

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 006 号

估价项目名称：马春光位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼
2-401 住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：满洲里市人民法院

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：2022 年 1 月 24 日

致估价委托人函

满洲里市人民法院：

承蒙委托，本所秉着独立、客观、公正、合法的原则，对马春光位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401 住宅用房房地产市场价值进行评估。

估价目的：确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请人中国农业银行股份有限公司满洲里广达支行与被申请人侯平丽、陈士伟、马春光、王影借款合同纠纷一案涉执房地产处置提供价值参考依据。

估价对象：根据估价委托人及本次估价目的的共同确定，本次估价对象为马春光位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401 住宅用房房地产，估价对象范围包含房屋建筑物、附属房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产等其他财产。芙蓉新村 28 号楼共 6 层，所在层数第 4 层，房屋建筑面积 84.05 平方米，权利人马春光，设计用途为住宅用房，实际用途为住宅，房屋所有权证号为 2006036697 号。

价值时点：2022 年 1 月 17 日（估价业务约定书约定以实地查勘日期作为价值时点）。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：市场比较法、成本法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适合的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401 住宅用房 2022 年 1 月 17 日的市场价值为¥268,960.00 元，大写(人民币)：贰拾陆万捌仟玖佰陆拾元整。

评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权号	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	马春光	2006036697	住宅	6	4	84.05	3200.00	268,960.00
合 计								268,960.00

特别提示：

1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022 年 1 月 24 日）起壹年内有效。

2、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》。

满洲里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人（盖章）：

2022 年 1 月 24 日

张选张
印忠

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5-7
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	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

1、满洲里市人民法院评估委托书（2021）内 0781 执委评 124 号复印件；

2、满洲里市产权交易中心房产证明复印件

3、估价对象位置图

4、估价对象照片

5、估价机构营业执照

6、估价机构司法鉴定入册机构证书复印件

7、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

估价师声明

我们郑重声明

1、我们在本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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们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，撰写出估价报告。

5、注册房地产估价师张忠选（注册号 1519970044）、张巍（注册号 15202000053）于 2022 年 1 月 17 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对估价对象外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：张忠选

张 巍



估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

（一）一般假设

1、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。

2、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。

3、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，假定估价对象无安全隐患、环境污染等影响其价值或价格的重大因素。

4、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。

5、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。

6、任何有关估价对象运作方式、程序都符合国家、地方的相关法律、法规。

7、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。

8、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量安全问题。

9、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1、估价结果未考虑估价对象是否欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水、电、气费等相关费用及税金，提请报告使用人注意。

（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

本次评估不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设

二、估价报告的使用限制：

（一）本报告评估目的仅确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请人中国农业银行股份有限公司满洲里广达支行与被申请人侯平丽、陈士伟、马春光、王影借款合同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，包括房屋和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24日至2023年1月23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) 若发现本报告期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 006 号

一、估价委托人

委托单位：满洲里市人民法院

联系人：崔新颖

电话：0470-6233153

二、房地产估价机构

房地产估价机构：满洲里业兴房地产价格评估事务所

单位地址：满洲里市建设大厦二楼

法定代表人：张忠选

营业执照注册号(统一社会信用代码)：91150781747945790U

备案等级：二级

备案证书编号：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，为估价委托人处置申请人中国农业银行股份有限公司满洲里广达支行与被申请人侯平丽、陈士伟、马春光、王影借款合同纠纷一案涉执房地产处置提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次估价对象位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401，估价对象财产范围包括建筑面积 84.05 平方米。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。

(二) 估价对象基本状况

- 1、名称：满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401 住宅用房房地产
- 2、坐落：满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401
- 3、规模：房屋建筑面积 84.05 平方米。
- 4、用途：住宅

5、权属：依据委托方提供的满洲里市产权交易中心房产证明（复印件）记载。

房地产登记状况

《房屋所有权证》证号		2006036697			
房屋的有权人		马春光			
房屋坐落		满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401			
幢 号		28	房 号	2-401	
设计用途	住宅	建筑面积	84.05 平方米	结构	混合
房屋总层数	6 层	所在层数	4 层		

（三）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：混合结构。
- 2、设施设备：水、电、卫设施齐全。
- 3、装饰装修：室内客厅、卧室满铺地面砖，塑钢窗，装饰套装门，卫生间普通洁具设备，卫生间、厨房满铺地面砖，墙面砖到顶，扣板天棚。
- 4、层数层高：总层数 6 层，估价对象位于第 4 层。
- 5、四至：东临综合楼，南临综合楼，西临综合楼，北临综合楼

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》的规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 1 月 17 日作为本次估价对象的价值时点。

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

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估遵循的估价原则具体如下：

1.独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2.合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，基权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3.价值时点原则：估价结果应是在估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4.替代原则：估价结果不得不合理的偏离似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5.最高最佳使用原则：该原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）法律法规

1.《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）；

2.《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）；

3.《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2020年1月1日实施版）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2020年1月1日实施版）；

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程

- 1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

- 1.满洲里市人民法院评估委托书（2021）内 0781 执委评 124 号复印件；
- 2.满洲里市产权交易中心房产证明复印件；
- 3.其他与本次估价有关的资料。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1.实地查勘资料；
- 2.市场调查资料；
- 3.估价师收集的其他资料。

九、估价方法

注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅用房房地产，估价对象估价对象所在地区房地产市场发育充分，类似房地产的市场交易实例较多，故确定采用市场法为主要的评估方法，又由于待估房产属住宅用房，属于非收益型房地产，故确定采用成本法为辅助方法对房地产价格进行评估。并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终结果取两种方法的算术平均值或加权平均值。

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：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

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适合的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401

住宅用房 2022 年 1 月 17 日的总价值为¥268,960.00 元，大写（人民币）：贰拾陆万捌仟玖佰陆拾元整。

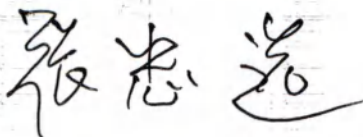
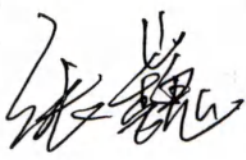
评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权号	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	马春光	2006036697	住宅	6	4	84.05	3200.00	268,960.00
合 计								268,960.00

十一、注册房地产估价师

姓 名 房地产估价师注册号 签 章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张忠选	1519970044		2022.1.24
张 巍	1520200053		2022.1.24

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 17 日

十三、估价作业期

2022 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 24 日

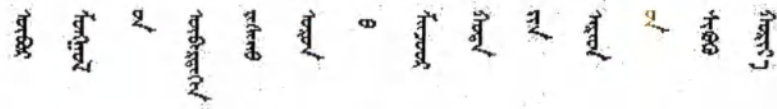
满洲里业兴房地产价格评估事务所

2022 年 1 月 24 日



附 件

- 1、洲里市人民法院评估委托书（2021）内 0781 执委评 124 号复印件
- 2、满洲里市产权交易中心房产证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象照片
- 5、估价机构营业执照
- 6、估价机构司法鉴定入册机构证书复印件
- 7、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



内蒙古自治区满洲里市人民法院
评估委托书

(2021)内 0781 执委评 124 号

满洲里业兴房地产价格评估事务所：

关于申请人中国农业银行股份有限公司满洲里广达支行与被申请人侯平丽、陈士伟、马春光、王影借款合同纠纷一案，对被申请人侯平丽名下位于满洲里市隆富综合楼 B 区 2-5 室（产权证号：113021505267 号，建筑面积：130.92 平方米）马春光名下位于满洲里市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401 室（产权证号：2006036697 号，建筑面积 84.05 平方米）房产进行房地产价格评估。

标的物权属状况：良好

标的物权利瑕疵情况：不详

评估基准日：以实际看到房产之日为准

评估价值类型确定为市场价格。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场，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），在鉴定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

满洲里市房产证明

所有权人：马春光

身份证号：(152102820602101)

产权证号：(2006036697)

座 落：(市合作区芙蓉新村 28 号楼 2-401)

建筑面积：(84.05 m²)

抵押情况：中国农业银行股份有限公司满洲里广达支行

查封情况：无

以上为此人在满洲里市房产交易中心,经查询产权登记记录情况。



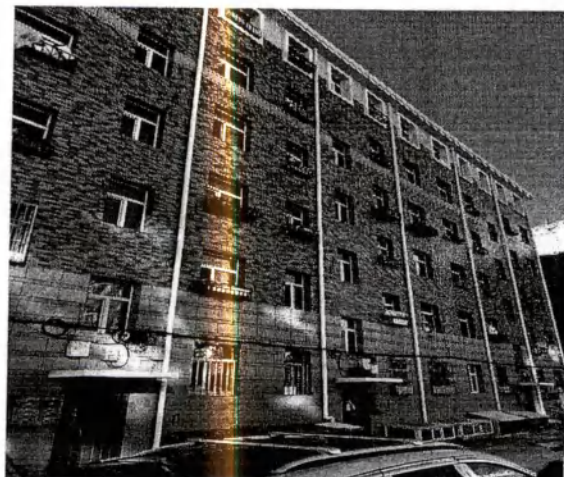
2021年3月2日

位置图及估价对象现场照片：

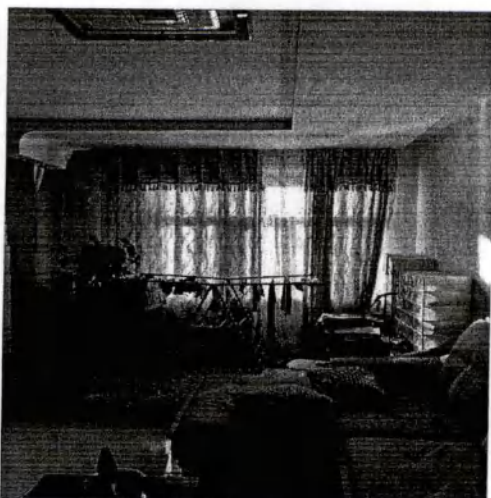
位置图：



外部照片：



内部照片：





统一社会信用代

统一社会信用代码
91150781747945790U

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。

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

主要经营场所 内蒙古自治区满洲里市合作区C1-C4群房楼
业幢13门

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 12 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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 00283号

根据《最高人民法院关于司法鉴定管理规
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

司法鉴定。开展对外委托(涉诉案件)房地产评估
司法鉴定。



内蒙古自治区高级人民法院

二〇〇九年十二月二十日

Handwritten text in Mongolian script, likely a list of registered institutions or details of the accreditation.

Additional handwritten text at the bottom of the document.

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 满洲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 满洲里市五道街建设大厦二楼

统一社会信用代码 150781747945790U

备案等级 级

证书编号 满建房估备字[2020]第0009号

有效期限 自二〇二〇年六月十六日 至二〇二三年六月十五日

发证机关(公章)

二〇二〇年六月十六日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00208235

姓名 / Full name

张忠选

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152102195705230013

注册号 / Registration No.

1519970044

执业机构 / Employer

满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颁发

本证书合法持有者有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权利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. 00227220



姓名 / Full name

张巍

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

15210219881025001X

注册号 / Registration No.

15202000053

执业机构 / Employer

满洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature