

房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0909号(2020-0702-153)

项目名称:呼伦贝尔市海拉尔区呼伦办北国经典御园 1 号楼
7 号张超的建筑面积 26 m²车库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 10 月 20 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，我们对位于呼伦贝尔市呼伦办北国经典御园1号楼7号张超的建筑面积26 m²的车库用途房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：根据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》得知：《不动产权证》证号为蒙（2017）海拉尔区不动产权第0003697号，被查询对象：张超，坐落：呼伦办北国经典御园1号楼7号，建筑面积26 m²，土地未进行登记。

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10月14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：322,225元；

RMB大写：叁拾贰万贰仟贰佰贰拾伍元整；

单价：12,393.28元/m²；

单价大写：壹万贰仟叁佰玖拾叁元贰角捌分。

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

二〇二〇年十月二十日



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	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	10
(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) 《房地产权结果信息一览表》	

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、该估价对象可以在公开市场上自由转让；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；市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；

2、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；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《房地产权结果信息一览表》登记的面积为准，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：无

(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；

3、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。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自2020年10月20日起至2021年10月19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。

三、估价结果报告

呼伦贝尔清源估字[2020]3-0909号(2020-0702-153)

(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伊敏河东岸滨河路东侧, 呼伦大街南侧的北国经典小区。小区共分多个园区, 御园位于小区的中部偏南, 御园东临沁园、南临颐园、西临清园、北临馨园。共有楼房9栋, 1号楼位于御园的东南角, 紧邻北国经典社区卫生服务站。1号楼南侧自东向西数第7个车库为估价对象, 普通装修, 正常使用。

1、建筑物实物状况: 估价对象呼伦贝尔市海拉尔区呼伦办北国经典御园1号楼7号张超的建筑面积26 m²车库用途房地产。混和结构, 总6层位于1层, 50cm外墙, 24cm内墙, 面砖外墙

面，彩铁防水屋面，电动翻板门入户，城市集中供热、水、排水；建于2010年左右，质量状况较好，南北朝向，门前宽敞，便于停放车辆。库内长宽比例适当，格局方正，净高约2.9m，瓷砖地面、壁柜、日光灯，一般装修，现为出租状态。

2、土地实物状况：

(1) 权益状况：委托人提供《房地产权结果信息一览表》，未登记土地信息，故土地信息不详；

(2) 四至及开发程度：估价对象房地产土地呈长方形，位于海拉尔区伊敏河东岸滨河路东侧，呼伦大街以南，六二六小河以西，伊敏大街以北区域，该区域地质条件好，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；

(3) 地势、地貌：土地形状规则、地势平坦。

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，所在层为一层阳面，为车库房地产的最好楼层；

(2) 临街状况：估价对象位于小区院内不临街；

(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北地段。街、路两侧均为商业店铺、宾馆等，繁华度一般。

(4) 人口聚集度：北国经典小区较大且南临伊敏小区，人口聚集度较好。

(5) 交通状况：估价对象小区北临呼伦大街，西临滨河路，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北，距市中心相对稍远，生活便利度一般。

(7) 停车：小区院内地下停车场，水泥硬道路一侧有停车位，

停放车辆较方便。

(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：该区域周围街、路两侧均为商业店铺、宾馆等，繁华度一般。附近公共设施有七中东校区、海区自然资源局等，生活便利度一般；呼伦大街、滨河路，道路通达度较好，交通较便利，无交通管制，估计一段时间内影响该区域区位的因素及区位状况步会不有所改变。

4、权属情况：

根据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》得知：《不动产权证》证号为蒙（2017）海拉尔区不动产权第0003697号，被查询对象：张超，坐落：呼伦办北国经典御园1号楼7号，建筑面积26m²，土地未进行登记，相关土地信息不详。

(1) 按委托人要求，未提供《不动产权证书》不影响本次估价结果，估价对象权属清晰、合法；

(2) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费等情况进行说明，故按正常情况估价；

(3) 委托人没有提供土地面积、性质、使用期限等相关信息，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；

(4) 估价对象为抵押并出租期间，有他项权限制；

(5) 估价对象权属清晰、合法。

(五) 价值时点：2020年10月14日。

确定理由：完成估价对象实地勘查为2020年10月14日

(六) 价值类型：

1、价值类型名称：估价对象在价值时点的市场价值；

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：

(1) 用途：估价对象实际用途为车库，现已出租，有他项权限制，估价设定房地产用途为车库用途；

(2) 权利状况：该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；

(3) 土地开发利用程度：宗地内“六通一平”，地势较平坦，形状较规则；

(4) 房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为混合结构，总层为6层，估价对象位于一层阳面，建筑面积26 m²，面砖外墙面、电动翻板入户门，瓷砖地面，涂料墙面，日光灯灯具，一般装修；

(5) 估价结果包括室内装修。不包括经营设备、设施价值；

(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) 委托人未对租赁权、租金、租约等涉及租赁关系的事项有明确要求，租赁关系及后果执行原《租赁合同》、按《合同法》或其它法律、法规规定处理。本次估价未考虑该因素。

(8) 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)《房地产权结果信息一览表》。

(3)《内蒙古自治区呼伦贝尔市海拉尔区人民法院执行裁定书》(复印件);

(4)《内蒙古自治区呼伦贝尔市海拉尔区人民法院民事裁定书》(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10月14日对象进行了实地勘查。

(十一) 估价作业日期：2020年10月14日至2020年10月20日。

(十二) 估价结果为：322,225元；

RMB 大写：叁拾贰万贰仟贰佰贰拾伍元整；

单价：12,393.28元/m²；

单价大写：壹万贰仟叁佰玖拾叁元贰角捌分。

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

二〇二〇年十月二十日

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. 01227046

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

1520000036

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-7

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. 00163959

姓名 / Full name

范良平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350124198809052214

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
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS OFFICE
No. 044 PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张宝林

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

备案证书编号： 内建房估备字[2018]第0052

有效期限： 2018年11月26日 至 2021年11月25日

发证机关(公章)

二〇二〇年十一月二十六日

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

委 托 书

(2020)内 0702 委评 153 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人程爱波与被申请人张超民间借贷纠纷一案，委托你单位对：

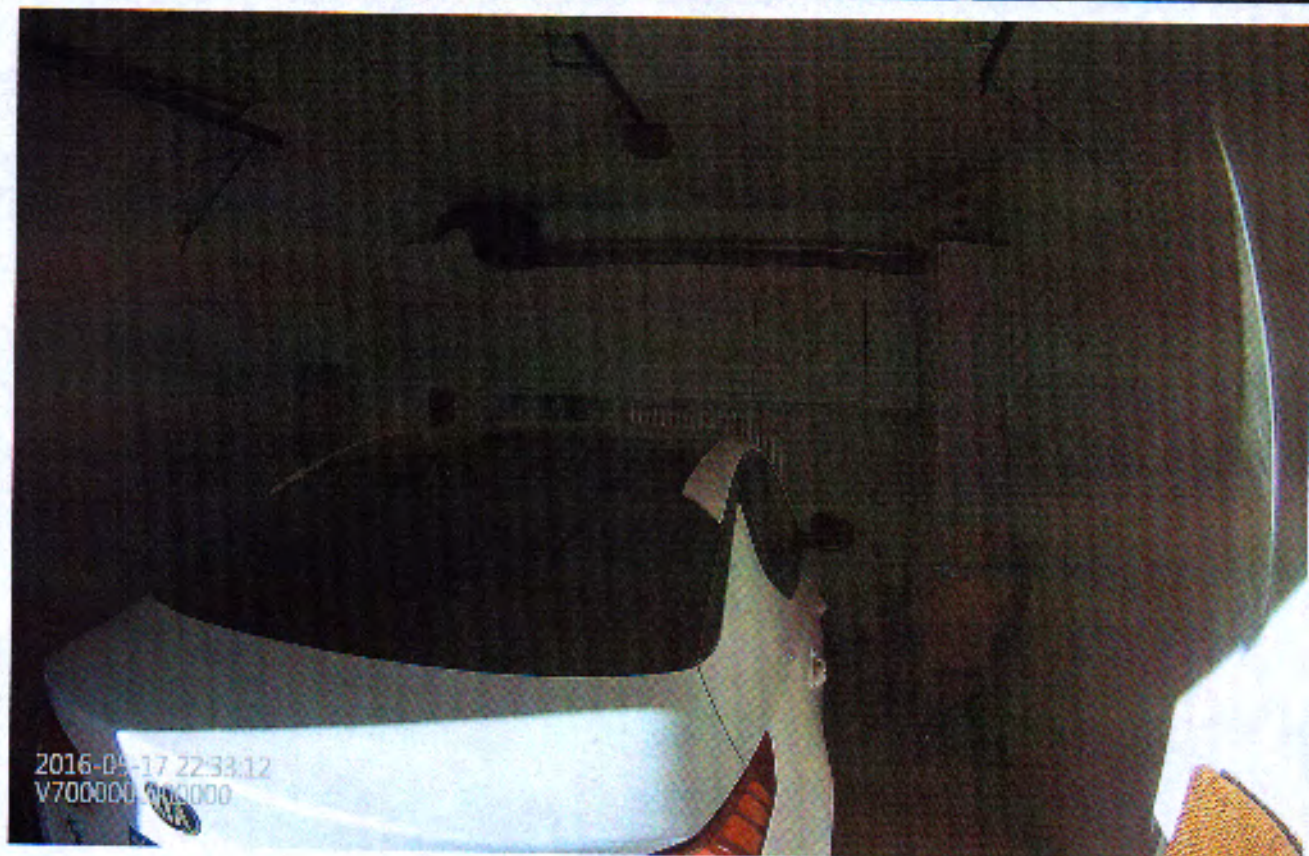
位于海拉尔区呼伦办北国经典御园 2 号楼 3-201 号房产、呼伦办北国经典御园 1 号楼 7 号房产进行评估。

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。



呼伦大街



北国经典

龙欣旅店

河心公园

新桥小学

伊敏小区

呼伦贝尔市
公路工程局

信托小区

海拉尔

路线

8° 高德地图

华瑞大酒店

伊敏河广场

自然资源部
房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2020)内0702执706号	被查询对象	张函
证件类型	身份证	证件号码	232321196907281411
承办人	周海龙	书记员	崔云凤

不动产单元号	150702005007GB00027F00370003		
不动产权证书号	蒙(2017)海拉尔区不动产权第0003698号		
房地坐落	呼伦贝尔北国经典御园2号楼3-201号		
建筑面积	133.0	专有建筑面积	分摊建筑面积
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间
房屋性质		规划用途	住宅
登记机构			
备注	反馈人		IP100000
	反馈时间		2020-04-24 17:23:52

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	蒙(2018)海拉尔区不动产权证明第0004735号	土地和房屋	FNIZrsnsgsWGsFqEIHtu8g-	一般抵押	420000.00	2018-07-19 00:00:00.0	2023-07-18 00:00:00.0	
	蒙(2017)海拉尔区不动产权证明第0003067号	土地和房屋	FNIZrsnsgsWGsFqEIHtu8g-	最高额抵押		2017-05-26 00:00:00.0	2023-05-25 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

不动产单元号	150702005007GB00027F00380003		
不动产权证书号	蒙(2017)海拉尔区不动产权第0003697号		
房地坐落	呼伦贝尔北国经典御园1号楼7号		
建筑面积	26.0	专有建筑面积	分摊建筑面积
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间
房屋性质		规划用途	85
登记机构			
备注	反馈人		IP100000
	反馈时间		2020-04-24 17:23:52

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	蒙(2018)海拉尔区不动产权证明第0000032号	土地和房屋	FNIZrsnsgsWGsFqEIHtu8g-	一般抵押	128400.00	2017-12-21 00:00:00.0	2018-12-20 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

制表单位: 自然资源局

制表时间: 2020/04/24 17:18:02