蒙(2017)赤峰市不动产权第0003714号
不动产单元号	150402005001GB00120F00450004
使用权人	刘艳华/李俊
权利人证件号	150430198908262588/220722198607280859
登记日期	2017-04-06
坐落	红山区南新街办事处新华小区45号楼307
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	房产收件号: 11210201710450\n原不动产权证号:112020903771

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	78.62	住宅	市场化商品房	7	3

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
71798.58		划拨	城镇住宅用地

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

共有人

权证号	共有人	共有方式	共有比例
蒙(2017)赤峰市不动产权第0003714号	李俊	共同共有	
蒙(2017)赤峰市不动产权第0003714号	刘艳华	共同共有	

经办时间: 2022年03月28日09时44分17秒

经办人: 杜冬明

赤峰市不动产登记中心

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
蒙(2021)赤峰市不动产证明第0030086号	蒙商银行股份有限公司赤峰同济支行	详见合同	一般抵押	36.5	2017-04-21起 2047-04-20止	2021-06-12

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
查封	李俊/刘艳华	(2020)内0404执保818号	2020-11-03 00:00:00	2023-11-02 00:00:00	宫立伟	赤峰市松山区人民法院	

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

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

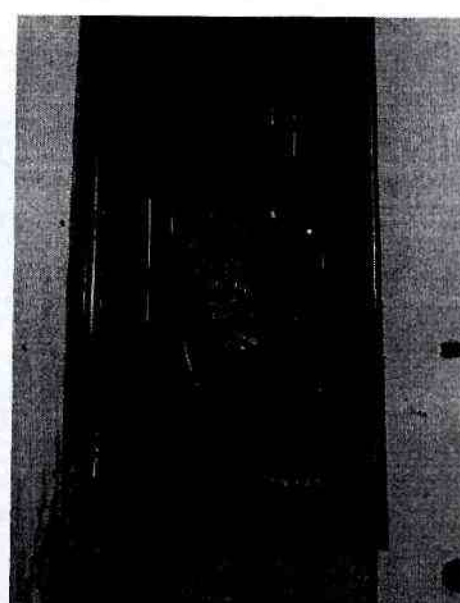
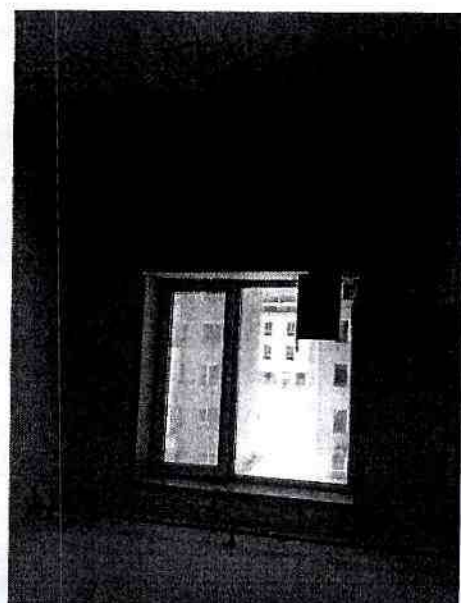
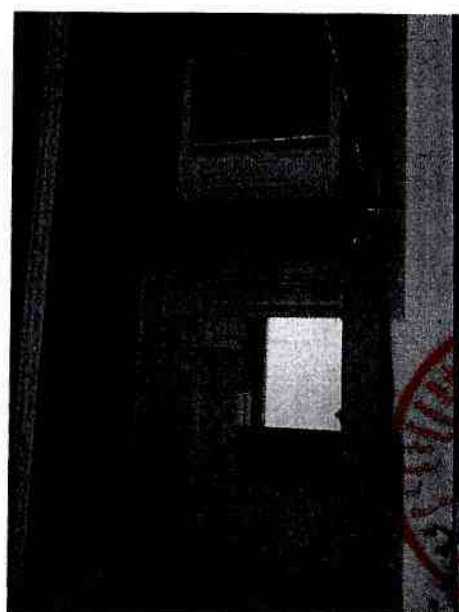
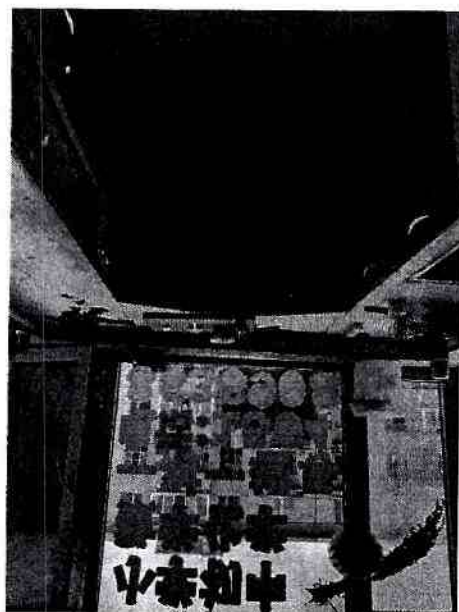
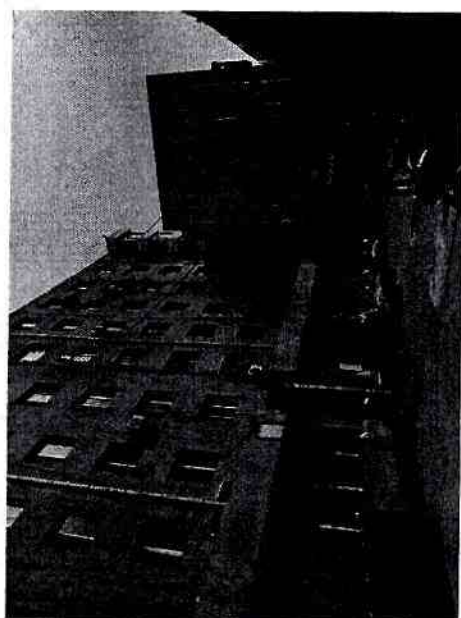
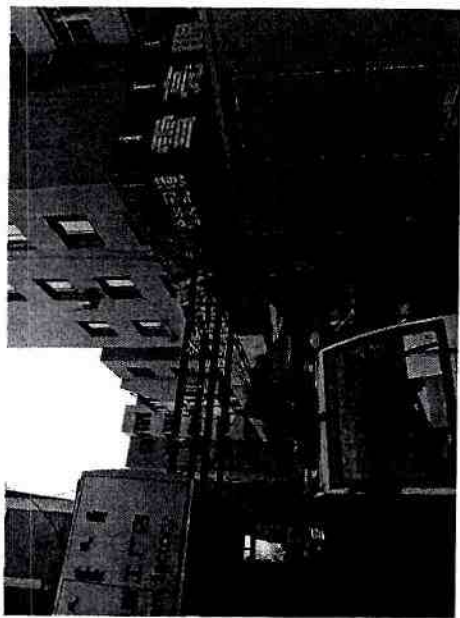
锁定情况

锁定人	锁定原因	锁定时间

经办时间: 2022年03月28日09时44分17秒

经办人: 杜冬明

赤峰市不动产登记中心



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. 00259520

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

2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature



1520060013



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. 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



