

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0416 号 (2022 内 0721 执 1817 号)

估价项目名称：阿荣旗那吉镇鹏泰四期 17 号楼 5 单元 201 室，潘明辉、韩朝杰住宅房地产市场价格评估

估价委托人：阿荣旗人民法院

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 08 月 5 日

致估价委托人函

阿荣旗人民法院：

受贵院的委托，我们对位于西二道街西侧、和平路南侧，滨河东街东侧，阿荣旗那吉镇鹏泰四期 17 号楼 5 单元 3 层东户 201 室，建筑面积为 122.75 m²，潘明辉、韩朝杰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：根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》得知：估价对象不动产权证号为蒙（2017）阿荣旗不动产权第 0011354 号，权利人为潘明辉、韩朝杰，共有情况共同共有，房屋坐落阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号，房屋结构为混合结构，总层数 3 层，所在层 2 层，建筑面积为 122.75 m²，规划用途为住宅。

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 07 月 21 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：¥547,097 元；

RMB 大写：伍拾肆万柒仟零玖拾柒元整；

房屋单价：4,457 元/m²；

单价大写：肆仟肆佰伍拾柒元每平方米。

提示：本次估价委托人提供的《房屋登记信息查询情况说明》记载估价对象总层数为 3 层所在层为 2 层，经过估价师现场勘查及委托人、申请人确认估价对象实际总层数为 4 层所在层为 3 层（东户），本次估价以现场勘查为准进行估价。

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

二〇二二年八月五日

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	14
(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) 《房产登记信息查询情况说明》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）房地产估价人员李金平、杨坤于 2022 年 07 月 21 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《房屋登记信息查询情况说明》复印件中记载的建筑面积大体相当，未发现有较大差异，本机构非专业测绘机构，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《房屋登记信息查询情况说明》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资料为依据，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、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：

本次估价委托人提供的《房屋登记信息查询情况说明》记载估价对象总层数为 3 层所在层为 2 层，经过估价师现场勘查及委托人、申请人确认估价对象实际总层数为 4 层所在层为 3 层（东户），本次估价以现场勘查为准进行估价。

(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权利人负担（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%；若住宅房地产有原始购房发票其中个税将按（转让收入减房产原值减合理费用）×20%征收；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无估价对象建筑年代，经现场勘查和委托人确认建筑年代约为 2011 年左右。故本次估价以现场实际勘查和委托人确认的情况进行描述与估价，仅限本报告使用。

4、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。

5、委托人提供的资料中无估价对象土地信息，本次估价假设估价对象土地为出让，按土地出让性质估价。

（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08月5日起至2023年08月4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会使用。

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会使用。

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：阿荣旗人民法院

地 址：阿荣旗新区

联 系 人：于文文

电 话：18804959199

(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：

估价对象为阿荣旗鹏泰家园四期17号楼5单元201号住宅房地产，权利人为潘明辉、韩朝杰，建筑面积为122.75 m²。阿荣旗鹏泰家园四期位于阿荣旗商业中心偏西北区域，东为西二道街，南为向阳路，西为滨河东街，北为和平路；小区内共有7栋住宅楼，估价对象位于小区东南角17号楼，该栋楼房1层为车库2至4层均为住宅，共5个单元，估价对象所在单元位于住宅楼的西侧，一梯两户；估价对象位于5单元3楼东户201号住宅。

(1) 名称：阿荣旗鹏泰家园四期17号楼5单元201号住宅房地产；

(2) 坐落：估价对象位于阿荣旗鹏泰家园四期17号楼5单元201号；

(3) 规模：建筑面积为122.75 m²，面积较大；

(4) 用途：证载用途为住宅，实际用途为住宅，现正常使用中；

(5) 权属：根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》得知：估价对象不动产权证号为蒙(2017)阿荣旗不动产权第 0011354 号，权利人为潘明辉、韩朝杰，共有情况共同共有，房屋坐落阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号，房屋结构为混合结构，总层数 3 层，所在层 2 层，建筑面积为 122.75 m²，规划用途为住宅。

3、实物状况描述：

A、土地实物状况：

(1) 名称位置：估价对象位于滨河东路东侧，和平路南侧，西二道街西侧，向阳路北侧，阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号住宅房地产，为阿荣旗商业中心偏西北区域，地理位置一般；

(2) 面积：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

(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西二道街，南至宏泰家园住宅楼，西至滨河东路，北至向阳路；

(4) 用途：委托人未提供土地用途信息，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：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

(7) 开发程度：宗地内开发程度“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：滨河东路东侧，和平路南侧，西二道街西侧，向阳路北侧，潘明辉、韩朝杰共同共有的建筑面积为 122.75 m²的住宅房地产；

(2) 建筑规模：建筑面积为 122.75 m²，面积适中；

(3) 层数：总层数为 4 层，估价对象所在层为 3 层，作为步梯楼房，楼层较好；

(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，墙体厚度正常，不影响保温；

(5) 用途：证载用途为住宅，实际用途为住宅，现正常使用中；

(6) 高度：净高约为 2.6m，高度稍低，但可满足使用需求；

(7) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成约在 2011 年，距今约 11 年，建成时间较长，维护情况较好，外观一般；

(8) 使用情况：现正常使用中；

(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，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；

(14) 户型格局：二室一厅一卫，格局正常；

(15) 室内装饰装修：外门为防盗门，室内套装门，窗户为塑窗；水电暖主管道已铺设，集中供暖。两卧室均为地板地面，涂料天棚，壁纸内墙面，吸顶灯照明。客厅地板地面，造型天棚，壁纸内墙面，影视墙，吊灯照明。厨房墙壁砖内墙面及地砖地面，集成吊顶天棚及配套灯具，整体橱柜，推拉门隔断。卫生间墙壁砖内墙面及地砖地面，集成吊顶天棚及配套灯具，普通洁具。北阳台墙壁砖内墙面。整体精装修；

(16) 相邻关系影响情况：无光照、通风、交通、污染等影响；

(17) 停车方便度：小区院内较平整、宽敞，停车较便利；

(18) 学区：阿荣旗第二小学，第四中学，学区一般；

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：抵押中，有他项权限制；

④土地使用管制：无；

⑤其它特殊情况：委托人提供相关资料显示，估价对象已查封。

(2) 建筑物权益状况

- ①房屋所有权状况：权利人为潘明辉、韩朝杰；
- ②他项权设立情况：抵押中，有他项权限制；
- ③出租或占有情况：委托人为提供相关资料，出租占有情况不详；
- ④其它特殊情况：委托人提供相关资料显示，估价对象已查封；

5、区位状况描述：

估价对象所在小区位于滨河东路东侧，和平路南侧，西二道街西侧，向阳路北侧，西南不远有王杰广场、阿荣旗人民政府、滨河公园，北不远有那吉屯第二小学、蒙东医院，西南不远有隆源购物中心、一百大楼等。距学校、医院、购物中心、公园等公共服务场所较近。

(1) 位置状况描述：

- ①坐落：估价对象位于阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号住宅房地产；
- ②方位：位于阿荣旗商业中心偏西北区域，位置一般；
- ③临街状况：估价对象所在小区东临西二道街，西临滨河东街，北临向阳路，临路状况较好；
- ④楼层：共 4 层，估价对象位于 3 层，作为步梯楼房，楼层较好；
- ⑤地段商业繁华度：该小区所处区域位于阿荣旗商业中心偏西北区域，附近主要有医院、商店、购物广场、饭店等，临路商业店铺数量较多，商业繁华度较好；
- ⑥人口聚集度：估价对象位于滨河东路东侧，和平路南侧，西二道街西侧，向阳路北侧，阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号住宅房地产，东有泰和家园，南有宏泰家园、鑫星家园，西有鹏泰家园西区，北有北洋经典等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好；
- ⑦生活便利度：该小区西南不远有王杰广场、阿荣旗人民政府、滨河公园，北不远有那吉屯第二小学、蒙东医院，西南不远有隆源购物中心、一百大楼等。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：东临西二道街，西临滨河东街，北临向阳路，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：无交通管制；

④停车方便程度：估价对象所在小区院内较平整、宽敞，停车较便利；

(3) 环境状况描述：

①自然环境：估价对象西南不远为王杰广场，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，西南不远为王杰广场，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：西南不远为王杰广场，景观较好。

(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：估价对象附近不远有王杰广场、阿荣旗人民政府、滨河公园，那吉屯第二小学，蒙东医院，隆源购物中心，一百大楼，公共、生活服务设施相对较齐全。

(五) 价值时点：2022年07月21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出让土地使用权，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权利人负担（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%；若住宅房地产有原始购房发票其中个税将按（转让收入减房产原值减合理费用）×20%征收，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：证载用途为住宅，估价设定房地产用途为住宅用途；

(5) 土地开发利用程度：宗地内开发程度“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），基础设施设备相对较完善。

(6) 权利状况：根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》得知：估价对象不动产权证号为蒙（2017）阿荣旗不动产权第 0011354 号，权利人为潘明辉、韩朝杰，共有情况共同共有，房屋坐落阿荣旗鹏泰家园四期 17 号楼 5 单元 201 号，房屋结构为混合结构，总层数 3 层，所在层 2 层，建筑面积为 122.75 m²，规划用途为住宅。

(7) 房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为混合结构，结构稳定；外门为防盗门，室内套装门，窗户为塑窗；水电暖主管道已铺设，集中供暖。两卧室均为地板地面，涂料天棚，壁纸内墙面，吸顶灯照明。客厅地板地面，造型天棚，壁纸内墙面，影视墙，吊灯照明。厨房墙壁砖内墙面及地砖地面，集成吊顶天棚及配套灯具，整体橱柜，推拉门隔断。卫生间墙壁砖内墙面及地砖地面，集成吊顶天棚及配套灯具，普通洁具。北阳台墙壁砖内墙面。整体精装修；

(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）委托人提供的资料中无估价对象土地信息，本次估价假设估价对象土地为出让，按土地出让性质估价。

（13）估价对象现为抵押中，有他项权利限制。

（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《阿荣旗人民法院委托书》(2022)内0721执1817号;
- (2) 委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》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，同一供需圈内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，故本次估价选用收益法为第二种估价方法进行估价。

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。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、工业厂房、码头、机场等以公益、公用为目的及有独特设计或只针对特定使用者的房地产，适用成本法估价。估价对象为已建成并已投入使用的住宅房地产，所在区域市场交易活跃，租金等经济收入较易获取，适合用比较法、收益法估价；且该区域现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，即成本法适用性弱；故本次不选用成本法进行估价。

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：¥547,097 元；

RMB 大写：伍拾肆万柒仟零玖拾柒元整；

房屋单价：4,457 元/m²；

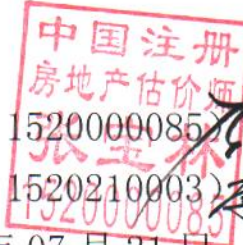
单价大写：肆仟肆佰伍拾柒元每平方米。

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出让土地使用权，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）



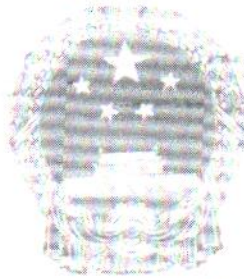
（十二）实地查勘期：2022 年 07 月 21 日。

（十三）估价作业期：2022 年 07 月 21 日-2022 年 08 月 5 日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年八月五日





营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

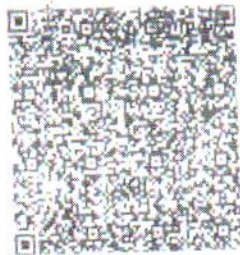
统一社会信用代码 91150783740128333B

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)
住所 扎兰屯市向阳街12号

法定代表人 张宗林
注册资本 壹佰万(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

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。(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



年 月 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 Construction of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the name of Registered Real Estate Appraiser, execute real estate appraisal business, and sign the real estate appraisal reports.



No. 01022048

姓名 Name

张景斌

性别 Sex

籍贯

身份证号码 ID No.

15010519800421003

注册

注册执业地区

发证机构 Issuing Authority

住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册房地产估价师

住房和城乡建设部

注册证书号

持证人姓名 Zhang Jingbin



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 Construction of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the name of Registered Real Estate Appraiser, execute real estate appraisal business, and sign the real estate appraisal reports.



No. 01022049

姓名 Name

李金平

性别 Sex

籍贯

身份证号码 ID No.

162102199108042102

注册

注册执业地区

住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册房地产估价师

住房和城乡建设部

注册证书号

持证人姓名 Li Jinping



中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张宝林

住所：内蒙古扎兰屯市向阳街12号

统一社会信用代码：91150783740128333B

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字[2018]第0052

有效期限：2018年11月26日 至 2021年11月25日

发证机关(公章)

二〇一八年十一月二十六日

阿荣旗人民法院

委托书

(2022)内 0721 执1817号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行朱连福与被执行人潘明辉、张健、潘宇、韩兴魁、迟玉琴借款合同纠纷一案中，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：

阿荣旗那吉镇正阳街开创巷平房及附属

阿荣旗那吉镇粮食开发小区2号楼1单元401室

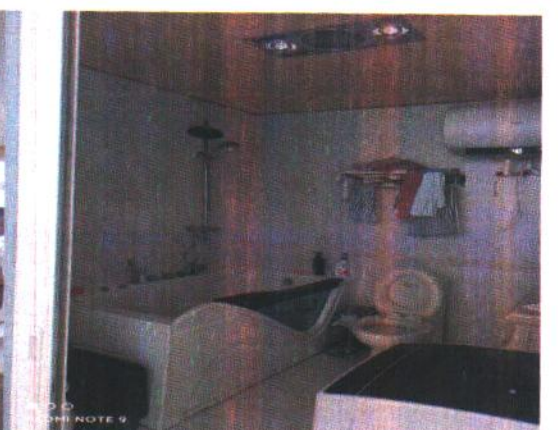
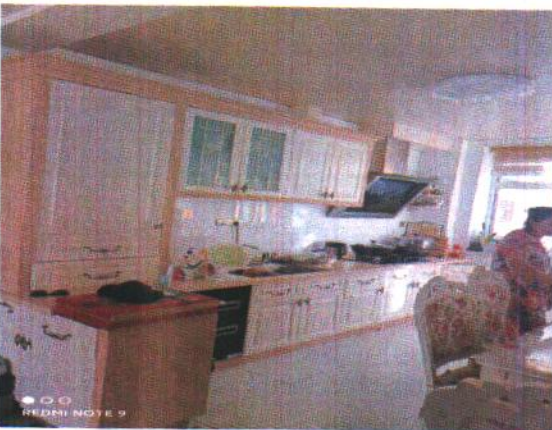
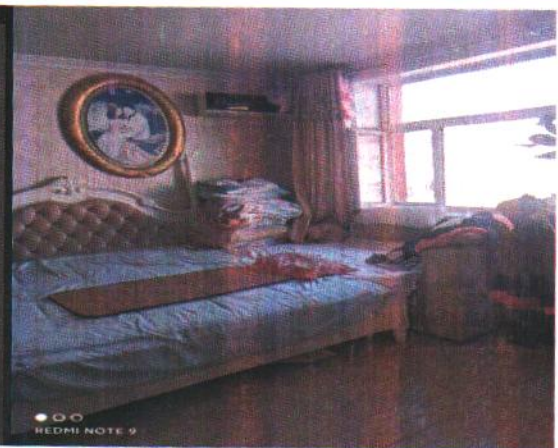
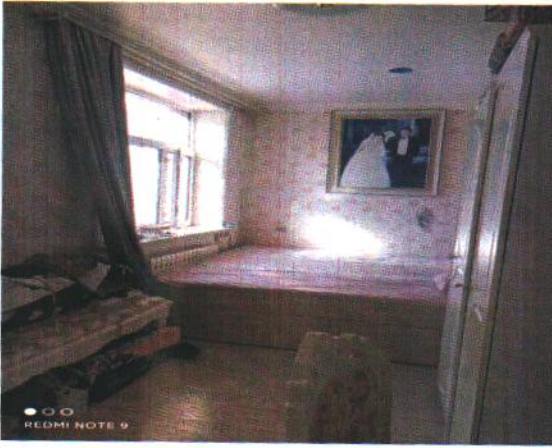
阿荣旗那吉镇鹏泰四期17号楼5单元201室

承办人：高娃 17747077090

联系人：于文文 18804959199

2022年07月15日

阿荣旗那吉镇鹏泰四期 17 号楼 5 单元 201 室照片



中国工商银行

5号楼

中荣呼伦贝尔肉业排酸
牛羊肉智恒批零中心

益加益萃榨油行

亨得利名表中心

金龙纸业批发

泰和家园

纤曼内衣

万达家用电器

1号楼

海峰纸业批发

4号楼

中国

那吉镇第一派出所

鹏泰旺

紫金堂霖淼纸业

保罗小熊童装

孙娟超市

把飞欧韩馆女装

神通幼儿园

11号楼

比区

14号楼

12号楼

1号楼

名汇超市

红帽



鹏泰家园(东区)

刘铁五金
日杂商店

鹏泰家园

鹏泰家园(西区)

2号楼

水星家纺

熊原烘焙

向阳路

16号楼

创先灯饰家电城

新奇廉家居
用品超市

14号楼

13号楼

11号楼

6号楼

喜田融合餐厅

老四川火锅

鑫星家园

7号楼

1号楼

隆源购物中心

德香冻货批发店

秀芝冻货蔬菜

综合市场

旭二里

秀君超市

振业

房产登记信息查询情况说明

权利人	潘明辉 韩朝杰				共有方式	共同共有	
证件类型	身份证 身份证				证件号码	152122196402090017 152122196508100041	
不动产权证号	蒙(2017)阿荣旗不动产权第0011354号 蒙 (2017)阿荣旗不动产权第0011354号				登记时间	2017-11-25	
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房	
房屋座落 幢号	阿荣旗鹏泰家园四期17号楼5单元201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
17号楼	5-201	混合结构	2	3	122.75	住宅	现房已抵押, 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2022-04-14 09:56:23, 仅供参考。

经办人: 唐文杰