

# 房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2020]第3-0846号(2020)内0702执152号

项目名称：呼伦贝尔市海拉尔区龙凤华瑞二期7号楼一单元  
9楼10902室，包英的建筑面积76.81 m<sup>2</sup>住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

范良平（注册证号：1520150051）

报告出具日期：2020年09月28日

## 致估价委托人函

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

受您的委托，我们对位于海拉尔区河东胜利街道，民国路西侧、六二六小河东侧龙凤华瑞二期7号楼一单元9楼10902室，包英的建筑面积为76.81 m<sup>2</sup>的住宅房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：委托人未提供《不动产权证书》，根据其提供的《商品房买卖合同》得知：买受人包英，房屋坐落于海拉尔区龙凤华瑞6、7号楼民国路西侧、六二六小河东侧7-1-1-902，用途为住宅，钢混结构，建筑层数为19层，建筑面积为76.81 m<sup>2</sup>。土地来源：出让，土地使用年限2002年12月31日至2072年12月31日止。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020年09月22日

本公司根据估价目的，遵照法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行分析、测算和判断，用比较法和成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果：453,712元

估价结果大写：肆拾伍万叁仟柒佰壹拾贰元整。

单价：5,906.94元/m<sup>2</sup>。

单价大写：伍仟玖佰零陆元玖角肆分每平方米。

法定代表人：张宝林



呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	11
(十) 实地查勘期	12
(十一) 估价作业日期	12
(十二) 估价结果	12
(十三) 注册房地产估价师	12
四、估价技术报告(估价机构存档)	
五、附件	
(一) 估价机构营业执照	
(二) 估价师注册证	
(三) 估价机构资质证明	
(四) 估价委托书	
(五) 估价对象照片	
(六) 估价对象位置图	
(六) 《购房合同》	

## 一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师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。

（二）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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师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。

（四）注册房地产估价师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。

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

房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

范良平（注册证号：1520150051）

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、估价对象可以在公开市场上自由转让。
- 2、不考虑特殊买家的额外出价且交易时间充裕、交易信息充分。

3、本次估价以估价对象拥有合法权属为前提，估价对象权属界定以有管理权部门的认定为准确，本机构无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性；本机构不对因权属信息错误或瑕疵而对估价结果产生影响的情况负责；如权属材料登记的内容无法确定估价对象位置，则以委托人指定、认可的为准。

4、注册房地产估价师未到有关部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，报告所描述的权益状况以估价委托人提供的权属信息为依据。

5、由于估价对象为整体楼中的一部分，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行核实和测量，以委托人提供的《商品房买卖合同》上登记面积为准，本机构不对其面积准确性负责；

6、注册房地产估价师已对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用；

7、委托人没有明确估价对象的具体处置日期，如与时点之日不一致则房地产状况无差异，对估价结果无影响。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：不考虑估价对象的担保物权、其它优先受偿权及查封因素。

(四) 不相一致假设：委托人提供的估价对象《商品房买卖合同》登记房屋为海拉尔区龙凤华瑞6、7号楼，坐落于明国路西侧、六二六小河东侧7-1-1-902，用途为住宅，钢混结构，建筑层数为19层。经现场勘查、委托人指定，估价对象为龙凤华瑞二期7号楼一单元9楼10902室，与《商品房买卖合同》登记表述不相一致。

本次以委托人指定房产进行估价。

#### (五) 依据不足假设：

1、委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、产权转移税费等情况进行说明，故按正常情况估价。

2、委托人未提供《不动产权证书》，仅提供《商品房买卖合同》，其估价范围、用途、面积、产权人由委托人确认，权属合法。

#### (六) 估价报告使用限制及特别提示

1、本估价报告使用期限自2020年09月28日起至2021年09月27日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、房地产市场或房地产状况会随时间而变化，若价值时点与估价对象处置时间内，或报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生的变化对估价结果有影响，则委托人应组织本机构对估价结果做相应调整或委托其他估价机构重新估价。

3、委托人或估价报告的使用人应当按照法律、法规规定和估价报告载明的使用范围使用本报告，估价结果只能用于本次估价目的，不得用于征收补偿；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、未经本机构同意或无相关法律、法规规定，本报告不得在媒体公开展示。

5、估价结果不等于估价对象处置时可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。故相关当事人如对报告有异议，应按法定程序在法定期限内提出。

6、房屋、土地、设备（设施）等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值（估价结果），分割处置其价值将造成减损。

7、要关注估价对象的变现能力，本次估价的时点与估价对象处置有一定的时间距离，房地产状况（价值）会有一定程度的改变。

### 三、估价结果报告

呼伦贝尔清源估字[2020]第3-0846号(2020)内0702执152号

(一) 估价委托人：海拉尔区人民法院

地址：海拉尔区东升路

经办人：杨慧

电话：17604706959

(二) 估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

地址：扎兰屯市向阳街十二号

统一社会信用代码：91150783740128333B

法人代表：张宝林

资质等级：贰级

《备案证书》编号：内建房估备字[2018]第0052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：

估价对象龙凤华瑞二期位于海拉尔区河东胜利街道，明国路西侧、六二六小河东侧。小区共有6、7、8号楼，7号楼位于6、8号楼中间，北临中学街，总19层（含负一层地下停车场），为高层住宅，估价对象位于9楼10902室，受买人为包英的建筑面积为76.81 m<sup>2</sup>的住宅房地产。

1、实物状况：

(1) 名称位置：呼伦贝尔市海拉尔区龙凤华瑞二期7号楼一单元9楼10902室，包英的建筑面积76.81 m<sup>2</sup>住宅房地产。位于海拉尔区河东胜利街道明国路西侧、六二六小河东侧的龙凤华瑞二期。

(2) 建筑规模：建筑面积：76.81 m<sup>2</sup>；

(3) 层数：总层数为19层（含负一层地下停车场），所在层为9楼。作为中间层视野较，不会出现漏水等情况；

(4) 建筑结构：钢混结构，37 cm外墙，24 cm内墙，墙体牢

固，无裂缝；

(5) 用途：设计用途为住宅，负一层地下停车场，一至三层为临街商业，四层以上为住宅；

(6) 高度：净高约2.8米，高度正常；

(7) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成于2015年10月30日，建成时间较近，楼房现状较好；

(8) 使用情况：闲置状态，可正常使用。

(9) 质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，门窗完好，屋面无渗漏，外墙面完好，地面完整无开裂；

(10) 屋面防水：屋顶起脊，彩铁防水，无渗漏；

(11) 外墙面：1-3层装饰面砖，4层以上防水涂料，整体基本完好，无脱落；

(12) 外门、窗：防盗外门、套装内门、塑窗；

(13) 设施设备：供水、排水、供电、供热、通信等设备完备；

(14) 户型格局：7号楼共一个单元、一梯四户，两部电梯、一个安全通道步梯，两室一厅一厨一卫格局；

(15) 室内装饰装修：水、电、暖主管道完备，地砖地面，防盗入户门，套装内门，内墙面涂料，厨房、卫生间墙壁贴砖、理石台面橱柜、坐便、洗手池，涂料天棚，普通灯具；

(16) 维修保养状况：无维护更新情况；

(17) 相邻关系影响情况：无光照、通风、交通、污染等影响；

(18) 物业管理：有物业管理，卫生打扫及时、清洁，院落宽敞，院内小型公园、健身器材，绿化、维护较好；

2、土地实物状况：根据委托人提供的《商品房买卖合同》得知：土地来源：出让，土地使用年限2002年12月31日至2072年12月31日止。

(1) 四至及开发程度：估价对象房地产土地呈长方形，位于明



国路西侧、六二六小河东侧，地质条件好，地基承载力稳定，土壤情况良好。利用状况好，土地开发程度已达到“六通一平”，基础设施设备完善；

(2) 地势、地貌：土地形状规则、地势较平坦

### 3、区位状况：

(1) 楼层朝向：7号楼南北朝向，一梯四户，估价对象东西朝向，总层为19层，估价对象位于9楼，作为高层住宅房地产，楼层视野、较好；

(2) 人口聚集度：估价对象北为水岸豪庭、鑫海都市绿洲-西区，东为华庭嘉苑，西、南为龙凤华瑞小区，住宅相对较多，人口聚集度较好；

(3) 交通状况：估价对象小区东、北临正规硬化街道，道路通达度较好，交通较便利，无交通管制；

(4) 生活便利度：该小区位于海拉尔河东胜利街道。距市中心相对稍远，距呼伦贝尔市人民医院、海拉尔第三中学较近，生活便利度较好；

(5) 基础设施完善度：该区域道路通达、供水、排水、供热、供电、通信设备设施完备、齐全，城市基础设施较完善；

(6) 商业繁华度：该小区所处区域为市中心偏东，距市中心较远，街、路两旁商业店铺较多，相对市中心较差，商业繁华度相对一般；

(7) 临街状况：估价对象楼房北临中学街，过往车辆较多，有噪音影响；

(8) 学区状况：西北距海拉尔第三中学较近；

(9) 外部环境状况：该区域无生产、生活等污染源；西距六二六小河较近，环境较好；

(10) 内部设施及环境：半封闭小区，内部道路硬化，便于车辆通行，负一层为车库，利于冬季车辆保暖；小区内有凉亭、草坪、健身器材，卫生清洁，环境较好；

(11) 区位状况发展趋势：该区域商业繁华度一般，生活便利度较好，基础设施、公共服务设施较完善；交通便利、自然环境较好，人口聚集度较好，较适宜居住的区域。

#### 4、权益状况：

委托人未提供《不动产权证书》，根据其提供的《商品房买卖合同》得知：买受人为包英，房屋坐落于海拉尔区龙凤华瑞6、7号楼明国路西侧、六二六小河东侧7-1-1-902，用途为住宅，钢混结构，建筑层数为19层，建筑面积为76.81 m<sup>2</sup>。土地来源：出让，土地使用年限2002年12月31日至2072年12月31日止。

委托人未对估价对象（及使用）是否欠缴相关税费等情况等进行说明，故按正常情况估价。

估价对象他项权情况不详。

估价对象权属清晰、合法。

(五) 价值时点：2020年09月22日。

确定理由：完成估价对象实地查勘为2020年09月22日。

(六) 价值类型：

1、价值定义：估价对象在价值时点的市场价值；

2、价值内涵：

(1) 委托人未提供《不动产权证书》，根据其提供的《商品房买卖合同》得知：买受人包英，房屋坐落于海拉尔区龙凤华瑞6、7号楼明国路西侧、六二六小河东侧7-1-1-902，用途为住宅，钢混结构，建筑层数为19层，建筑面积为76.81 m<sup>2</sup>。土地来源：出让，土地使用年限2002年12月31日至2072年12月31日止。估价对象权属清晰、合法。

(2) 估价对象房地产土地呈长方形，地理位置较市中心偏东，地质条件好，地基承载力稳定，土壤情况良好。利用状况好，土地开发程度一般，基础设施设备完善。

(3) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、财产转移税费等情

况进行说明，本次估价结果不包含上述费用。

(4) 本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，普通装修，具有合法房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰，在价值时点的市场价值。具体包括房屋、出让土地使用权、装饰装修等价值；不包括家具、家电等生活设备、设施价值。

#### (七) 估价依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 6、现场勘验结果；
- 7、委托人提供的相关资料：

(1) 《海拉尔区人民法院委托书》(2020)内0702执委评152号

(2) 《购房协议书》复印件

#### (八) 估价原则：

此次估价在独立、客观、公正的工作原则指导下，主要遵循如下原则进行评估：

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。

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。

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。

最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

#### (九) 估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点和估价目的，对临近地段和区域同类性质的房地产市场状况进行调

查之后，结合估价对象实际，决定选取比较法、成本法为本次评估的基本方法。

1、比较法是选取一定数量的发生过交易且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

2、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和折旧，将重置成本或重建成本和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对上述两种方法所得的估价结果进行综合，得到最终房地产价格。

(十) 实地查勘期：2020年09月22日

(十一) 估价作业日期：2020年09月22日-09月28日。

(十二) 估价结果：453,712元

估价结果大写：肆拾伍万叁仟柒佰壹拾贰元整。

单价：5,906.94元/m<sup>2</sup>。

单价大写：伍仟玖佰零陆元玖角肆分每平方米。

本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，具有合法房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰，在价值时点的市场价值。具体包括房屋、出让土地使用权、装饰装修等价值；不包括家具、家电等生活设备、设施价值。

(十三) 注册房地产估价师 (签字):

张宝林 (注册证号: 1520000085)

范良平 (注册证号: 1520150051)

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日



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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00222016

姓名 / Full name

张吉林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103198309120019

注册号 / Registration No.

1520000085

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-7

持证人签名 / Holder'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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00163939

姓名 / Full name

范良平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350424198609052214

注册号 / Registration No.

1520150051

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Holder's signature



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION OF CERTIFICATE TO SET UP REAL ESTATE APPRAISAL FIRMS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：  
法定代表人：  
(执行事务合伙人)

呼伦贝尔市博源房地产价格评估有限责任公司

张宇林

住所：  
内蒙古扎兰屯市向阳街12号

91150783740128333B

统一社会信用代码：  
备案等级：

二级

证书编号：  
有效期：

内建房估备字[2018]第0052  
2018年11月26日 至 2021年11月25日

发证机关(公章)

二〇一八年十一月二十六日

# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

(2020)内 0702 委评 152 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人包英与被申请人呼伦贝尔市龙凤房地产开发有限责任公司民间借贷纠纷一案，委托你单位对：

呼伦贝尔市海拉尔区民国路西侧、六二六小河东侧 7-1-1-902 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：包英，电话：15049063633

(盖章)

2020年9月11日





本鹏超市

涟港海鲜  
水产批发

福康

龙凤华瑞

7号楼

2号

鑫越鸿副食商店

龙凤名都

4号楼

美利多

介商店

鑫绿鲜蔬菜果品



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，达成如下条款：

**第一条 商品房情况**

该商品房销售许可证号：2015-046-002

项目名称：龙凤华庭6、7号楼

商品房座落：区、县 海拉尔区

路、道、街

明国路西侧、六二六小河东侧7-1-1-902

设计用途 住宅，建筑结构钢、钢筋混凝土，建筑层数为19层。建筑面积76.81平方米，其中：套内建筑面积61.98平方米，公共部位分摊建筑面积14.83平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：出让。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限自2002年12月31日至2072年12月31日止。

**第二条 商品房价款**

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为5,000.00元(币种：人民币)，价款为：384,050.00元(币种：人民币)，计叁拾捌万肆仟零伍拾元整 (大写)。

**第三条 商品房交付及交付日期**

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于2020年04月30日前，将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不可抗力，不能履行合同的，按下列第1种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. \_\_\_\_\_