

# 房地产估价报告

估价项目名称：满洲里市阳光家园 2 号楼 2-401 室房产市  
场价值估价报告

估价委托人：海拉尔区人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任  
公司

证书编号：内建房估备字【2017】第 0014 号

备案等级：贰级

注册房地产估价师：吕国明 1520050030

冯胜君 1520120013

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2019]第 H0290 号

办公地址：海拉尔区诺敏路西侧锦都会 3 号楼

估价报告出具日期：二〇一九年七月十九日

## 致估价委托人函

海拉尔区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师吕国明（注册号：1520050030）、冯胜君（注册号：1520120013）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价对象：位于满洲里市阳光家园2号楼2-401室房产进行了估价。  
用途：住宅，房产登记信息查询情况《房地产登记表》建筑面积133.56平方米，权利人：章智杰，房地产证号：2006032605。

一、估价目的：因申请人徐州华夏建设工程有限公司与被申请人章智杰建设工程施工合同纠纷一案为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、价值时点：二〇一九年六月二十七日。

三、价值类型：市场价值。

四、估价方法：比较法、收益法。

五、估价结果：估价对象房地产的总价值为人民币467,460.00元整，大写金额人民币肆拾陆万柒仟肆佰陆拾元整，（单价约折合3500元/m<sup>2</sup>）。

特别提示：①估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。②估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本估价报告使用期限自出具之日期一年。⑤欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年七月十九日

## 目 录

一、 估价师声明 .....	4
二、 估价假设和限制条件 .....	5
三、 估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(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 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	12
(十四) 估价报告使用期限 .....	12
四、 附件	
1、《委托估价函》复印件 (略)	
2、《房屋权属证明》复印件 (略)	
3、估价机构资质证书复印件 (略)	
4、估价机构营业执照复印件 (略)	
5、估价师注册证书复印件 (略)	
6、估价对象内、外部状况照片 (略)	
7、估价对象位置图 (略)	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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的和准确的，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说明的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，与估价委托人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、估价委托人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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师冯胜君、吕国明已于二〇一九年六月二十七日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

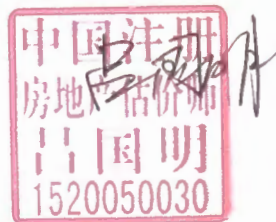
注册房地产估价师

注册号

签名

吕国明

1520050030



冯胜君

1520120013





## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设：

1、本报告以委托方提供的“海拉尔区人民法院委托书”，海拉尔区人民法院司法技术室提供的“房产登记信息查询情况《房地产登记表》”复印件，我们对委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了实地查勘，但未予以核实，【因委托方是司法机关，查询的结果更具有权威性、合法性、真实性、准确性、完整性】，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、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

### （二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价，假设估价对象的容积率以符合规划部门法定的容积率为准。

2、本次评估，估价对象房地产价值包括分摊的土地使用权及水电等公共配套及附属设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

### （三）背离事实假设

1、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

2、不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响

### （四）不相一致假设

1、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相

等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

2、本报告中记载的建筑物建成年份，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中状况描述使用，不作其他任何用途使用。

3、经估价委托人及相关当事人实地查勘时共同确认，本次评估中的建筑面积以委托方提供的面积为准，估价人员不具有测绘专业资质，未进行实地测量，若权威部门或有资质机构认定本报告中建筑面积与实际情况有较大出入，则估价结论需作相应调整。

#### （五）依据不足假设

1、本次评估，委托方提供的《房产登记信息查询情况“房地产登记表”》土地未单独进行分摊，假设估价对象依法取得了国有土地使用权。

2、由于估价委托人不是估价对象权利人，未能提供估价对的《国有土地使用证》，虽然进行了尽职调查，但仍难以取得，假设估价委托人提供的《房产登记信息查询情况“房地产登记表”》记载的估价对象权属证明信息与权属证件内容一致。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、估价报告使用者为估价委托人（海拉尔区人民法院）

3、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、本估价报告使用期限自出具之日起一年内有效。

6、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

7、本报告最终解释权为呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司所有。

8、委托人对估价结果有异议且有正当理由的，可以自收到估价报告书之日起五日内，以书面形式提出申请复核或重估报告申请书，估价机构应在接到委托人申请复核报告书次日起五日内完成，复核后改变评估结果的，应当重新出具评估报告，评估结果没有改变的，书面告知委托人，委托人逾期不提出者，估价报告书生效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：海拉尔区人民法院

联系人：杨慧

联系电话：0470-8326086          17604706959

### 二、房地产估价机构

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

住所：海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼

营业执照注册号：91150702329016139M

法定代表人：程安源

资质等级：二级

证书编号：内建房估备字【2017】第0014号

有效期限：2017年7月21日至2020年7月20日

### 三、估价目的

因申请人徐州华夏建设工程有限公司与被申请人章智杰建设工程施工合同纠纷一案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

#### 1、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于满洲里市阳光家园2号楼2-401室房产的市场价值进行了估价。用途：住宅，房产登记信息查询情况《房地产登记表》建筑面积133.56平方米，权利人：章智杰，房地产证号：2006032605。

#### 3、土地的基本状况

该地块位于；东：电视路，西：三道街，南：健康路，北：住宅。形状：长方形、规则，地形地势：平整，开发程度：六通一平，土地等级：二级，终止日期：2075-05-10，使用权类型：出让，土地用途：空白，总用地面积：40,245.00平方米，（未能单独提供土地的权属信息）其它情



况不详。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象为六层混合结构，所在层为四层，外墙贴瓷砖，入户单元门为防盗门，塑窗，净高 2.58 米，室内艺术吊顶，卫生间、厨房地砖、墙砖，集成吊顶，内墙乳胶漆、背景墙，室内实木地板，厨柜齐全，集中供暖，建于 2004 年，居住状况良好。

#### 五、价值时点

二〇一九年六月二十七日（实地查勘之日）

#### 六、价值类型

##### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是指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。

##### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

#### 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

##### 1、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

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

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

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、最高最佳利用原则

评估价值应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

#### A、法律、法规和政策性文件

1、《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 72 号，2007 年 8 月 30 日）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会 2004 年 8 月 28 日修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号，1998 年 12 月 27 日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号，2016 年 12 月 1 日）

5、“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

#### B、技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

#### C、委托人提供的相关资料

1、海拉尔区人民法院委托书。

2、海拉尔区人民法院司法技术室提供的“房产登记信息查询情况《房地产登记表》”。

#### D、估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 九、估价方法

估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。估价方法的选择

应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次选用比较法、收益法进行估价，并将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

比较法：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。

收益法：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值或价格的方法。

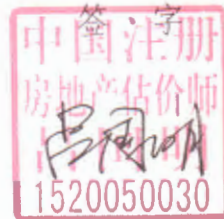
## 十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价人民币为 467,460.00 元整，大写金额人民币肆拾陆万柒仟肆佰陆拾元整，（单价约折合 3500 元/m<sup>2</sup>）。

估价结果内涵为在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号
吕国明	1520050030
冯胜君	1520120013



十二、实地查勘期

二〇一九年六月二十七日

十三、估价作业期

二〇一九年六月二十七日至二〇一九年七月十九日

十四、估价报告使用期限

自出具估价报告之日起一年，若在此期间房地产市场发生较大波动，则评估价值应重新进行确定。

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年七月十九日





# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

呼伦贝尔市安园房地产土地评估有限责任公司：

我院就申请人徐州华夏建设工程有限公司与被申请人章智杰建设工程施工合同纠纷一案，委托你单位对：

1、对位于三亚市天涯区解放路阳光翠园 3 号楼 702 号房产；

2、满洲里金润房地产开发有限公司所有的位于海拉尔区水榭花都小区 1-2 号楼的 101 号门市、102 号门市、103 号门市、104 号门市；

3、位于满洲里市阳光家园 4 号楼车库-33 及满洲里市阳光家园 2 号楼 2-401 房产进行评估。

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行勘验现场评估，并保证现场勘验的专业人员与出具报告人员一致。在申请人交付鉴定费之日起 30 个工作日内出具评估报告，在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前 5 日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受托人应当履行以下义务：

1、对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见,应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

4、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取,受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份,一份法院留存,一份交受托机构。

附: 人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人: 杨慧

电话: 0470-8326086

手机: 17604706959

申请人: 徐州华夏建设工程有限公司, 委托代理人: 马宏江, 电话: 13947055685

(盖章)

2019年6月24日





土 地 情 况

宗地四至	北 广电 南 健康路 东 电视路 西 三道街		
图 籍 号	94.8-33.25	宗 地 号	105-786-2
所有权性质	国有土地	使用权来源	出让
土地等级	二级	土地用途	
用地面积	40,245.00	其中建筑占地	15000
共有使用权	面积		
	其中分摊	面积	
		建筑用地	

房 屋 情 况

宗地支号		总层数	6
所属行业	个人	建筑结构	混合
房 号			
间 数		产权来源	商品房初始登记
所在层数	4	竣工日期	0000-00-00
建筑面积	133.56	现 值	
使用面积		产 别	私产
基底面积		用 途	住宅
居室类型			
墙体归属	北墙 南墙 东墙 西墙		
声 明	上述土地、房屋据实申报，如有不实，愿负法律责任。 申请人签字：_____ 年 月 日		
审核人意见	该产权权属清楚，应准予登记。 审核人：李建平 审核时间：2006-11-6 09		
审批人意见	该产权权属清楚，可准予登记。 审批人：马祥武 审批时间：2006-11-6 11		



# 内蒙古自治区房地产登记审核表

收件号: 11313201802498

身份证明号	320682198411
-------	--------------

房屋坐落: 包头市阳光家园2号楼2-401

申请日期	2018-04-11 10:33
------	------------------

国有土地	使用权类型	出让	土地用途/地类
二级	终止日期	2075-05-10	图幅号 94.8-1...
面积	.00	m <sup>2</sup>	建筑占地
面积	.00	m <sup>2</sup>	分摊面积
东: 三环路	西: 三道街		
南: 三环路	北: 住宅		

## 房屋状况

所在层	总层数	共有情况	建筑结构	产别	建筑
1	3		混合	私产	住宅

## 他项权利状况

权利范围	债权数额

## 查封情况

查封内容



# 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:

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

程安源

住 所:

海拉尔区诺敏路西侧铺都会3号楼2单元1003号

统一社会信用代码:

91150702329016139M

备案等级:

二级

证书编号:

内建房估备字[2017]第0014号

有效期限:

2017年7月21日 至 2020年7月20日



发证机关(公章)

二〇一七年七月二十一日





# 营业执照

(副本)

注册号 (副本号:1-1)

名称  
类型  
住所  
法定代表人  
注册资本  
成立日期  
营业期限  
经营范围

统一社会信用代码: 91150702329016139M

名称: 呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

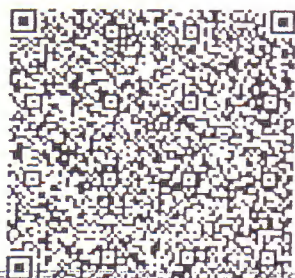
法定代表人: 程安源

注册资本: 人民币壹佰万元

成立日期: 2015年05月13日

营业期限: 2015年05月13日 2065年05月12日

经营范围: 全区范围内从事除上市公司、授权经营、作价入股以外所涉及的宗地价格评估及基准地价评估、房地产价格评估、政策咨询、房地产经纪服务;企业管理策划服务;会议及展览服务。(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)



登记机关



2016年5月31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. 00153646

姓名 / Full name

巨国明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152101198209032111

注册号 / Registration No.

1520050030

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

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. 00172947

姓名 / Full name

冯胜君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152125197303010011

注册号 / Registration No.

1520120013

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature

