

〔2021〕内0782执恢101号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：内蒙古自治区牙克石市瓷都二期 10-1-1-201、
10-1-1-202、10-1-1-301 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：牙克石市人民法院

估价机构：呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

注册房地产估价师：张智宇（注册号：1120040188）

郑 丽（注册号：1520200081）

估价报告出具日期：2022年3月29日

估价报告编号：呼伦贝尔欣源估字〔2021〕第 SF024 号

致估价委托人函

牙克石市人民法院：

受贵单位委托，我们对位于内蒙古自治区牙克石市瓷都二期10-1-1-201、10-1-1-202、10-1-1-301住宅房地产的市场价值进行了评估，估价范围为整体价值，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，不包含动产、债权债务、特许经营权等财产。

估价目的：就申请人崔洁与被申请人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司（金融借款合同纠纷）一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：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。

价值时点：2021年8月9日。

本公司经过对估价对象的实地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值：


| 序号 | 权利人 | 房屋座落 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估额 (元) |
|-----|-----------------------|--------------------|----|---------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 额尔古纳市佳乐乐 房地产开发有限公司 | 牙克石市瓷都二期10-1-1-201 | 住宅 | 81.11 | 2100 | 170331 |
| 2 | | 牙克石市瓷都二期10-1-1-202 | 住宅 | 79.73 | 2100 | 167433 |
| 3 | | 牙克石市瓷都二期10-1-1-301 | 住宅 | 81.11 | 2100 | 170331 |
| 合 计 | | | | 241.95 | | 508095 |

总价¥508,095元，人民币（大写）伍拾万捌仟零玖拾伍元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

法定代表人：



二〇二二年三月二十九日

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 | 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 | 10 |
| (八)、估价依据 | 11 |
| (九)、估价方法 | 12 |
| (十)、估价结果 | 13 |
| (十一)、注册房地产估价师 | 13 |
| (十二)、实地查勘期 | 14 |
| (十三)、估价作业期 | 14 |
| 四、附件 | |
| 1、牙克石市人民法院评估委托书(复印件) | |
| 2、内蒙古自治区牙克石市人民法院协助执行通知书(复印件) | |
| 3、估价对象相关照片 | |
| 4、房地产估价机构营业执照复印件 | |
| 5、房地产估价机构备案证书复印件 | |
| 6、房地产估价师注册证书复印件 | |

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，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/750291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师张智宇、郑丽已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：张智宇



张智宇

郑丽



郑丽

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设:

1、本次评估依据委托方提供的《牙克石市人民法院评估委托书》复印件、《内蒙古自治区牙克石市人民法院协助执行通知书》复印件，我们对委托方提供的估价对象面积、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，故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，本次评估假设其合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注、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。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性勘察。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《牙克石市人民法院评估委托书》记载建筑面积大体相当。

5、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、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。

7、市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：(1) 适当营销；(2) 熟悉情况；(3) 谨慎行事；(4) 不受强迫；(5) 公平交易。

8、本报告的估价结果未扣除估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等相关费用及税金。

(二) 未定事项假设:

1、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,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认,若与实际不符,应重新估价;估价人员现场勘察时,未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

(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法定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

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估委托方未能提供估价对象的权属证明,此次估价依据《牙克石市人民法院评估委托书》、《内蒙古自治区牙克石市人民法院协助执行通知书》,提请报告使用者注意。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得作其它用途使用。未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

2、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统一配备水电暖等的设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等财产。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和机构管理部门审核之用。

4、估价报告使用者为估价委托人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

5、根据牙克石市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自 2022 年 3 月 29 日起壹年内有效。

6、估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应当被认为是为估价对象处置成交价的保证。

7、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的使用期限内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

估价结果报告

呼伦贝尔欣源估字[2021]第 SF024 号

一、估价委托人

委托方：牙克石市人民法院

住 址：内蒙古自治区牙克石市兴安东街 23 号

电 话：0470-7303782

二、房地产估价机构

估价机构：呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

住 所：海拉尔区兴安西路兴安花园综合 2 号楼 1 号门市

法人代表：张智宇

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字[2018]第 0051 号

三、估价目的

就申请人崔洁与被申请人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司（金融借款合同纠纷）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

| 序号 | 权利人 | 房屋座落 | 总层 | 所在层 | 用途 | 结构 | 建筑面积 (m ²) |
|-----|-------------------|--------------------|----|-----|----|------|---------------------------|
| 1 | 额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司 | 牙克石市瓷都二期10-1-1-201 | 6 | 2 | 住宅 | 混合结构 | 81.11 |
| 2 | | 牙克石市瓷都二期10-1-1-202 | 6 | 2 | 住宅 | 混合结构 | 79.73 |
| 3 | | 牙克石市瓷都二期10-1-1-301 | 6 | 3 | 住宅 | 混合结构 | 81.11 |
| 合 计 | | | | | | | 241.95 |

估价范围包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等财产。

2、土地基本状况

估价对象所在地块东邻光明北路，南靠新村街，西邻创业路，北靠工业大街。形状较规则，区域内基础设施状况达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供热）及场地平整。

3、建筑物状况

估价对象建筑物 2019 年建成，混合结构，建筑物总层六层，其中：估价对象位于 1 单元 2 层 201 号、202 号、3 层 301 号，东邻小区 11 号楼，南靠新村街，西邻创业路，北靠小区 8 号楼。使用现状：空置。外墙涂料，内墙水泥抹面，室内水泥地面，塑钢窗，入户防盗门，单元防盗门。普通照明、给排水设备预留。维护保养状况较好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好，整体观感较好，根据现场勘察及估价师经验确定估价对象为 9.8 成新。

五、价值时点

本次价值时点以评估委托书中评估基准日 2021 年 8 月 9 日作为本次估价对象的价值时点。

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装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，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。

七、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方法，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市土地管理法》（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修改，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）；

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、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2015年4月24日）；

7、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号，2019年7月1日起施行）。

（二）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）。

（三）委托人提供的相关资料

- 1、牙克石市人民法院评估委托书（（2021）内0782执委评41号）。
- 2、内蒙古自治区牙克石市人民法院协助执行通知书（（2018）内0782执86号）

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场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状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。

（一）、不选用的估价方法及理由

1、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不

适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

2、不选用收益法的理由

虽然估价对象理论上适用收益法，但受到运用的客观条件限制，房地产的客观收益根本不能反映出房地产的现实的市场价格，不适合选用收益法。

（二）、选用的估价方法及理由

由于估价对象是交易性活跃的房地产，同一供求圈内有较多的类似房地产交易实例，故选用比较法；又由于在同一供求圈内可以找到准确、客观的资料进行成本核算，故采用成本法。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。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法和成本法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价对象在价值时点的市场价值：¥508,095元，人民币（大写）伍拾万捌仟零玖拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 张智宇 | 1120040188 | 张智宇 | 2022年3月29日 |
| 郑丽 | 1520200081 | 郑丽 | 2022年3月29日 |

十二、实地查勘期

2021年8月9日

十三、估价作业期

2021年8月9日至2022年3月29日

呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司

二〇二二年三月二十九日

ᠶ᠋ᠠᠵᠢᠰᠢᠨ ᠰᠤᠷᠢᠨ ᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ

牙克石市人民法院 评估委托书

(2021)内 0782 执委评 41 号

呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询经纪有限责任公司：

我院就申请人崔洁与被申请人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司(金融借款合同纠纷)一案，委托你单位对被执行人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司所持有的牙克石市瓷都二期 10-1-1-201、面积 81.11 平方米，10-1-1-202、面积 79.73 平方米，10-1-1-301、面积 81.11 平方米房产进行评估。

评估基准日：2021 年 8 月 9 日

简要案情：对被执行人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司的房产进行评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行评估，在申请人交付评估费之日起 30 个工作日内出具意见书（或评估报告），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：李立斌

电话：0470-7303782

申请人：崔洁

电话：18647074859

被申请人：额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司

电话：13947063459



ᠠᠨᠤᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ
ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ
ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠶ᠋ᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ

内蒙古自治区牙克石市人民法院
协助执行通知书

(2018)内0782执86号

牙克石市住房和城乡建设局：

关于崔洁诉额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司劳务合同纠纷一案，申请执行人崔洁依照（2017）内0782民初1811号民事判决书申请法院执行，申请执行标的55916元，执行费739元。本院于2018年1月19日立案执行。

本案在执行过程中，经查被执行人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司有房产可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条的规定，裁定如下：

查封被执行人额尔古纳市佳乐乐房地产开发有限公司在牙克石市瓷都小区：瓷都佳苑二期10-1-1-201、面积81.11平方米；瓷都佳苑二期10-1-1-202、面积79.73平方米；瓷都佳苑二期10-1-1-301、面积81.11平方米。查封期限三年（自2020年6月

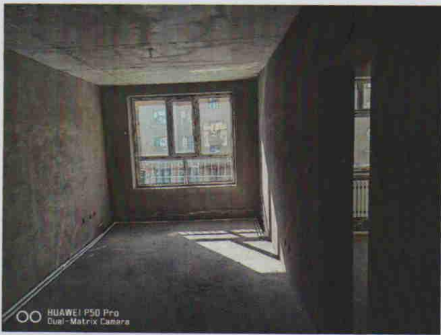
4/1

22日起至2023年6月22日止)。

附：(2018)内0782执86号执行裁定书一份

二〇二〇年六月二十二日

The seal is circular with a double-line border. The outer ring contains the text "牙克石市人民法院" (People's Court of Yakeshi City) at the top and "二〇二〇年六月二十二日" (June 22, 2020) at the bottom. The center of the seal features the national emblem of the People's Republic of China, which includes a sun, a gear, and a sheaf of wheat.





内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号:内建行估备字[2021]第0058号

企业名称:呼伦贝尔市欣源房地产土地价格评估咨询
经纪有限责任公司

统一社会信用代码:911507006994504776

法定代表人:张智宇

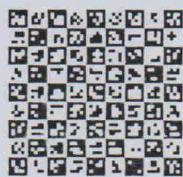
注册地址:内蒙古呼伦贝尔市海拉尔区兴安西路兴
安花园综合2号楼1号门市

注册资本:100.0万元

经济性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

有效期:2021-11-12至2024-11-12

备案等级:二级资质



发证机关:内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期:2021年11月12日

