

房地产估价报告

估价项目名称：内蒙古自治区额尔古纳市拉镇三居 11 号
区赵吉生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 H0613 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：二〇一九年十一月二十八日

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：位于内蒙古自治区额尔古纳市拉镇三居 11 号区赵吉生房产进行了估价。用途：住宅，房产登记建筑面积 201.45 平方米，房屋所有权人：赵吉生，产权证号：房权证额房字第 06608 号。

一、估价目的：因申请人呼伦贝尔农村商业银行金恒支行与被申请人鄂伦春自治旗大杨树鑫源农副产品有限责任公司公证债权文书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：二〇一九年十一月二十一日（实地查勘之日）。

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 906,525.00 元整，大写金额人民币玖拾万陆仟伍佰贰拾伍元整，（单价约折合 4500 元/m²）。

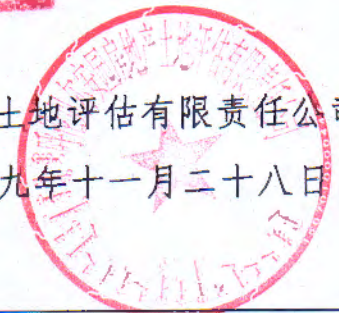
特别提示：①估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。②估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本估价报告使用期限自出具之日期一年。⑤欲知详情，请阅读本估价报告全文。



法定代表人：

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年十一月二十八日



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十一月二十一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“房屋所有权证”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委托评估的估价对象一致，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。

(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，经委托方查询，该房产的土地性质：划拨。“额尔古纳市拉镇三居人民法院送达回证”（详见附件），提请报告使用人注意。

2、因被申请人原因，办案执行法官、注册房地产估价师无法进入估价对象内部进行实地查勘，经委托人、领勘人现场确认，估价师仅对估价对象的外部 and 区位状况进行了实地查勘，经现场与执行法官沟通，估价对象户型室内装修状况，按普通装修状况、设施齐全进行参照判断。

（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

因申请人呼伦贝尔农村商业银行股份有限公司金恒支行与被申请人鄂伦春自治旗大杨树鑫源农副产品有限责任公司公证债权文书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、分摊的划拨土地使用权（不含土地出让金）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

估价对象位于内蒙古自治区额尔古纳市拉镇三居11号区赵吉生房产的市场价值进行了估价。用途：住宅，房产登记建筑面积201.45平方米，房屋所有权人：赵吉生，产权证号：房权证额房字第06608号。

3、土地的基本状况

该地块位于额尔古纳市拉镇三居，东：临个人集资开发综合楼，西：临鸿雁小区，北：临鸿雁街，形状：长方形、规则，地形地势：平整，开

发程度：六通一平，经查询（该房产的土地性质：划拨）其它情况不详。

4、建筑物基本状况

估价对象为二层混合结构，所在层为1-2层，入户门为对开式白钢门，塑窗，正立面贴墙面砖，建于2000年。

五、价值时点

二〇一九年十一月二十一日（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、分摊的划拨土地使用权（不含土地出让金）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“房屋所有权证”复印件。

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 906,525.00 元整，大写金额人民币玖拾万陆仟伍佰贰拾伍元整，（单价约折合 4500 元/m²）。

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、分摊的划拨土地使用权（不含土地出让金）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

二〇一九年十一月二十一日

十三、估价作业期

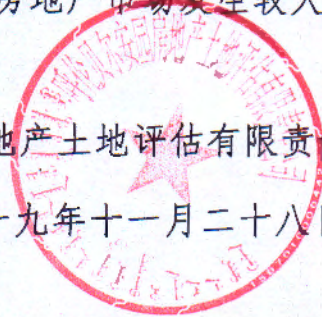
二〇一九年十一月二十一日至二〇一九年十一月二十八日

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

二〇一九年十一月二十八日



呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

委 托 书

(2019)内 0702 委评 157 号

呼伦贝尔市安园房地产土地评估有限责任公司：

我院就申请人呼伦贝尔农村商业银行金恒支行与被申请人鄂伦春自治旗大杨树鑫源农副产品有限责任公司、刘志辉、曹宏、刘敬、赵吉生、张卫东、杨艳英公证债权文书一案，委托你单位对：

额尔古纳市拉镇三居 11-25-4 号房产、额尔古纳市拉镇三居 11-25-35 号房产进行评估。

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: 呼伦贝尔农村商业银行股份有限公司金恒支行, 委托
代理人: 李伟, 电话: 13847061001



呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

送达回证

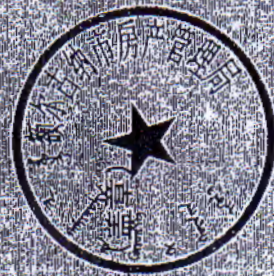
案由	公证债权文书	案号	(2019)内0702执1597号
受送达人的姓名、地址	额尔古纳市不动产登记中心		
送达的文书名称及件数	受送达人签收	代收人签收	
执行裁定书 协助执行通知书	2024年10月9日	年	月 日
	年 月 日	年	月 日
	年 月 日	年	月 日
备注： 1、本案查封是否为首封： <u>是</u> (是/否)；其他查封信息： <u> </u> ； 2、该房产是否有抵押： <u>是</u> (是/否)，抵押权人：是否系本案申请人 (是/否) <u> </u> (是/否)； 3、该房产的土地性质： <u>划拨</u> ；土地使用权来源： <u>国有</u> 。			

填发人：刘惠峰

送达人：刘惠峰 谷玥

房权证 额房 字第 06608 号

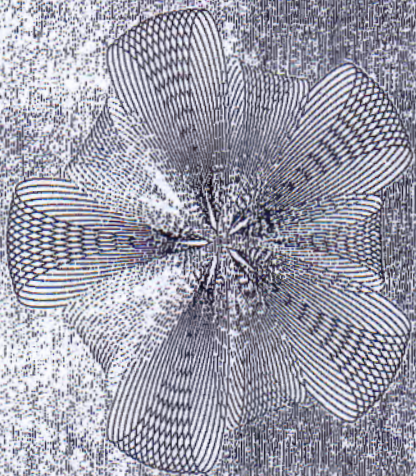
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



Handwritten text in Mongolian script, likely providing details of the property registration.



中华人民共和国建设部

建房注册号：15024

内蒙古自治区建设厅制

房屋所有权人 赵吉生									
房屋坐落 拉镇三居									
丘(地)号		房号		结构		房屋总层数		产别	
25		35		砖混		2		所在层数 1-2	
房屋状况		用途		建筑面积(平方米)		设计用途			
		住宅		201.45		住宅			
共有权人 李 人 共有权证号 无									
土地使用情况摘要									
土地证号		使用面积(平方米)		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
权属性质									
设定他项权利摘要									
权利人		权利种类		权利范围		权利价值(元)		设定日期	
								约定日期	
								注销日期	

附	记



填发单位(盖章):
填发日期: 年 月 日





中国, 内蒙古自治区, 呼伦贝尔市, 额尔古纳市
 1078号



进入街景 >

木锦家具店

宏达家电维修商场

大顺粮油商店

永杰清真肉店

后廉生鲜果蔬超市

和谐家园

宏博装饰材料商店

新青安小区

玉鑫源饺子城

中国农业银行

额尔古纳市第三中学

国红宾馆

爱民路

金鹤小区

无名缘米粉

哈撒尔路

额尔古纳市古纳情家庭宾馆

辉煌水暖店

爱民路

民族幼儿园

拉布大林安通汽车客运站

额尔古纳商务宾馆

金泰家园

科尔沁烤全羊

爱民路

额尔古纳大酒店(呼伦贝尔)

北极星宾馆

额尔古纳人民政府

川中商店

龙达水暖

爱民路

开源大酒店

文体大厦

金盛大厦

福源全羊自助餐

额尔古纳大街

爱民路

蓝香小区

妇幼保健计划生育服务中心

236号 - Data© NavInfo

额尔古纳大街

额尔古纳大街