

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0088 号（满 2022-0781-23）

估价项目名称：满洲里市北区国旅秋林综合楼 3 单元 702，富贵
萍住宅房地产市场价格评估

估价委托人：内蒙古自治区满洲里市人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

李金平（注册证号：1520210003）

估价报告出具日期：2022 年 04 月 01 日

致估价委托人函

内蒙古自治区满洲里市人民法院：

受贵院的委托，我们对位于满洲里市文明路东侧、二道街北侧、中苏金街西侧、三道街南侧，秋林综合楼3单元7层702室，建筑面积为120.83 m²，富贵萍的住宅房地产在价值时点的市场价格进行了评估。

权属情况：委托人未提供《不动产权证书》，根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》得知，权证号为2004018488，使用权人为富贵萍，坐落于满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702，建筑面积为120.83 m²，用途为住宅，总层数为7层，所在层第7层；委托人未提供相关的土地信息，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。

估价方法：比较法、收益法

价值时点：2022年03月25日

价值类型：估价对象在价值时点的市场价格。

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格的因素进行分析、测算和判断，用比较法和收益法确定估价对象在价值时点的价格为（包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修和属于房地产的房屋配套设施及相关场地，不包含债权债务、家具家电等非房地产类财产）：

总 价：¥273,076 元；

RMB 大写：贰拾柒万叁仟零柒拾陆元整；

房屋单价：2,260 元/m²；

单价大写：贰仟贰佰陆拾元每平方米。

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

二〇二三年四月一日

估价结果报告目录

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) 估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
四、附件	
(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) 《不动产登记信息查询结果证明单》复印件	
估价技术报告(存档备案)	

Handwritten scribbles or marks, possibly a signature or initials, located in the upper center of the page.

一、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）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（六）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。

（七）房地产估价人员张宝林、王扬于2022年03月25日对估价对象进行了实地查勘并记录。

注册房地产估价师（签字）：张宝林（注册证号：1520000085）

李金平（注册证号：1520210003）

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，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；相关权属信息的内容无法确定估价对象位置，则以被申请人指定、委托人认可的为准。

3、经现场勘查，估价对象房屋面积与委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》中记载的建筑面积大体相当，未发现有较大差距。本机构非专业测量机构，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行准确核实和测量，故本次估价以委托人提供的相关资料中记载的建筑面积为准，本机构不对其面积准确性负责。

4、注册房地产估价师对权属资料进行了审慎检查，但未到有关主管部门予以核实，报告所描述的权益状况以估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、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。

6、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。

7、委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权情况。

8、经现场查勘得知，本次估价对象存在占有使用情况，但按委托人要求不考虑该因素。

9、因目前尚不明确交房情况，故本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后交房不顺利对评估结果的不利影响。

10、由于申请人及被申请人均未参与现场勘查，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。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：

本次估价不考虑评估对象查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设：本次估价对象所在小区为满洲里市北区国旅秋林综合楼，又称秋林小区。

(五) 依据不足假设：

1、委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求，且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体，甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定；故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响，不予扣除上述费用。

2、委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据当地以往同类涉执房地产处置惯例，即买卖双方各自负担的交易税费全部由买受人负担（买卖双方各自应负担的交易税费合计：住宅90m²以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的1.5%，住宅90m²以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的2.5%，住宅90m²以上未满2年唯一情况下交易税费约为成交价的8%，家庭非唯一住宅税率2.5%—9.5%；仅供参考），其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

3、委托人提供的资料中未记载估价对象房屋建成年代，经估价人员现场勘查委托人及申请人确认，估价对象房屋约建成于2000年，

本次估价以现场勘查为准，仅限本报告使用。

4、委托人未提供土地性质等相关信息，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划拨，故按划拨土地性质估价。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。

5、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况，估价结果未扣除此部分费用。

6、委托人未提供估价对象共有情况说明，本次按产权人单独所有进行估价，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。

（六）估价报告使用限制及特别提示：

1、本估价报告使用期限自2022年04月01日起至2023年03月31日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为委托人确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。当事人、利害关系人收到评估报告后如有异议，可按规定行使相关异议权利。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明

显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、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。

7、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

(一) 估价委托人：内蒙古自治区满洲里市人民法院

地 址：满洲里市西郊路

联 系 人：崔新颖

电 话：0470-6233153

(二) 房地产估价机构：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：91150783715128333B

法 人 代 表：张宝林

资 质 等 级：贰级

《备案证书》编号：内建行估备字[2021]第 0051 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：

1、估价对象范围：估价对象财产范围包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修和属于房地产的房屋配套设施及相关场地，不包含债权债务、家具家电等非房地产类财产。

2、估价对象基本状况：

估价对象为满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702住宅房地产，使用权人为富贵萍，建筑面积为120.83 m²。秋林小区位于满洲里市商业中心区域稍南，南为二道街；估价对象所在楼位于小区东南侧，是一幢7层混合结构L型楼房；1层为商业，2至7层均为住宅，共7个单元，进入单元门需要上2层缓台，估价对象为3单元7层702室南北朝向正房。

(1) 名称：满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象为北区国旅秋林综合楼3单元702，位于满洲里市中心区域稍南，南为二道街。

(3) 规模：建筑面积为120.83 m²，面积较大，可正常使用。

(4) 用途：用途为住宅，现在正常使用中。

(5) 权属：委托人未提供《不动产权证书》，根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》得知，权证号为2004018488，使用权人为富贵萍，坐落于满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702，建筑面积为120.83 m²，用途为住宅，总层数为7层，所在层第7层；委托人未提供相关的土地信息，土地信息不详。

3、实物状况描述：

A、土地实物状况：

(1) 名称位置：估价对象为北区国旅秋林综合楼3单元702住宅房地产，满洲里市商业中心区域稍南，位于文明路东侧、二道街北侧、中苏金街西侧、三道街南侧，地理位置较好。

(2) 面积：委托人未提供相关的土地信息，土地面积不详。

(3) 四至：委托人未提供估价对象房地产所在宗地四至情况，根据估价师现场查勘，估价对象房地产所在宗地东至中苏金街、南至二道街、西至文明路、北至三道街。

(4) 用途：委托人未提供相关信息，用途不详。

(5) 地势、地貌：土地形状较规则、地形为平原，地势较平坦，地质条件较好，地基承载力稳定，土壤情况良好，利用状况较好。

(6) 土地使用期限：委托人未提供相关的土地信息，土地信息不详。

(7) 开发程度：“六通一平”（宗地内外通上水、通下水、通电、通路、供热、通讯，宗地内场地平整），基础设施设备较完善。

B、建筑物实物状况：

(1) 名称位置：满洲里市二道街北侧，北区国旅秋林综合楼3单元702，富贵萍的建筑面积为120.83 m²住宅房地产。

(2) 建筑规模：建筑面积为120.83 m²，面积较大，可正常使用。

(3) 层数：总层数为7层，估价对象所在层为7层，楼层较差。

(4) 建筑结构：混合结构，结构正常，不影响使用；外墙厚度为50 cm，厚度正常，不影响保温。

(5) 用途：设计用途为住宅，实际用途为住宅，现在正常使用中。

(6) 高度：室内净高约为 2.9m，高度正常。

(7) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成约在 2000 年，距今约 22 年，建成时间稍长，维护情况较好，外观稍旧。

(8) 使用情况：现在正常使用中。

(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，屋面有轻微渗漏，外墙面完好，地面完整无开裂，装修完整，有轻微破损、开裂。

(10) 屋面防水：屋面彩铁防水，有轻微渗水情况。

(11) 外墙面：外墙面为防水涂料，无脱落情况，质量较好。

(12) 外门、窗：外门为防盗门，塑窗及钢窗，可正常使用。

(13) 设施设备：供水、排水、供电、供热、通信等设备完备，可正常使用。

(14) 户型格局：为住宅格局；三室一厅，格局较好。

(15) 室内装饰装修：水电暖主管道已铺设；外门为防盗门，塑窗及钢窗；地面为地板，乳胶漆天棚，乳胶漆内墙面，室内门为套装门，照明灯具为吸顶灯和吊灯，厨房及卫生间为墙壁砖内墙面及地砖地面，扣板天棚，卫生间洁具齐全；整体为普通装修。

(16) 维修养护状况：近年无维修养护情况。

(17) 相邻关系影响情况：无光照、通风、交通、污染等影响。

(18) 停车方便度：小区院内宽敞平整，停车较方便。

(19) 学区：满洲里市第二小学，学区较好。

3、权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况

①土地所有权：国有。

②土地使用权：委托人未提供相关的土地信息，土地使用权不详。

③他项权利：委托人未提供相关信息，他项权情况不详。

④土地使用管制：不详。

⑤其它特殊情况：估价对象现已查封。

(2) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：使用权人为富贵萍。

②他项权设立情况：委托人未提供相关信息，他项权情况不详。

③出租或占有情况：经现场查勘得知，本次估价对象存在占有使用情况，但按委托人要求不考虑该因素。

④其它特殊情况：估价对象现已查封。

5、区位状况描述：

估价对象所在小区位于满洲里市文明路东侧、二道街北侧、中苏金街西侧、三道街南侧、滨州铁路线北侧，东不远有体育馆、中国银行、苏联红军烈士公园，西不远有满洲里综合执法局、满洲里第二小学、清真寺，北不远有中苏金街、中国农业银行、维多利亚商业广场等。距学校、公园、商业街等公共服务场所较近。

(1) 位置状况描述：

①坐落：估价对象位于满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702。

②方位：位于满洲里市商业中心区域稍南，位置较好。

③临街状况：估价对象所在小区南为二道街，临路状况较好。

④楼层：共7层，估价对象位于7层，楼层较差。

⑤地段商业繁华度：该小区所处区域位于满洲里市商业中心区域稍南，主要有商场、银行、超市等，临路商业店铺数量较多，商业繁华度较好。

⑥人口聚集度：估价对象位于满洲里市二道街北侧，北区国旅秋林综合楼3单元702，东有军星小区、庆宇小区、市政小区，南有叶尼塞俄罗斯风情园、桥苑嘉园，南有秋林小区、口岸小区、国旅公寓、经贸大厦等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好。

⑦生活便利度：该小区东不远有体育馆、中国银行、苏联红军烈士公园，西不远有满洲里综合执法局、满洲里第二小学、清真寺，北不远有中苏金街、中国农业银行、维多利亚商业广场等。周围公共、服务设施相对较多，故生活便利度较好。

(2) 交通状况描述:

①道路状况: 南为二道街, 东为文明路, 北为三道街, 西为中苏金街道路较通达, 交通较便利。

②交通便利度: 估价对象附近出租车较多, 交通便利度较好, 出行便利度较好。

③交通管制情况: 北侧三道街为自西向东单行路。

④停车方便程度: 估价对象院内较宽敞, 有公共停车位, 停车较方便。

(3) 环境状况描述:

①自然环境: 估价对象东不远的苏联红军烈士公园绿化较多, 自然环境较好。

②人文环境: 估价对象周围住宅小区较多, 邻里关系融洽, 东不远的苏联红军烈士公园, 是附近居民夏季傍晚休闲娱乐场所, 可满足附近居民精神和文化方面的交流, 人文环境较好。

③景观: 周围无特殊景观, 景观一般。

(4) 外部配套设施状况描述:

①基础设施完善度: 该区域道路较通达, 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。

②公共服务设施: 估价对象附近有体育馆、苏联红军烈士公园、满洲里第二小学、清真寺等, 公共、生活服务设施相对较齐全。

(五) 价值时点: 2022年03月25日。

确定理由: 委托人无要求, 以完成估价对象实地查勘日为准。

(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格。

2、价值定义: 市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

3、价值内涵:

本次估价结果为估价对象住宅用途房地产, 具有合法的房屋所有权及土地使用权, 权属清晰; 在价值时点的物质实体及权益价值。

(1) 估价对象财产范围包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修和属于房地产的房屋配套设施及相关场地，不包含债权债务、家具家电等非房地产类财产。

(2) 委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求，且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体，甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定；故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响，不予扣除上述费用。

(3) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据当地以往同类涉执房地产处置惯例，即买卖双方各自负担的交易税费全部由买受人负担（买卖双方各自应负担的交易税费合计：住宅90 m²以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的1.5%，住宅90 m²以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的2.5%，住宅90 m²以上未满2年唯一情况下交易税费约为成交价的8%，家庭非唯一住宅税率2.5%—9.5%；仅供参考），其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

(4) 用途：设计用途为住宅，实际用途为住宅，估价设定房地产用途为住宅用途；

(5) 土地开发利用程度：“六通一平”（宗地内外通上水、通下水、通电、通路、供热、通讯，宗地内场地平整），基础设施设备相对较完善。

(6) 权利状况：委托人未提供《不动产权证书》，根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》得知，权证号为2004018488，使用权人为富贵萍，坐落于满洲里市北区国旅秋林综合楼3单元702，建筑面积为120.83 m²，用途为住宅，总层数为7层，所在层第7层；委托人未提供相关的土地信息，土地信息不详。

(7) 房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为混合结构，总层为7层，估价对象位于7层，外墙面为防水涂料；水电暖主管道已铺设；外门为防盗门，塑窗及钢窗；地面为地板，乳胶漆天棚，乳胶漆内墙

面，室内门为套装门，照明灯具为吸顶灯和吊灯，厨房及卫生间为墙壁砖内墙面及地砖地面，扣板天棚，卫生间洁具齐全；整体为普通装修。

(8) 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。

(9) 本次估价不考虑评估对象查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

(10) 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况，估价结果未扣除此部分费用。

(11) 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权情况。

(12) 估价对象现已查封。

(13) 委托人未提供土地性质等相关信息，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划拨，故按划拨土地性质估价。

(14) 经现场查勘得知，本次估价对象存在占有使用情况，但按委托人要求不考虑该因素。

(15) 委托人未提供估价对象共有情况说明，本次按产权人单独所有进行估价。

（七）估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格，即要求评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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：

1、有关法律法规和政策性文件

- （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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （5）《中华人民共和国物权法》。

2、有关技术标准、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；
- （4）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）；
- （5）《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19号）；
- （6）《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202号）。

3、其他资料

- （1）委托方提供的《内蒙古自治区满洲里市人民法院委托书》（2022）内0781执委评23号；
- （2）《不动产登记信息查询结果证明单》复印件；
- （3）估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；

(4) 估价机构掌握的其他相关资料。

(九) 估价方法：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，结合待估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，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，选择适宜于估价对象房产价格的评估方法。

1、适宜选用的评估方法

(1) 比较法：比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅房地产，与估价对象类似的房地产交易案例较多，交易实例数据较易获取，因此，首选比较法估价。

(2) 收益法：收益法是预测估价对象未来的正常净收益，利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产。估价对象为住宅房地产，可用于出租，能获得收益，收益能准确反映估价对象的实际市场价格，故本次估价第二选用收益法。

2、理论上适用但未选用的方法

成本法：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。成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区，由于估价对象建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据较难获取，且当地房地产开发利润空间较大，数据准确性难以保障，故本次估价不选用成本法。

141

3、不适宜选用的评估方法

假设开发法：假设开发法是将预测的估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。估价对象为住宅房地产，位于建成楼房内，不属于待开发房地产，因此不适宜选用假设开发法估价。

(十) 估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

总 价：¥273,076 元；

RMB 大写：贰拾柒万叁仟零柒拾陆元整；

房屋单价：2,260 元/m²；

单价大写：贰仟贰佰陆拾元每平方米。

本次估价结果为估价对象住宅用途房地产，具有合法的房屋所有权及土地使用权，权属清晰；在价值时点的物质实体及权益价值。具体包括房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修和属于房地产的房屋配套设施及相关场地，不包含债权债务、家具家电等非房地产类财产。

(十一) 注册房地产估价师：

张宝林（注册证号：1520000085）

李金平（注册证号：1520210003）



(十二) 实地查勘期：2022 年 03 月 25 日。

(十三) 估价作业期：2022 年 03 月 25 日-2022 年 04 月 01 日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年四月一日

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. 00227046

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209130019

注册号 / Registration No.

1520000085

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

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. 00241230

姓名 / Full name

李金平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103199108062132

注册号 / Registration No.

1520210003

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

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature





统一社会信用代码

91150783740128333B

营业执照

(副本)(1-1)



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。

名称

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公
司

注册资本

贰佰万(人民币元)

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2002年08月02日

法定代表人

张宝林

营业期限

自2002年08月02日至长期

经营范围

许可经营项目: 房地产价格评估贰级; 房地
产政策咨询; 房地产经纪; 房地产政策
咨询; 房地产经纪; 信息技术咨询服务;
法律咨询(不含律师事务所业务); 财务咨
询; 会议、展览服务; 产品设计; 模型设
计; 展台设计服务; 时装设计; 饰物装饰
设计服务; 包装装潢设计; 专业产品、工
艺设计; 专业的电脑三维动画设计。(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)

住所

扎兰屯市向阳街12号

登记机关

登记机关

2020 年 05 月 06 日



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0051号

企业名称：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

统一社会信用代码：91150783740128333B

法定代表人：张宝林

注册地址：扎兰屯市向阳街12号

注册资本：200.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2021-10-29至2024-10-29

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10月29日



不动产登记信息查询结果证明单

查询目的:

查询时间: 2021年11月09日 14时51分56秒

查询编号: 有结果(2021)第00007812号

产权信息

权证号	2004018488
不动产单元号	150781001008GB00120F00010036
使用权人	富贵萍
权利人证件号	152102196507250640
登记日期	
坐落	市北区国旅秋林综合楼3单元702
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	120.83	住宅	市场化商品房	7	7

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
2004018488	富贵萍		

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期

限制权利信息

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	申请人	查封机构	备注
续封	富贵萍	2012满执补字第0001号	2020-04-03 00:00:00	2023-04-02 00:00:00	丁克太、曲秉盛	满洲里市人民法院	
查封	富贵萍	2004018488	2015-04-02 00:00:00	2017-04-01 00:00:00		满洲里市人民法院	

备注:

- 1、查询范围限于: 本辖区内不动产登记信息;
- 2、请当场核实本查询结果证明, 若本证明内容与不动产登记簿不一致, 以不动产登记簿为准, 因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任, 均有查询人自行承担;
- 3、请妥善保管本人身份证件和查询结果证明, 如涉及国家秘密、个人隐私或商业秘密, 查询人负有保密责任; 因保管不当、信息泄露或不正当使用所产生的一切法律责任, 均有查询人自行承担。

经办时间: 2021年11月09日 14时51分56秒

经办人: 刘松



内蒙古自治区高级人民法院

内蒙古自治区满洲里市人民法院 评估委托书

(2022)内 0781 执委评 23 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

关于申请人刘彦与被申请人富贵萍买卖合同纠纷一案，对被申请人富贵萍名下位于满洲里市北区国旅秋林综合楼 3 单元 702 室（权证号：2004018488，建筑面积 120.83 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，我院撤回委托。需补充相关材料的应及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（实行）》，受托人应当履行以下义务：

提示：

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。

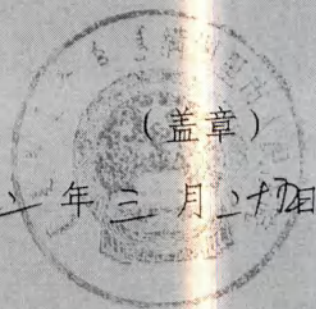
委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

司法技术辅助部门联系人：杨述英、崔新颖

电话：0470-6233153

传真或邮箱：0470-6229540

(盖章)
2022年三月十九日



< 秋林小区(三道街) 取消

美食

酒店

景点

停车场

四道街

富豪城

西华园小区

满洲里 本市星级酒

数享易购

西2门

东北2门

秋林小区 (三道街)

东门

双拥小区

苏联收藏品商行

- 图层
- 上报
- 打车
- 语音包

+

-

幸福小

