

房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赤天意估价[2022]法字第 0038 号

估价项目名称：孙雪辉名下位于克什克腾旗经棚镇

哈达社区应昌路旅游商贸广场 A 区

5 号住宅楼 1 单元 1202 室的住宅房

地产市场价值评估

估价委托人：克什克腾旗人民法院

估价机构：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：李雪来（注册号 1520030021）

于震国（注册号 1520180009）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 31 日

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

致估价委托人函

克什克腾旗人民法院：

我公司于 2022 年 5 月 10 日接受贵院委托，对孙雪辉位于克什克腾旗经棚镇哈达社区应昌路旅游商贸广场 A 区 5 号住宅楼 1 单元 1202 室的住宅房地产进行了评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；价值时点为 2022 年 5 月 10 日；价值类型为房地产市场价值。

贵方提供的《不动产登记簿查询记录》复印件显示，估价对象使用权人为孙雪辉，房屋建筑面积 125.52 平方米，房屋用途为住宅，本次评估范围包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装饰装修价值。

在估价过程中，注册房地产估价师秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了实地查勘，收集了有关市场信息和估价对象信息，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的市场价值为¥577392 元（大写人民币伍拾柒万柒仟叁佰玖拾贰元），单价为 4600 元/平方米。

特别提示：本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：



二〇二二年五月二十一日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	6
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
十四、估价报告有效期限.....	7
十五、估价报告使用提示及说明.....	7
附 件.....	9
一、估价委托书（复印件）	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明（复印件）	
五、房地产估价机构备案证书（复印件）	
六、房地产估价机构营业执照（复印件）	
七、房地产估价师注册证书（复印件）	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于 2022 年 5 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

六、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

七、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

八、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向委托方、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。

九、本估价报告解释权归本估价机构所有。

估价假设和限制条件

一、估价假设前提条件

（一）一般假设

1、本次估价以委托方提供的估价资料真实合法为前提，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、设定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，该房地产能在公开市场上自由转让。

3、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日估价对象状况、房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

4、假定交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

（二）背离事实假设

因估价目的的特殊需要，房地产处置司法评估不应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情况，故本次评估设定估价对象为没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产。

（三）依据不足假设

假定估价对象于价值时点未有欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）。

现场勘查时估价人员未能进入估价对象室内进行查勘，本次估价室内装饰装修情况按照“内墙、顶棚刷涂料，地板砖地面，厨房、卫生间能够正常使用”的装修状况设定。

二、本报告应用说明及限制条件

1、本估价报告估价结果是满足全部假设前提条件与价值定义条件下的房地产市场价格。

2、本估价报告的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

4、本次估价扣除了预估的评估费，对拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用进行了必要的关注，但委托方未提供上述财产处置费用的相关信息，所以本次估价对上述处置费用未予以扣除。

5、评估结果的有效期自估价报告出具之日起计算为一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位（人）：克什克腾旗人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

公司住所：赤峰市红山区万达广场甲级写字楼 A 座 19 楼

法定代表人：吕丽丽

备案等级：一级

证书编号：内建行估备字[2021]第 0034 号

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

（一）坐落

估价对象坐落于克什克腾旗经棚镇哈达社区应昌路旅游商贸广场 A 区 5 号住宅楼 1 单元 1202 室。估价对象所在宗地位于应昌路以西，黄岗梁街以北，宗地形状较规则，地势平坦，开发程度为六通一平。

（二）估价范围

本次评估包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值、水电等相关配套辅助设施价值及与房地产不可分割的装饰装修价值。

（三）实物状况

估价对象为孙雪辉位于克什克腾旗经棚镇哈达社区应昌路旅游商贸广场 A 区 5 号住宅楼 1 单元 1202 室的住宅房地产，估价对象房屋用途为住宅，总楼层数为 12 层，所在层为 12 层，房屋建筑面积 125.52 平方米。入户防盗门，外墙弹涂，塑钢窗。现场勘查时估价人员未能进入估价对象室内进行查勘，本次估价室内装饰装修情况按

照“内墙、顶棚刷涂料，地板砖地面，厨房、卫生间能够正常使用”的装修状况设定。

（四）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，使用权人为孙雪辉，权证号未登记。

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 5 月 10 日，即估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

价值类型：房地产市场价格

市场价值：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。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：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。

（二）合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提，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。

（三）最高最佳利用原则：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。最高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。

（四）替代原则：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）价值时点原则：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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地

产市场情况及其自身情况的界定,均以其在价值时点已知或假设状况为准。

八、估价依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《司法鉴定程序通则》；
- (四) 《中华人民共和国民法典》；
- (五) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (六) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- (九) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (十) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- (十一) 人民法院《估价委托书》；
- (十二) 委托人提供的《不动产登记簿查询记录》复印件和涉及估价对象的有关资料；
- (十三) 评估人员现场查勘所得资料及本公司掌握的房地产市场资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地查勘及相关资料的调查,根据估价目的、估价对象的特点及市场情况,选用比较法对估价对象进行了评估。

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。

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，认真分析了现有资料及影响估价对象市场价格的因素，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在价值时点房地产的市场价值为¥577392元（大写人民币伍拾柒万柒仟叁佰玖拾贰元），单价为4600元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章日期
李雪来	1520030021	2022年5月31日
于震国	1520180009	2022年5月31日



十二、实地查勘期

2022年5月10日。

十三、估价作业期

2022年5月10日至2022年5月31日。

十四、估价报告有效期限

自2022年5月31日—2023年5月30日。

十五、估价报告使用提示及说明

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

（二）在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

评估报告中所包括装饰装修项目

评估项目	评估价格是否包括	
入户门、窗户	是 (√)	否 ()
室内门及门窗包口 (如果有)	是 (√)	否 ()
厨房吊顶及橱柜	是 (√)	否 ()
卫生间吊顶及卫生洁具	是 (√)	否 ()
室内灯具及开关	是 (√)	否 ()
固定的隔断及装饰柜 (如果有)	是 (√)	否 ()
室内水电暖设施	是 (√)	否 ()
室内地面及内墙瓷砖	是 (√)	否 ()

附 件

- 一、估价委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明（复印件）
- 五、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 六、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、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

(2022)内 0425 执 612 号

赤峰天意房地产评估咨询有限公司：

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孙雪辉、毛晓丽、赤峰宝石房地产开发有限公司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：

克什克腾旗经棚镇哈达社区应昌路旅游商贸广场A区5号住宅楼1单元1202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。



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

估价对象位置示意图



估价对象照片



不动产登记簿查询记录



查询时间: 2022年03月28日15时21分19秒

查询编号: 公开2022区号0700048775

查询目的:

使用权证信息

权证号	
不动产单元号	150425100005GB00008F00050091
使用权人	孙雪辉
权利人证件号	150425198207023575
登记日期	2014-06-05
坐落	克什克腾旗经棚镇哈达社区应昌路旅游商贸广场A区5号住宅楼1单元1202室
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	125.52	住宅	市场化商品房	12	12

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: 2022年03月28日15时21分19秒

经办人: 潘兴

克什克腾旗不动产登记中心

查封	孙雪辉	(2021)内0425执保175号	2021-02-08 15:26:27	2024-02-07 00:00:00	中国银行股份有限公司赤峰市克什克腾旗经棚支行	克什克腾旗人民法院
轮候预查封	孙雪辉	(2021)内0425执恢452号	2021-12-30 00:00:00	2024-12-29 00:00:00	张彩轩	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
42073140021119	中国银行股份有限公司赤峰市克什克腾旗经棚支行	预售商品房抵押权预告登记			2014-11-05
41073141515031	孙雪辉	预售商品房买卖合同预告登记			2014-06-05

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15时21分19秒

经办人： 潘兴

克什克腾旗不动产登记中心



内蒙古自治区住房和城乡建设厅 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2021]第0034号

企业名称：赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

统一社会信用代码：91150402736109391C

法定代表人：吕丽丽

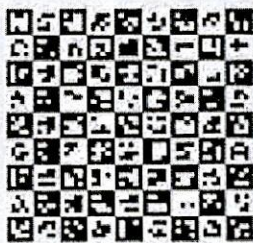
注册地址：内蒙古自治区赤峰市红山区西拉沐沦大街以北、万达广场甲级写字楼A座19楼1905室

注册资本：200.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

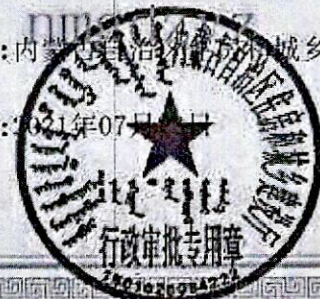
有效期：2021-07-23至2024-07-23

备案等级：一级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月





统一社会信用代码
91150402736109391C

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 赤峰天意房地产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万 (人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年03月19日

法定代表人 吕丽

营业期限 自2002年03月19日至 长期

经营范围 房地产评估;土地调查评估服务;资产评估;社会咨询;工程造价咨询业务;招标投标代理服务;工程管理服务;房地产经纪;房地产经纪(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西拉沐沦大街以北、万达广场甲级写字楼A座19楼1905室

登记机关



2022 年 01 月 10 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.



No. 00129163

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. 00246394

姓名 / Full name

李雪来

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150402197109251110

注册号 / Registration No.

1520030021

执业机构 / Employer

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

于震国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150421198004051298

注册号 / Registration No.

1520180009

执业机构 / Employer

赤峰天意房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature

