

海拉尔西山自然
保护区管理局

西交界街

海拉尔区政府
(旧址)

建华路

贝尔绿景家园

海拉尔第一中学

南2门

南1门
仅行人

哈萨尔大街

天泰园小区

贝尔松韵名苑

育馨





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：包商银行股份有限公司呼伦贝尔分行，电话：
18247000909

(盖章)

2020年8月28日

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

委托书

(2020)内 0702 委评 143 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人包商银行股份有限公司呼伦贝尔分行与被申请人王欢、黄鹤、王昊金融借款合同纠纷一案，委托你单位：

对海拉尔区健康办绿景家园 20 号楼 421 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。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

ADMINISTRATOR CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTIONS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

张荣林

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：
内蒙古扎兰屯市向阳街12号

统一社会信用代码：

91150783740128333B

备案等级：

二级

证书编号：

内建房估备字[2018]第0052

有效期：

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

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. 0022764E

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

152102196209120019

注册号 / Registration No.

1520000285

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

2023-5-7

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. 00163988

姓名 / Full name

范良平

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

350424198609062214

注册号 / Registration No.

1620150051

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 / Bearer's signature



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23日对估价对象进行了实地勘查。

(十一) 估价作业日期：2020年09月23日-2020年09月28日。

(十二) 估价结果为：409,879元

RMB 大写：肆拾万零玖仟捌佰柒拾玖元整。

单价：5,198.21元/m²。

单价大写：伍仟壹佰玖拾捌元贰角壹分每平方米。

估价结果为在价值时点的物质实体及权益价值，具体包括房屋、土地使用权的价值。

(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。

审核人：

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

(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

(5) 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，故不包含各类费用。

(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、现场验照、验证、查勘结果;
- 7、委托人提供的相关资料:

(1) 《呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书》(2020)内 0702 执委评 143 号;

(2) 《不动产权证》复印件;

(3) 《他项权证》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。

所改变。

4、权属情况:

(1) 估价对象《不动产权证》证号为蒙(2018)呼伦贝尔市海拉尔区不动产权第0003895号,权利人:王欢,单独所有,坐落:呼伦贝尔市海拉尔区健康办绿景家园20号楼421号,权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权,用途:住宅,房屋建筑面积78.85 m^2 ,混合结构,所在层数第2层,土地未进行登记,土地信息不详。

(2) 估价对象为抵押期间,有他项权限制;

(3) 估价对象权属清晰、合法。

(五) 价值时点:2020年09月23日。

确定理由:完成估价对象实地勘查为2020年09月23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) 估价对象《不动产权证》证号为蒙(2018)呼伦贝尔市海拉尔区不动产权第0003895号,权利人:王欢,单独所有,坐落:呼伦贝尔市海拉尔区健康办绿景家园20号楼421号,权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权,用途:住宅,房屋建筑面积78.85 m^2 ,混合结构,所在层数第2层,土地未进行登记,土地信息不详。根据土地管理相关规定判断,土地性质应为出让。估价对象权属清晰、合法。

(2) 估价对象房地产土地呈长方形,南低北高,北临青松小区,南隔哈萨尔大街为御景花园小区和贝尔松韵名苑,地理位置较市区中心偏西,地质条件好,地基承载力稳定,土壤情况良好。利用状况好,土地开发程度较好,基础设施设备完善。

(3) 估价对象抵押期间,有他项权限制。

(1) 四至及开发程度: 估价对象房地产土地呈长方形, 位于哈萨尔大街以北, 健康街以西, 西山国家森林公园以东, 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、地势北高南低。

3、区位状况:

(1) 楼层朝向: 估价对象为南北朝向, 建筑物总层数为六层, 所在层为二层, 二层为住宅房地产的较好楼层;

(2) 临街状况: 估价对象小区南临哈萨尔大街。估价对象为小区院内20号楼不临街;

(3) 地段商业繁华度: 估价对象所处区域位于海拉尔区中心偏西地段。街、路两侧均为商业店铺、宾馆等, 繁华度较好。

(4) 人口聚集度: 估价对象南为御景花园小区和贝尔松韵名苑, 北临青松小区, 人口聚集度较好。

(5) 交通状况: 估价对象小区南临哈萨尔大街, 道路通达度较好, 交通较便利, 无交通管制。

(6)、生活便利度: 估价对象所处区域为市区偏西, 距市中心相对稍远, 东临海拉尔第一中学、幼儿园、海拉尔区政府旧址等, 生活便利度较好。

(7) 停车: 小区院内水泥硬化地面, 宽敞、适合停放车辆。

(8) 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, 基础设施较完善。

(9) 区位状况发展趋势: 该区域周围均为商业店铺、宾馆等, 商业繁华度较好; 附近公共设施有西山国家森林公园、幼儿园、健康街小学、海拉尔第一中学等, 生活便利度较好; 无交通管制, 交通较便利, 周围住宅小区不多, 随着估价对象东北侧平房区域的改造, 估计一段时间内影响该区域区位的因素及区位状况会有

一、中学；

- (2) 建筑规模：估价对象建筑面积 78.85 m²，面积适中；
- (3) 层数：总层数为 6 层，所在层为 2 层，进出较方便；
- (4) 建筑结构：混和结构，结构正规；
- (5) 用途：设计用途为住宅，实际住宅用途；
- (6) 高度：室内净高约 2.60m 左右；
- (7) 建成年份：2013 年 8 月 18 日；
- (8) 使用情况：正常居住；
- (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，住宅屋面无渗漏，外墙面完好，地面完整无开裂；
- (10) 屋面防水：双坡起脊彩铁防水；
- (11) 外门：一层外置阶梯式楼梯进入二层，防盗入户门，完好无破损；
- (12) 设施设备：排水管网、供电、供暖等管道已铺设，有洁具、室内套装门、上下橱柜、水晶灯具照明。
- (13) 户型格局：多层住宅，两室一厅、适宜居住；
- (14) 室内装饰装修：涂料内墙、天棚，复合地板地面，未见维修养护情况；
- (15) 相邻关系影响情况：无光照、通风、交通影响，无污染；
- (16) 物业管理：小区院内硬化地面，便于停放车辆，物业卫生打扫干净、及时。

2、土地实物状况：

土地信息未登记、土地信息不详，根据土地管理法的相关规定，土地性质应为出让。

三、估价结果报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0847号(2020-0702-1041)

(一) 估价委托人: 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

地 址: 海拉尔区东升路

经 办 人: 杨慧

电 话: 0470-8326086

(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:

估价对象位于海拉尔区河西, 西山国家森林公园东侧, 南临哈萨尔大街, 海拉尔一中西侧的绿景家园小区20号楼421号住宅。小区共有楼房21栋, 估价对象20号楼位于小区最北19、21号楼中间, 20号楼从西往东共四个单元。421号住宅位于四单元2楼西侧, 普通装修。一层外置阶梯楼道入户防盗门。

1、建筑物实物状况:

(1)名称位置: 呼伦贝尔市海拉尔区绿景家园小区20号楼421号住宅, 王欢的产权面积为78.85 m²的住宅用途房地产。位于海拉尔区西山国家森林公园东侧, 哈萨尔大街北侧, 东邻海拉尔第

（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、产权人未参加本次房屋实地勘查，无法获取产权人对估价对象相关情况的介绍，如与本公司的勘查情况有偏差，则以本公司勘查结果为准，由此产生的后果与本公司无关。

（六）估价报告使用限制

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。若报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生较大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

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，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，应按司法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。

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委托人认定为准，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；权属资料登记的内容无法确定各估价对象具体位置，由申请人指定，委托人认可；

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；以估价委托人提供的材料真实、有效为前提。

5、我们无法对估价对象的面积特别是面积范围、内涵进行核实和测量，以《不动产权证》登记的面积为准，本机构不对其面积准确性负责；

6、房屋土地相关信息不详，根据土地管理相关规定判断，估价对象土地使用性质应为国有出让，故按出让土地性质估价。如当事人有异议，在估价对象依法处置前可持相关证明材料向人民法院提出。

7、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；

8、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：无

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）

目 录

一、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	10
(六) 价值定义	10
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	12
(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(估价机构留存)	
五、附件	13
(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	
(七) 《不动产权证》复印件	

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，我们对位于呼伦贝尔市海拉尔区西山国家森林公园东侧，南临哈萨尔大街，海拉尔一中西侧的绿景家园小区20号楼421号住宅，为王欢的建筑面积为78.85 m²的住宅用途房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：估价对象《不动产权证》证号为蒙（2018）呼伦贝尔市海拉尔区不动产权第0003895号，权利人：王欢，单独所有，坐落：呼伦贝尔市海拉尔区健康办绿景家园20号楼421号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，用途：住宅，房屋建筑面积78.85 m²，混合结构，所在层数第2层，土地未进行登记，土地信息不详。

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23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、成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果为：409,879元

RMB大写：肆拾万零玖仟捌佰柒拾玖元整。

单价：5,198.21元/m²。

单价大写：伍仟壹佰玖拾捌元贰角壹分每平方米。

法定代表人（签字）：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



房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0847号(2020-0702-1041)

项目名称:呼伦贝尔市海拉尔区健康办绿景家园20号楼421号,王欢的建筑面积78.85m²住宅用途房地产市场价格价值评估

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