

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：满洲里业兴估字[2022]第 009 号

估价项目名称：海拉尔区健康办海旺家园 3 号楼 162 号住宅用房  
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

房地产估价机构：满洲里业兴房地产价格评估事务所

注册房地产估价师：张忠选（注册号：1519970044）

张 巍（注册号：1520200053）

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十七日

## 致估价委托人函

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于海拉尔区健康办海旺家园3号楼162号房地产价值进行市场价值评估。

估价对象(1)海拉尔区健康办海旺家园3号楼162号，产权人为刘哲，不动产权证号：蒙(2018)海拉尔不动产权第0001333号，总层数6层，评估所在层数6层，设计用途住宅，实际用途为住宅，混合结构，建筑面积为99.36 m<sup>2</sup>。

估价目的：确定房地产市场价值，为估价委托人执行张佳蕾与肖雷、刘哲民间借贷纠纷一案涉执房地产处置提供价格参考依据。

价值时点：2022年1月26日

价值类型：房地产市场价值

估价方法：比较法和成本法

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价人员经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

估价对象	设计用途	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(元)
(1)	住宅	6	99.36	4600.00	457,056.00
合计					457,056.00

人民币大写：肆拾伍万柒仟零伍拾陆元

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

估价报告应用有效期：2022年1月27日至2022年1月26日

满洲里业兴房地产价格评估事务所



法定代表人(章)：张忠

张忠印

2022年1月27日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
估价技术报告（存档）	
附件	
呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书复印件	
房产登记信息查询情况说明复印件	
估价对象位置图	
估价对象照片	
估价机构营业执照复印件	
估价机构司法鉴定入册机构证书复印件	
房地产估价机构备案证书复印件	
中国注册房地产估价师资格证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

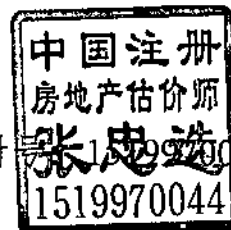
三、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我们是按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）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、本次评估没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：张忠选

注册号：1519970044



张 巍

注册号：1520200053



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让, 并可持续利用。

(二) 假设估价对象不存在欠缴税费。如估价对象存在欠缴税费, 评估结果应当扣除欠缴税费金额。

(三) 本机构对委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下, 本次估价假设委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

(四) 本机构对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 无理由怀疑估价对象存在安全隐患, 在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 对房屋的安全性进行了假设, 本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

(五) 假设估价对象处于完全公开市场、即价值时点公开市场上最可能实现的价格; 未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

(六) 假设估价对象是合法产权下的房地产, 除另有说明, 本次房地产估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### 二、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项, 无未定事项假设。

### 三、背离实际情况假设

因估价目的的需要, 本次评估假设为正常交易情况下, 由熟悉情况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, 不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等情况。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设

### 六、估价报告使用限制

(一) 本报告评估目的仅确定房地产市场价格, 为估价委托人执行张佳蕾与肖雷、刘哲民间借贷纠纷一案涉执房地产处置提供价格参考依据并发

表专业意见，房地产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价。

(二) 本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋、占用范围内应分摊的土地使用权及房屋室内固定装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

(三) 本估价报告的有效期限自估价报告完成之日起满一年为止，即：2022年1月27日至2023年1月26日，超过一年需重新进行评估。

如在有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(四) 本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

(五) 本估价报告结果是估价对象和条件固化前提下的价值，如条件改变价值发生变化。

(六) 价值时点改变则价值发生变化。

(七) 法规政策变化则价值发生变化。

(八) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(九) 若发现本报告内文字或数字因校对或其它原因出现错误时，请委托人及时通知本公司进行更正。

(十) 本估价报告需经估价人员签字、盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

(十一) 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构授权或许可，估价报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

# 估价结果报告

满洲里业兴估字[2022]第 009 号

## 一、估价委托人

单位名称：呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

联系人：何娇

电话：17604706801

## 二、房地产估价机构

名称：满洲里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人：张忠选

地址：满洲里市建设大厦二楼

营业执照统一社会信用代码：91150781747945790U

房地产评估资质等级：二级

资质证书编号：内建房估备字[2020]第 0009 号

联系电话：0470-6229994

## 三、估价目的

确定房地产市场价值，为估价委托人执行张佳蕾与肖雷、刘哲民间借贷纠纷一案涉执房地产处置提供价格参考依据。

## 四、估价对象

(一) 财产范围、坐落、权属、规模、用途等基本状况

估价对象(1)海拉尔区健康办海旺家园3号楼162号，产权人为刘哲，不动产权证号：蒙(2018)海拉尔不动产权第0001333号，总层数6层，评估所在层数6层，设计用途住宅，实际用途为住宅，混合结构，建筑面积为99.36 m<sup>2</sup>。

(二) 土地基本状况

估价对象：(1)东临住宅楼，南临住宅楼，西临住宅楼，北临住宅楼，土地开发程度为“六通一平”(供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、平整土地)，宗地形状规则。

(三) 建筑物基本状况

估价对象(1)总层数6层，评估所在层数6层，混合结构，建筑面积为99.36 m<sup>2</sup>，防盗外门，室内满铺地板，墙面刷涂料，电视背景墙硅藻泥，

装饰暖气片取暖，塑钢窗，理石窗台面，实木内门，卫生间地面砖，墙砖到顶，集成吊顶，普通洁具设备，厨房铺地板，部分墙面贴墙砖，集成吊顶，整体橱柜，推拉门。估价对象采光、通风良好，维护、保养状况良好。估价对象所处地段公共基础设施和配套设施齐全，交通便利。

本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等情况。

#### 五、价值时点

以估价人员实地勘查日期作为价值时点即：2022年1月26日。

#### 六、价值类型

估价对象在估价时点的公开市场价格，所谓公开市场价格为满足下列条件下进行交易最可能的价格。

（一）公开和公平的市场条件。即所指市场价值是在公开和公平的市场条件下形成的，市场条件不局限于某事件发生或某人发生，同时，当事人是在信息充分掌握的基础上做出的。

（二）当事人是理性的。当事人充分掌握信息，不受任何压力，理性条件下做出的选择。

#### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则，价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

##### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

##### （二）合法原则

遵循合法原则，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。

##### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

##### （四）替代原则

遵循替代原则，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。



### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

### 八、估价依据

#### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；
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）。

#### （二）本次估价采用的技术规范

1. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015；
2. 《房地产估价基本术语标准》中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013。

#### （三）委托人提供的有关资料

1. 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书；
2. 房产登记信息查询情况说明复印件。

#### （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

### 九、估价方法

估价对象的实际用途为住宅用房,根据《房地产估价规范》，此次评估方法选用比较法和成本法进行估价。

比较法定义：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格或价值的方法。

成本法定义：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减去折旧得到估价对象价值或价格的方

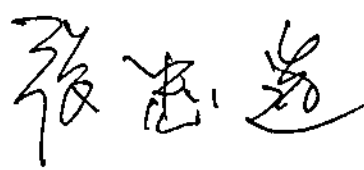

法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在详细勘查估价对象的基础上，认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，采用比较法和成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点房地产价值为：457,056.00 元，人民币大写：肆拾伍万柒仟零伍拾陆元。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签 名	签名日期
张忠选	1519970044		2022 年 1 月 27 日
张巍	1520200053		2022 年 1 月 27 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 1 月 26 日

### 十三、估价作业期

2022 年 1 月 26 日至 27 日

估价单位：满洲里业兴房地产价格评估事务所（公章）



二〇二二年一月二十七日

## 附 件

- 1、呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书复印件；
- 2、房产登记信息查询情况说明复印件
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构司法鉴定入册机构证书复印件；
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件；

# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

(2021)内 0702 执 2235 号

满洲里业兴房地产价格评估事务所：

我院在执行张佳蕾与肖雷,刘哲民间借贷纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

健康办海旺家园 3 号楼 162 号。



承 办 人：刘惠峰 ， 联系电话：8326009

联 系 人：何 峤 联系电话：17604706801

本院地址：海拉尔区东升路海拉尔区人民法院

房产登记信息查询情况说明

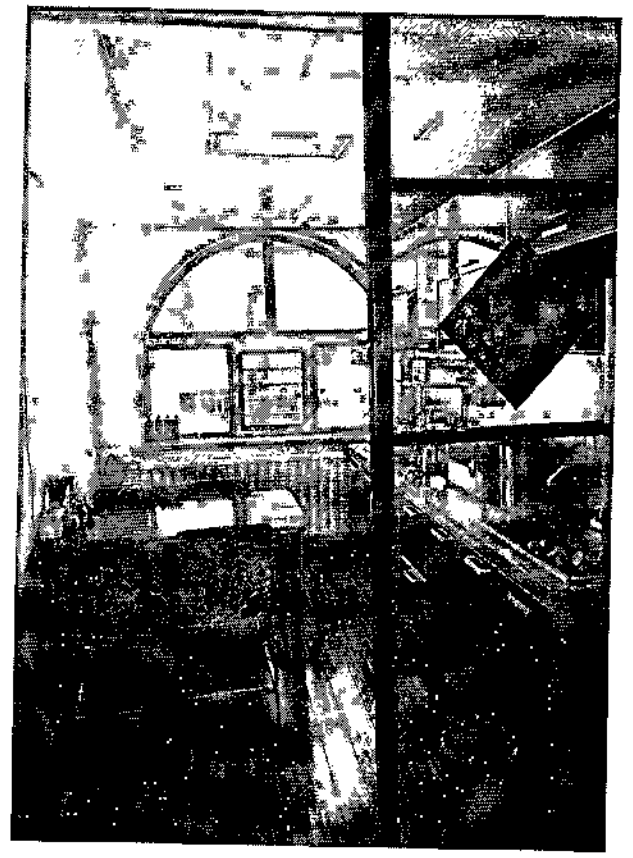
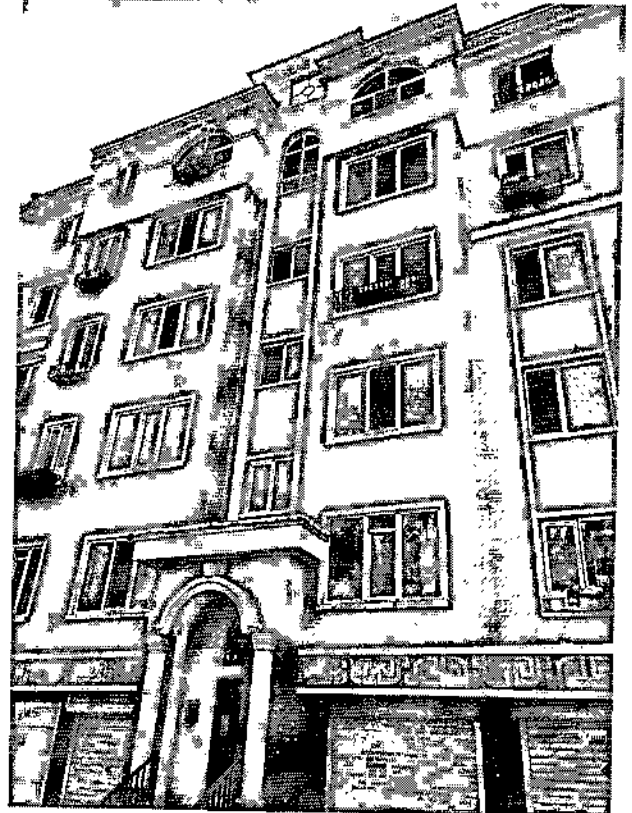
权利人	刘哲		共有方式				
证件类型	身份证		证件号码	152101198511151252			
不动产权证号	蒙(2018)海拉尔不动产权第0001333号		登记时间	2018-02-24			
产别			房屋性质				
房屋座落	健康办海旺家园3号楼162号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
3		混合结构	6	6	99.36	住宅	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 房屋未限制

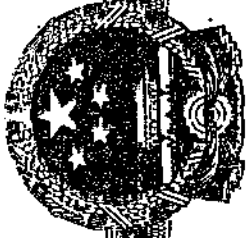
以上信息查询时点为2021-08-03 15:32:30, 仅供参考。

经办人: 刘晓薇

土地档案馆内办结

海拉尔区健康办海旺家园3号楼162号位置图及估价对象现场照片：





# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码  
91150781747945790U

副本 (1-1)

名称 满洲里业兴房地产价格评估事务所

成立日期 2002年07月29日

类型 普通合伙企业

合伙期限 自2002年07月29日至长期

执行事务合伙人 张忠选

住所 内蒙古自治区满洲里市五道街建设大厦二

经营范围 房地产价格评估、房地产政策咨询、开发项目策划、房地产经纪（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

2020

年05月26日

内蒙古自治区高级人民法院司法鉴定委员会

# 内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构

## 證 書

内法委司鉴 00263 号

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托司法鉴定管理规

定》，经内蒙古自治区高级人民法院和最高人民

法院审核、批准、公告，允许你单位入册

法院开展对外委托(涉诉案件)司法鉴定。



内蒙古自治区高级人民法院  
2004年11月10日

内蒙古自治区高级人民法院司法鉴定委员会  
司法鉴定人姓名：[ ]  
司法鉴定人编号：[ ]  
司法鉴定人职称：[ ]  
司法鉴定人工作单位：[ ]  
司法鉴定人联系电话：[ ]  
司法鉴定人电子邮箱：[ ]  
司法鉴定人联系地址：[ ]  
司法鉴定人邮编：[ ]



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 荆州里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人 张忠选  
(执行事务合伙人)

住 所 荆州里市五道街建设大厦二楼

统一社会信用代码 150781747945790U

备案等级

证书编号 荆建房估备字[2020]第0009号

有效期至 二〇二〇年六月十六日 至 二〇二三年六月十五日



二〇二〇年六月十六日

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，并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 affairs and to sign the real estate appraisal reports.



证书编号 / Certificate No. 00208235

姓名 / Full name

张忠选

男

身份证件号码 / ID No.

152102195105250018

注册号 / Registration No.

1519970049

执业机构 / Employer

清洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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  
批准注册  
本证书合法具有公共效力(非注册)  
为从事房地产估价师(执业)估价业  
务之有效证明  
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" in providing real estate appraisal practice  
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227220



姓名 / Full Name  
张翔  
性别 / Sex  
男  
身份证号码 / ID No.  
15210219881025001X  
注册号 / Registration No.  
1520200063  
执业机构 / Employer  
满州里业兴房地产价格评估事务所  
有效期至 / Date of expiry  
2028-5-20  
持证人签名 / Bearer's signature