

涉执房地产处置司法评估报告

内信诚房估字[2022]第 1261 号



估价项目名称：内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂
园喜居 9-1-1603 住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：科尔沁右翼前旗人民法院

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：潘 辉（注册号：1520180005）

杨晓坤（注册号：3720130069）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十四日



致估价委托人函

科尔沁右翼前旗人民法院：

受贵院委托，我公司评估人员对位于内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603 住宅房地产进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为徐诗秋名下位于内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603 住宅房地产，总层为 22 层，所在层 16 层，框架结构，建成于 2015 年，建筑面积为 131.70 平方米，北至札萨克图西街、南至罕山西街、西至梅园路、东至归流河北路。

价值时点：2022 年 8 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 16 日的市场价值为总价人民币 791,254.00 元，大写金额：人民币柒拾玖万壹仟贰佰伍拾肆元整。详见下表：

评估结果一览表

不动产权证书	不动产权利人	建成年代	规划用途	建筑结构	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
蒙(2018)科尔沁右翼前旗不动产权第 0002863 号	徐诗秋	2015 年	住宅	框架结构	16/22	131.70	6,008.00	791,254.00
		--	--		--	131.70	--	791,254.00

特别提示:

①当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价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。

②报告使用者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相关责任。

③评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作为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。

④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,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

⑤在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,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

⑥请特别关注本估价报告的“价值定义”和“估价假设和限制条件”,并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。

⑦本估价报告使用期限为一年,自2022年9月14日至2023年9月13日止。

⑧估价的详细结果、过程和有关说明,请见《估价结果报告》。

法定代表人:



内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十四日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
报告附件.....	17
1. 估价对象位置图；	17
2. 估价对象实景图；	17
3. 《科尔沁右翼前旗人民法院委托书》复印件；	17
4. 《评估现场勘验通知书》复印件；	17
5. 《不动产权证书》复印件；	17
6. 《无婚姻声明》复印件；	17
7. 《不动产登记证明》复印件；	17
8. 估价机构营业执照复印件；	17
9. 估价机构资质证书复印件；	17
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。	17

估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》、《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。

7、我公司注册房地产估价师潘辉已于价值时点 2022 年 8 月 16 日对估价报告中估价对象的进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量、数量的准确性，和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、领勘人指认的物业位置与司法委托书和《不动产登记证明》所述物业位置一致，界址清晰。

3、假设估价对象合法、持续使用。

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。

5、我们没有进行实地丈量，估价对象建筑面积参照《不动产登记证明》记载数据确定。

6、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

7、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用

途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次的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，故本次估价未考虑抵押、查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估估价对象状况无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估由于被执行人未到现场，估价人员未能进入房屋内部查勘。本次评估为满足估价需要，假定本次评估估价对象实物状况为简单装修，房屋使用、维护状况较好。

二、估价中未考虑的因素及其他特别说明

（一）估价结果是反映估价对象在本报告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将来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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价结果未考虑估价对象及其业主已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

（四）本次的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，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（五）估价结果未考虑未来处置风险。

三、估价报告使用的限制条件

（一）估价结果正确的限制条件

1. 本估价报告有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

2、本估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的配套设施的价值。

（二）估价报告使用的限制条件

1、报告使用者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。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作为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。

3、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、本次的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，不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的影响。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对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。

6、所有本报告中所展示的位置图、实景图仅是为形象直观地讨论问题，不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

7、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8、本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。

9、本报告使用期限为一年（自 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日止）。在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

估价结果报告

一、估价委托人

科尔沁右翼前旗人民法院。

二、房地产估价机构

估价机构：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

单位地址：内蒙古自治区通辽市科尔沁区胜利路北段（高尔夫都市
花园商业街 107 号）

法定代表人：杨晓坤

备案等级：二级

证书编号：内建行估备字[2021]第 0028 号

有效期限：2021 年 07 月 09 日至 2024 年 07 月 09 日

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）估价对象范围界定

根据本次估价目的及委托方提供的资料，估价对象为徐诗秋名下位于内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603；规划用途为住宅房地产；建成于 2015 年；建筑面积：131.70 m²。四至：北至札萨克图西街、南至罕山西街、西至梅园路、东至归流河北路。

(二) 估价对象权益状况

1、产权登记状况

根据估价委托人所提供的资料，估价对象状况列表如下：

估价对象权属信息一览表

不动产权利人	房屋坐落	不动产权证书	规划用途	共有情况	建成年代	所在层/总层	建筑面积(m ²)
徐诗秋	内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603	蒙(2018)科尔沁右翼前旗不动产权第 0002863 号	住宅	共同共有	2015 年	16/22	131.70
合计	--	--	--	--		--	131.70

2、他项权利状况

根据委托方提供的资料，至价值时点估价对象已设定抵押权，抵押尚未注销。

不动产登记证明：

权利人	义务人	不动产登记证明号	房屋坐落	抵押方式	债权数额	债务履行期限
中国农业银行股份有限公司科尔沁右翼前旗支行	徐诗秋	蒙(2018)科尔沁右翼前旗不动产证明第 0001166 号	内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603	一般抵押	50 万元	2018/03/20 起 2028/03/18 止

除以上他项权以外，未见其他他项权利登记信息。

3、出租或占用情况

该房产无出租情况，现为自用状态。

4、其他特殊情况

无。

(三) 估价对象实物状况

估价对象为位于内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603 住宅房地产，总层为 22 层，所在层 16 层，框架结构，建成于 2015 年，建筑面积为 131.70 平方米，坐北朝南、北入口，2 梯 4

户、估价对象位于所在层西户、三室一厅一厨两卫。

室内外装修：外墙涂料、安装入户防盗门、断桥铝窗，由于被执行人未到现场，估价人员未能进入房屋内部查勘。本次评估为满足估价需要，假定本次评估估价对象实物状况为简单装修。

房屋配套基础设施：供水、排水、电、暖、通讯、燃气。

房屋使用状况：使用、维护状况较好。

（四）估价对象区位状况

1、科尔沁右翼前旗位置及概况

科尔沁右翼前旗，隶属于内蒙古自治区兴安盟，地处兴安盟中西部，南连突泉县、科尔沁右翼中旗和吉林省白城地区，北接呼伦贝尔盟新巴尔虎左旗、鄂温克族自治旗和扎兰屯市，东北邻扎赉特旗，西靠锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗，西北部与蒙古国接壤。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，科尔沁右翼前旗常住人口为 285392 人。

科尔沁右翼前旗总面积 1.7 万平方公里。科尔沁右翼前旗境内居住有蒙、汉、满、回、朝鲜等 13 个民族，其中蒙古族人口占总人口的 45%。2019 年，科尔沁右翼前旗全旗地区生产总值完成 95.5 亿元，增长 7.1%。2017 年获“国家园林县城”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。2020 年 3 月 4 日，内蒙古自治区人民政府同意科尔沁右翼前旗退出贫困旗县序列。2021 年 8 月 2 日，经中央农村工作领导小组审核同意，将科右前旗确定为国家乡村振兴重点帮扶旗县。

2、估价对象位置状况

估价对象位于内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居 9-1-1603，北至札萨克图西街、南至罕山西街、西至梅园路、东至

归流河北路，地理位置较好。

3、交通状况

估价对象所处位置交通通达便利。区域内有 22 路公交，距离最近公交站点约 100 米，小区内部设有停车位，能满足小区业主停车需求。无交通管制情况。

4、基础设施状况

估价对象区域基础设施已达到“七通”（通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、通燃气）。

5、公共配套状况

医院：科尔沁右翼前旗人民医院；

学校：科尔沁右翼前旗第二小学、科右前旗三中；

商场：万达广场、众仁生活广场；

公园：札萨克图公园、科尔沁公园；

银行：中国银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行。

6、周围环境状况

（1）自然环境：周边无空气、噪声、水、辐射、固体废等污染，环境卫生状况较好。

（2）住宅环境：估价对象周边物业以住宅为主，日常车流量较大，住宅环境较好。

（3）人文环境：估价对象周边主要是本市常驻人口。

7、区域发展

估价对象所在区域为科尔沁右翼前旗西北部，区域内多以本地居民为主，已建成成片住宅区。区域内有科尔沁右翼前旗人民医院、科尔沁右翼前旗第二小学、科右前旗三中、万达广场、众仁生活广场、札萨克

图公园、科尔沁公园、中国银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等，公共服务设施完备度高，生活便利度好。周边物业较成熟，生活配套设施和公共配套设施齐全，居住氛围较好。

五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2022 年 8 月 16 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指在估价对象经过适当营销后，有熟悉情况、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額。

（三）价值内涵

本次评估的市场价值，是指估价对象在价值时点 2022 年 8 月 16 日，满足本估价报告中假设和限制条件下，房屋规划用途为住宅，于价值时点状况下包含其分摊的土地使用权市场价值。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

（一）国家有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四

次会议修正)；

6、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施)；

7、《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)。

(二) 技术规程及有关技术文件

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《科尔沁右翼前旗人民法院委托书》(2022)内2221执恢623号；
- 2、《评估现场勘验通知书》(2022)内2221执恢623号；
- 3、《不动产权证书》复印件；
- 4、《不动产登记证明》复印件；
- 5、《无婚姻声明》复印件；

(四) 估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料；
- 2、注册房地产估价师掌握的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选择条件

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件：

- 1、比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产

的评估。

2、收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

3、假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

（二）选用及不选用估价方法的理由

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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

本次评估的估价对象地处城区，房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交记录较多，运用市场比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用市场比较法为最优最佳方法。

2、收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象存在一定收益，且估价对象所处区域能够选择到与估价对象建筑物相类似的房地产租金交易案例，可以通过所在区域房地产的租

金水平合理确定估价对象的房地产总收益，故本次评估采用收益法进行评估。

3、假设开发法是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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

估价对象为已建成房地产，目前已投入使用，根据科尔沁右翼前旗规划和实际发展状况，所在区位短期内不会受到城市总体规划调整、重大基础设施及公共服务设施规划实施的实质性影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，周边关联房地产不发生重大变化，故不采用假设开发法。

4、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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的房地产。本次估价对象所处区域类似房地产交易较为活跃，可供参考实例较多，故不选用成本法。

（三）估价方法的介绍

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定所遵循的估价原则基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法、收益法作为本次估价的方法。

1、比较法

定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体地说，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。

基本步骤：

搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值

计算公式：

房地产市场价值=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数。

2、收益法

定义：收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$\text{计算公式： } V = \frac{A}{(Y - g)} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—有限年期房地产价格；

A—年房地产纯收益；

Y—房地产报酬率；

g—年纯收益递增比例；

n—房地产收益年限。

十、估价结果

经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响房地产的价值因素进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 16 日的市场价值为总价人民币 791,254.00 元，大写金额：人民币柒拾玖万壹仟贰佰伍拾肆元整。详见下表：

评估结果一览表

不动产权证书	不动产权利人	建成年代	规划用途	建筑结构	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
蒙(2018)科尔沁右翼前旗不动产权第 0002863 号	徐诗秋	2015 年	住宅	框架结构	16/22	131.70	6,008.00	791,254.00
		--	--		--	131.70	--	791,254.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字(盖章)	签名日期
潘 辉	1520180005		2022.9.14
杨晓坤	3720130069		2022年9月14日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 16 日。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 16 日至 2022 年 9 月 14 日。

报告附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象实景图；
3. 《科尔沁右翼前旗人民法院委托书》复印件；
4. 《评估现场勘验通知书》复印件；
5. 《不动产权证书》复印件；
6. 《无婚姻声明》复印件；
7. 《不动产登记证明》复印件；
8. 估价机构营业执照复印件；
9. 估价机构资质证书复印件；
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象实景图



科尔沁右翼前旗人民法院 委托书

(2022)内 2221 执恢 623 号

内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司科尔沁右翼前旗支行与徐诗秋 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：

内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园喜居9号楼1单元1603室。

2022年08月11日



评估现场勘验通知书

(2022)内 2221 执恢 623 号

内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司：

中国农业银行股份有限公司科尔沁右翼前旗支行申请的与被执行人徐诗秋借款合同纠纷执行一案，通过全国法院询价评估系统进行委托评估，经现场摇号确定评估公司为贵公司，现需对被执行人徐诗秋名下位于：科尔沁右翼前旗碧桂园喜居 9-1-1603 室房产[不动产权证号：蒙（2018）科尔沁右翼前旗不动产权第 0002863 号，建筑面积：131.70 平方米]市场价值进行评估，现通知贵公司于 2022 年 8 月 16 日 16 时到达现场。

科尔沁右翼前旗人民法院执行局

2022 年 8 月 16 日

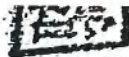


共有情况	共同共有
坐落	鄂尔多斯市东胜区鄂尔多斯广场1-1603
不动产单元号	152221 104002 68W0006 F00470136
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积857688.62m ² /房屋建筑面积131.70m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2077年08月31日止

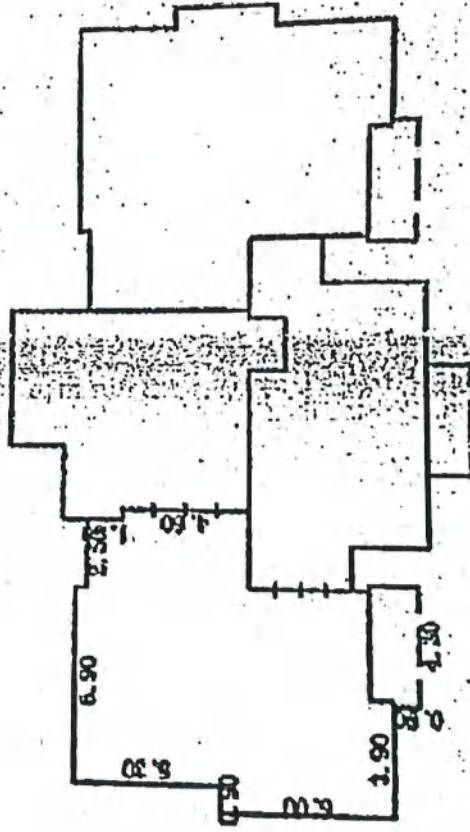
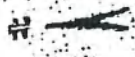
与原件核实相符
 2018.11.15

房屋结构:混合结构
 专有建筑面积:100.19m²;分摊建筑面积:31.51m²
 房屋总层数:22层,所在层数:第16层
 产权来源:新建

权利其他状况



丘(地)号	房屋座落区	结构	层数	层数	建筑面积, m²	100.19	
幢号	9号	层数	22	分按面积, m²	31.51		
广号	1单元1603	层数	10	建筑面积, m²	131.70		
用途	科右前旗政府新址连接北路					建成年份	2015



与原件核实相符
 核对人: [Signature]



002

比例尺: 1:300
 图例: [Symbol]
 图号: [Symbol]
 图名: [Symbol]
 图例: [Symbol]
 图号: [Symbol]
 图名: [Symbol]

无婚姻声明

本人张玲秋，身份证号：152201198207111524，
性别女，我声明：本人婚姻状况离异从未再婚（1、未
婚；2、离异至今未再婚；3、丧偶至今未再婚）。

本人（保证）张玲秋上述声明（完全真实张玲秋）
如有不实，本人愿承担一切由此产生的一切法律责任。



声明人：

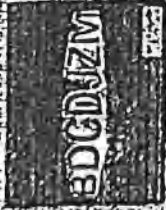
张玲秋

2018年3月12日

表号

不动产登记簿

科尔沁右翼前旗不动产证明第 0001166

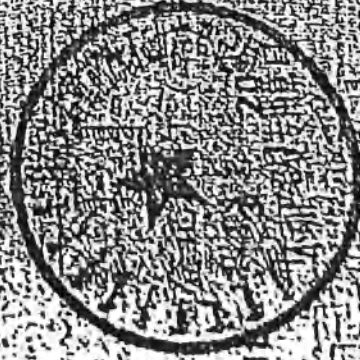


不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律、法规、规章的规定，为保护不动产权利人的合法权益，申请人申请登记的本证明所列不动产权利事项或登记事项，经审查属实，准予登记。加友

此证明。



2018年03月19日

不动产登记簿

宗地面积: 857888.62m²

房屋面积: 131.70m²

抵押权	权利人(抵押权人)	中国银行股份有限公司科尔沁右翼前旗支行	徐诗秋	科尔沁右翼前旗科尔沁镇碧桂园1-1-503	152221 104002 GB000006 F0047012	不动产证书号: 蒙(2018)科尔沁右翼前旗不动产权第0002863号	抵押的方式: 一般抵押	担保债权的数额: 50,000.00万元	债务履行期限: 2018年03月20日至2028年03月19日	宗地面积: 857888.62m ²	房屋面积: 131.70m ²
-----	-----------	---------------------	-----	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------	----------------------	---------------------------------	-------------------------------	----------------------------

核对人: 杜家



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
911505023993339147

名称 内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨晓坤

经营范围
房地产评估、土地评估、资产评估；二手车评估、机器设备评估；海洋资源资产评估、森林资源资产评估、矿业资源资产评估；知识产权评估；资产评估；资产评估；企业价值评估；房地产投资、房地产组合项目咨询与策划；不动产权属登记代理、不动产测绘；与资产评估相关的咨询服务。（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 内蒙古自治区通辽市科尔沁区胜利路北段
(高尔夫都花园商业街107号)

注册资本 壹佰万 (人民币元)

成立日期 2014年06月11日

营业期限 自2014年06月11日至2044年06月10日



2021 年 12 月 07 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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



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[2021]第0028号

企业名称：内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：911505023993339147

法定代表人：杨晓坤

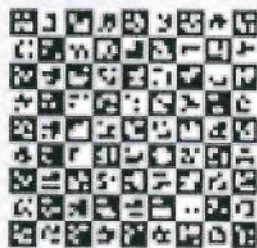
注册地址：内蒙古自治区通辽市科尔沁区胜利路北段（高尔夫都市花园商业街107号）

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：2021-07-09至2024-07-09

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：2021年12月



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. 00260440

姓名 / Full name

杨晓坤

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370722197211260016

注册号 / Registration No.

3720130069

执业机构 / Employer

内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

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. 00240572

姓名 / Full name

潘辉

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

152222198601140245

注册号 / Registration No.

1520180005

执业机构 / Employer
内蒙古信诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature