

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0091 号（满 2021-0781-19）

估价项目名称：满洲里市军星小区 4 号楼 5 单元 501 室，刘颖住
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）

宋 凯（注册证号：4320200076）

估价报告出具日期：2022 年 04 月 02 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海关路东侧、一道街南侧、市政路西侧，军星小区4号楼5单元5层501室，建筑面积为125.22 m²，刘颖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》，根据委托人提供的委托书得知，权利人为刘颖，坐落于满洲里市一道街教育职工综合楼5单元501，不动产权证书号为蒙(2019)满洲里市不动产权第0001609号，建筑面积为125.22 m²；宗地面积为1250.21 m²，其它土地信息不详。

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：¥314,928 元；

RMB 大写：叁拾壹万肆仟玖佰贰拾捌元整；

房屋单价：2,515 元/m²；

单价大写：贰仟伍佰壹拾伍元每平方米。

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

二〇二二年四月二日

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	16
(十) 估价结果	17
(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) 《他项权证书》复印件	
估价技术报告(存档备案)	

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、安永双于 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）

宋凯（注册证号：4320200076）

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、委托人未提供估价对象权属证书及相关合法证明，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委托书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委托书为依据，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、用益物权及占有使用情况，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、用益物权及占有使用情况。

8、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。

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。

(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:

委托人提供的委托书中地址为满洲里市一道街教育职工综合楼 5 单元 501,经估价人员现场查勘,估价对象现地址为军星小区 4 号楼 5 单元 501 室,经委托人及当事人确认,本次以现场查勘的军星小区 4 号楼 5 单元 501 室进行估价,本机构不对其准确性负责。

(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(买卖双方各自应承担的交易税费合计: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。

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被申请人确认,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，否则估价对象在处置时可能出现补交土地出让金的情况。

5、委托人未提供房屋用途等相关信息，经估价人员现场勘查委托人及被申请人确认，估价对象房屋用途应为住宅，本次估价以现场勘查为准，仅限本报告使用。

（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 02 日起至 2023 年 04 月 01 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：18547070575

(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军星小区 4 号楼 5 单元 501 室住宅房地产，权利人为刘颖，建筑面积为 125.22 m²。军星小区位于满洲里市商业中心区域偏南，北为一道街；4 号楼位于小区西北角，是一幢 7 层混合结构楼房；-1 层至 1 层为商业、2 层至 6 层为住宅，共 6 个单元，估价对象为 5 单元 5 层西户 501 室。

(1) 名称：满洲里市军星小区 4 号楼 5 单元 501 室住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象为军星小区 4 号楼 5 单元 501 室，位于满洲里市中心区域偏南，北临一道街。

(3) 规模：建筑面积为 125.22 m²，面积稍大，可正常使用。

(4) 用途：用途为住宅，现权利人自用。

(5) 权属：委托人未提供《不动产权证书》，根据委托人提供的

委托书得知，权利人为刘颖，坐落于满洲里市一道街教育职工综合楼 5 单元 501，不动产权证书号为蒙(2019)满洲里市不动产权第 0001609 号，建筑面积为 125.22 m²；宗地面积为 1250.21 m²，其它土地信息不详。

3、实物状况描述：

A、土地实物状况：

(1) 名称位置：估价对象为军星小区 4 号楼 5 单元 501 室住宅房地产，位于满洲里市商业中心区域偏南，海关路东侧、一道街南侧、市政路西侧，地理位置较好。

(2) 面积：宗地面积 1250.21 m²，分摊土地面积不详。

(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满洲里俄式建筑群、南至满洲里火车站、西至中国银行、北至一道街。

(4) 用途：委托人未提供相关资料，相关信息不详。

(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：委托人未提供相关资料，相关信息不详。

(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：满洲里市一道街南侧，军星小区 4 号楼 5 单元 501 室，刘颖的建筑面积为 125.22 m²住宅房地产。

(2) 建筑规模：建筑面积为 125.22 m²，面积稍大，可正常使用。

(3) 层数：总层数为 7 层，估价对象所在层为 5 层，楼层较高。

(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，可正常使用。

(6) 高度：室内净高约为 2.85m，高度适中。

(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：现权利人自用。

(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，屋面无渗漏，外墙面完好，地面完整无开裂，装修完整无破损、开裂。

(10) 屋面防水：屋面彩铁防水，无渗水情况。

(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，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；二室一厅，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；地面为地板，天棚为造型棚，内墙面为涂料和壁砖，室内门为套装门，照明灯具为吸顶灯，厨房整体橱柜，卫生间洁具齐全；整体装修较好。

(16) 维修养护状况：房屋室内稍旧，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：满洲里市第三小学，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：委托人未提供相关资料，相关信息不详。

③他项权利：估价对象现抵押中，有他项权限制。

④土地使用管制：不详。

⑤其它特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：权利人为刘颖。

②他项权设立情况：估价对象现抵押中，有他项权限制。

③出租或占有情况：经现场查勘，现权利人自用，无出租占有情况。

④其它特殊情况：无。

5、区位状况描述：

估价对象所在小区位于满洲里市海关路东侧、一道街南侧、市政路西侧、滨州铁路线北侧，东不远有苏联红军烈士公园、平安创伤医院、东鸽幼儿园、满洲里五中，南侧为满洲里火车站，西不远有中国银行、友谊宾馆、铁路联检大楼、满洲里体育馆、维多利亚商业广场，北不远有中国农业银行、满洲里市第三小学、满洲里市老干部活动中心、中国工商银行、满洲里市税务局等。距学校、公园、银行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军星小区4号楼5单元501室。

②方位：位于满洲里市商业中心区域偏南，位置较好。

③临街状况：估价对象所在小区北临一道街，临路状况较好。

④楼层：共7层，估价对象位于5层，楼层较好。

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偏南，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一道街南侧，军星小区4号楼5单元501室，东有东方花园小区、富华花园，西有桥苑嘉园小区、叶尼塞俄罗斯风情园，北有市政小区、庆宇小区、东方公寓、口岸小区、幸福小区、国旅公寓、双拥小区、秋林小区等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好。

⑦生活便利度：该小区东不远有苏联红军烈士公园、平安创伤医院、东鸽幼儿园、满洲里五中，南侧为满洲里火车站，西不远有中国银行、友谊宾馆、铁路联检大楼、满洲里体育馆、维多利亚商业广场，北不远有中国农业银行、满洲里市第三小学、满洲里市老干部活动中心、中国工商银行、满洲里市税务局等。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：北临一道街，东为市政路，西为海关路，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：北侧一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：估价对象附近有苏联红军烈士公园、平安创伤医院、东鸽幼儿园、满洲里五中、满洲里体育馆、满洲里市第三小学、满洲里市老干部活动中心等，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划拨土地使用权，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》，根据委托人提供的委托书得知，权利人为刘颖，坐落于满洲里市一道街教育职工综合楼 5 单元 501，不动产权证书号为蒙（2019）满洲里市不动产权第 0001609 号，建筑面积为 125.22 m²；宗地面积为 1250.21 m²，其它土地信息不详。

(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 5 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；地面为地板，天棚为造型棚，内墙面为涂料和壁砖，室内门为套装门，照明灯具为吸顶灯，厨房整体橱柜，卫生间洁具齐全；整体装修较好。

(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、用益物权及占有使用情况，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、用益物权及占有使用情况。

(12) 估价对象现抵押中，有他项权利限制。

(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。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，否则估价对象在处置时可能出现补交土地出让金的情况。

(14) 委托人未提供房屋用途等相关信息，经估价人员现场勘查委托人及被申请人确认，估价对象房屋用途应为住宅，本次估价以现场勘查为准，仅限本报告使用。

（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》（2021）内 0781 执委评 19 号；

- (2) 《他项权证书》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值，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。

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：¥314,928 元；

RMB 大写：叁拾壹万肆仟玖佰贰拾捌元整；

房屋单价：2,515 元/m²；

单价大写：贰仟伍佰壹拾伍元每平方米。

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划拨土地使用权，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）

宋 凯（注册证号：4320200076）

(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02日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年四月二日



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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张宝林

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、展览展示服务；平面设计；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）

注册资本 贰佰万（人民币元）

成立日期 2002年08月02日

营业期限 自2002年08月02日至 长期

住所 扎兰屯市向阳街12号

登记机关

2020 年 05 月 06 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

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



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.

152103196209120019

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

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. 00235650

姓名 / Full name

宋凯

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152103198611284520

注册号 / Registration No.

4320200076

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature





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 19 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司:

关于申请人中国农业银行股份有限公司满洲里分行与被申请人刘颖借款合同纠纷一案,对被申请人刘颖名下位于满洲里市一道街教育职工综合楼 5 单元 501 室(产权证号:蒙(2019)满洲里市不动产权第 0001609 号,建筑面积:125.22 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充。

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



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记。特此证明。

登记机关 (章)
2019年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号: 15001032715



满洲里市不动产登记证明第 0001346号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国农业银行股份有限公司满洲里分行
权利人	刘颖
坐落	满洲里市一道街教育职工综合楼5单元501
不动产单元号	150701 001009 B8C0022 E00010043
其他	不动产权证书号: 蒙(2019)满洲里市不动产权第0001346号 担保债权的数额: 40.50万元 债务履行期限: 2019年04月09日至2033年04月09日
宗地面积	1250.21m ²
房屋面积	125.22m ²

满洲里市军星小区 4 号楼 5 单元 501 室位置图



满洲里市军星小区 4 号楼 5 单元 501 室照片

