

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：呼鸿实法估字（2022）FH-0325号

估价项目名称：呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区  
2#2-401室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

估价机构：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

备案证书编号：内建房估备字[2020]第0015号

注册房地产估价师：贾庆亮 杨 蕾

注册号：1519970072 1520210010

估价报告出具日期：2022年3月28日

# 致估价委托人函

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

我们承蒙委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，于价值时点对所委估的估价对象在现状利用条件下的市场价值进行了评估。

一、估价目的：因民间借贷纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅房地产。财产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、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含可移动的家具家电、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的相关材料，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估设定用途为住宅，根据提供的《内蒙古房产分层（分户）图》复印件，房屋结构为混合结构，房屋总层数：6 层，所在层 4 层，建筑面积 87.91m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2022 年 3 月 24 日（实地查看日期）。

四、价值类型：估价对象的市场价值，本报告提出的估价结果，是以估价对象房地产维持现状持续利用的合法房地产为前提，采用替代性公开市场价值标准。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价人员在综合分析所掌握的资料与影响估价对象市场价值诸因素的基础上，确定估价对象于价值时点在满足各项假设限制条件下，评估金额为¥35.50万元。

人民币大写：叁拾伍万伍仟元整。

## 评估结果一览表

币种：人民币

估价对象		呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅	
估价对象结果			
1. 测算结果	估价方法	比较法	收益法
	总价（万元）	35.50	16.25
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4,038.00	1,849.00
2. 评估价值	总价（万元）	35.50	
	总价（大写）	叁拾伍万伍仟元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4,038.00	

### 七、特别提示：

1、本次评估报告使用者为呼伦贝尔市海拉尔区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不得作其他用途使用，估价结果有效期自评估报告出具之日起一年内有效，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。

2、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价结果有效期内，评估报告未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

6、估价的详细结果和专业意见说明详见房地产评估报告全文，另请特别关注本评估报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

此致

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：贾亮



二〇一五年十二月二十八日

# 目 录

估价师声明 .....	5-5
估价的假设和限制条件.....	6-8
房地产司法鉴定估价结果报告.....	9-14
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、鉴定估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、参与报告人员	
十二、实地查看期	
十三、估价作业日期	
十四、估价报告应用的有效期	
十五、估价机构	
房地产司法鉴定估价技术报告（仅供查阅）	

# 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。



3、本公司及本次参与估价的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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们自接受估价委托之后，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，取得了估价对象目前状况的真实资料，并以此作为估价的重要依据。

6、本估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助，但依据了估价委托人提供的相关资料，其提供的资料的真实性由估价委托人负责。

7、本估价报告由呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司负责解释。

注册房地产估价师姓名	注册号	签章	签章日期
贾庆亮	1519970072		2022年3月28日
杨蕾	1520210010		2022年3月28日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次评估报告中所涉及的估价对象范围系由估价委托人指定，估价所依据的估价委托人提供的相关资料，如《评估委托书》、《内蒙古房产分层（分户）图》复印件，我们已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，因估价委托人是司法机关，查询的结果更具有权威性，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和陈述的情况是合法、真实、准确、完整的。

2、本次估价对房屋安全、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。由于专业限制，我们无法承担对估价对象隐蔽工程、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，我们对估价对象的实地查看仅限于外观和使用现状的一般性查看。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，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、本次估价委托人未书面明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本次估价委托人未书面明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、本次估价是基于在以下市场状况和政策环境的前提条件下进行的：估价结果成立的前提条件，是采用替代性在公开市场条件下产生的结论；在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；并未考虑预期市场的波动、国家宏观经济政策的变化、强制力因素、短期强制处分、急于变现和特殊交易以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产市场价值的影响。

6、注册房地产估价师未对本次评估报告中估价对象的建筑面积进行专业测量，本次估价报告中估价对象的建筑面积等数据以估价委托人提供的《内蒙古房产分层（分户）图》复印件记载的内容为准。

7、假定价值时点之日的估价对象状况与实地查看完成之日的状况相同。

8、假定估价对象应享有公共部位的通行权及水暖电等共用设施的使用权。

## 二、未定事项假设

1、根据估价委托人提供的估价对象相关资料，未记载估价对象的容积率，本次估价时假设估价对象土地用途及容积率等符合城市规划，有关估价对象的运作方式、程序均按符合国家、地方的有关法律、法规为前提，设定估价对象为合法房地产进行估价计算。

2、本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，假定按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，其预期实现市场价值的处置税金应以有关税务部门计算的为准，使用者在运用本报告的结果确定市场价值时应充分考虑。

3、本次估价对象建筑物建成年份，以注册房地产估价师实地调查为准，仅在本估价报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、根据估价委托人提供的相关材料，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估设定用途为住宅。

2、由于当事人原因，无法进入估价对象室内进行查勘，经现场征询估价委托人及当事人意见，设定室内装修状况为普通装修，提请报告使用人注意。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价结果仅供为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值使用，不作他用，有效期自完成估价报告日始一年内有效。超过有效期或在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响，不能直接使用本估价结果或重新估价。

2、本次估价报告若改变估价目的，使用条件、价值时点、处置方式、土地利用方式、土地级别、房屋利用状况等房地产价值的影响因素发生变化，需向本公司咨询后作必要

调整甚至重新估价。

3、本估价报告估算的房地产市场价值为在假设公开市场条件下的模拟市场价值，不能替代市场定价。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关。本报告所提供的分析和数据仅作为参考意见而不能视作任何价格保证。

4、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

5、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。报告中所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

6、本估价报告为估价委托人所用，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途，不得向估价委托人和估价报告有权审查部门之外的单位和个人提供。对于违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。其报告解释权属本估价公司。

7、本估价报告必须经估价机构加盖公章方可使用，本估价机构仅对本报告本身的原件负责，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



# 房地产司法鉴定估价结果报告

## 一、估价委托人：

委 托 方：呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

地 址：内蒙古呼伦贝尔市海拉尔区东升路

联 系 人：梁乌力吉

电 话：0470-8326095

## 二、房地产估价机构：

机构全称：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

地 址：呼伦贝尔市海拉尔区和平大街饲草综合楼 1 楼 12-14 号

法定代表人：贾庆亮

备案等级：二 级

备案证书编号：内建房估备字[2020]第 0015 号

统一社会信用代码：91150700736137915X

电 话：0470-8258949

## 三、估价目的：

因民间借贷纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、鉴定估价对象：

### 1、鉴定估价对象案由：

根据估价委托人提供的《评估委托书》可知，在执行闫桂玲与褚瑞林民间借贷纠纷一案中，经呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托，对位于呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅房地产进行市场价值评估。

### 2、鉴定估价对象财产范围：

估价对象范围经估价委托人现场指定，为呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅房地产。财产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、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含可移动的家具家电、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 3、鉴定估价对象基本状况：

#### (1) 鉴定估价对象区位状况：

##### 1) 位置状况：

估价对象坐落于呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅房地产，方位位于伊敏路以东，临路状况较好，南北朝向，房屋总层数 6 层，位于 4 层。

##### 2) 交通状况：

估价对象所在区域道路状况较好，周围有交通主干道，交通通达度较高；未设置单行道、车辆限制等交通管制。

##### 3) 环境状况：

估价对象附近自然环境较好；周边多数为居民住宅楼，人文环境较好，小区内绿化率、景观较好。

##### 4) 外部配套设施状况：

估价对象基础设施配套已达到“六通一平”，基础设施完善；周边公共配套设施较齐全。

#### (2) 鉴定估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《内蒙古房产分层（分户）图》所记载的估价对象坐落、规模、用途、权属等状况见下表。

估价对象《内蒙古房产分层（分户）图》登记状况

房屋坐落	呼伦贝尔鄂温克族自治旗巴彦托海镇德仁小区 2-401（2 单元 401 室）
总建筑面积	87.91m <sup>2</sup>
结构	混合结构
层数	房屋总层数：6，所在层：4
建筑年代	2015

#### 4、鉴定估价对象土地基本状况：

(1) 四至：东临小区 3 号楼，西临小区 1 号楼，北临小区 6 号楼。

(2) 形状：较规则。

(3) 开发程度：宗地红线内外已达六通一平。

(4) 土地使用期限：估价委托人提供的《内蒙古房产分层（分户）图》中未记载土地使用期限，土地使用期限不详。

## 5、鉴定估价对象建筑物基本状况：

建筑物基本状况说明表

名称	呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室住宅房地产		
规模	建筑面积为 87.91 m <sup>2</sup> 。		
建成时间	2015 年	建筑结构	混合结构
用途	住宅	净高	2.8 米
朝向	南北朝向	总层数及层次	总层数 6 层，位于 4 层
空间布局	二室一厅一厨一卫	新旧程度	综合估算为成新率为 92%
使用状况	可常使用的房屋	维护状况	较好
完损状况	属完好房	设施设备	水、暖、电、卫设施齐全。
装修装饰	外墙面为真石漆，入户门为防盗门，塑钢窗。由于当事人原因，未能进入室内查勘，现场查勘时估价师经当事人同意，设定室内装修状况为普通装修。		

## 五、价值时点：

估价委托人对价值时点无特殊要求，根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，价值时点为实地查看日期 2022 年 3 月 24 日。

## 六、价值类型：

### 1、价值名称：

根据本次估价目的，价值类型为估价对象的市场价值。

### 2、价值定义：

市场价值：本报告提出的估价结果，是以估价对象房地产维持现状持续利用的合法房地产为前提，采用替代性公开市场价值标准。报告中所指的市场价值，即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。

## 七、估价原则：

根据《房地产估价规范》及有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次房地产估价遵循下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则：

估价机构和估价师站在中立的立场上，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的原则。

## 2、合法原则：

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

## 3、价值时点原则：

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## 4、替代原则：

估价结果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在合理范围内的原则。

## 5、最高最佳利用原则：

估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据：

### 1、有关法律、法规和政策：

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2021年1月1日起实施);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订,自2020年1月1日起施行);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订,自2020年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

(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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

(6)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)。

(7)《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定(试行)》。

### 2、有关估价标准和技术规范：

(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、估价委托人提供的估价所需资料：

- (1)《呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书》【(2021)内 0702 执恢 223 号】；
- (2)《内蒙古房产分层（分户）图》复印件。

### 4、估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

- (1)估价对象实地查看和查询所获资料；
- (2)估价对象所在区域房地产市场调查信息和搜集的相关资料；
- (3)本地区掌握和搜集房地产市场状况信息及相关资料。

## 九、估价方法：

根据本次估价特定的估价对象和估价目的，在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看、调查后，并认真分析了影响估价对象价值的相关因素。按照《房地产估价规范》及国家和地方有关法律、法规，结合房地产估价师的经验，经过反复研究，选用比较法、收益法作为本次评估的基本方法，最后将两种估价方法的估价结果分析综合后得出估价对象市场价值。

(1) 比较法：是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。

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果：

根据估价委托人提供的相关资料及本次估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，在满足各项估价假设和限制的条件下，于价值时点2022年3月24日，对所委估的位于呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区2#2-401室住宅房地产，评估金额为¥35.50万元。

人民币大写：叁拾伍万伍仟元整。

评估结果一览表

币种：人民币

估价对象		呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区2#2-401室住宅	
估价对象结果			
1. 测算结果	估价方法	比较法	收益法
	总价(万元)	35.50	16.25
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4,038.00	1,849.00
2. 评估价值	总价(万元)	35.50	
	总价(大写)	叁拾伍万伍仟元整	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4,038.00	

十一、参与报告人员：

注册房地产估价师姓名	注册号	签章	签章日期
贾庆亮	1519970072		2022年3月28日
杨蕾	1520210010		2022年3月28日

其他参与估价人员：张理军、张永霞

审核人：李宇鸿

十二、实地查看期：

2022年3月24日

十三、估价作业日期：

2022年3月24日至2022年3月28日

十四、估价报告应用的有效期：

本报告估价结果自报告出具之日起一年内有效。

十五、估价机构：

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年三月二十八日



# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

(2021)内 0702 执恢 223 号

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行闫桂玲与褚瑞林民间借贷纠纷一案中，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：

呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区 2#2-401 室。



承办人：梁乌力吉 联系电话：0470-8326095

联系人：梁乌力吉 联系电话：17604706820

本院地址：海拉尔区东升路海拉尔区人民法院

# 现场部分照片

图 1

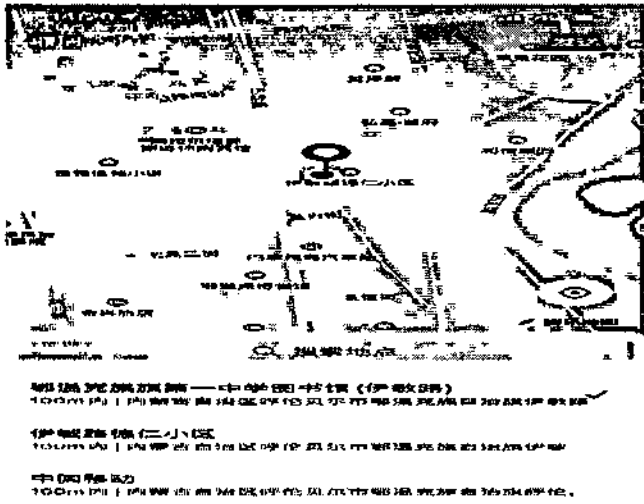


图 2



图 3

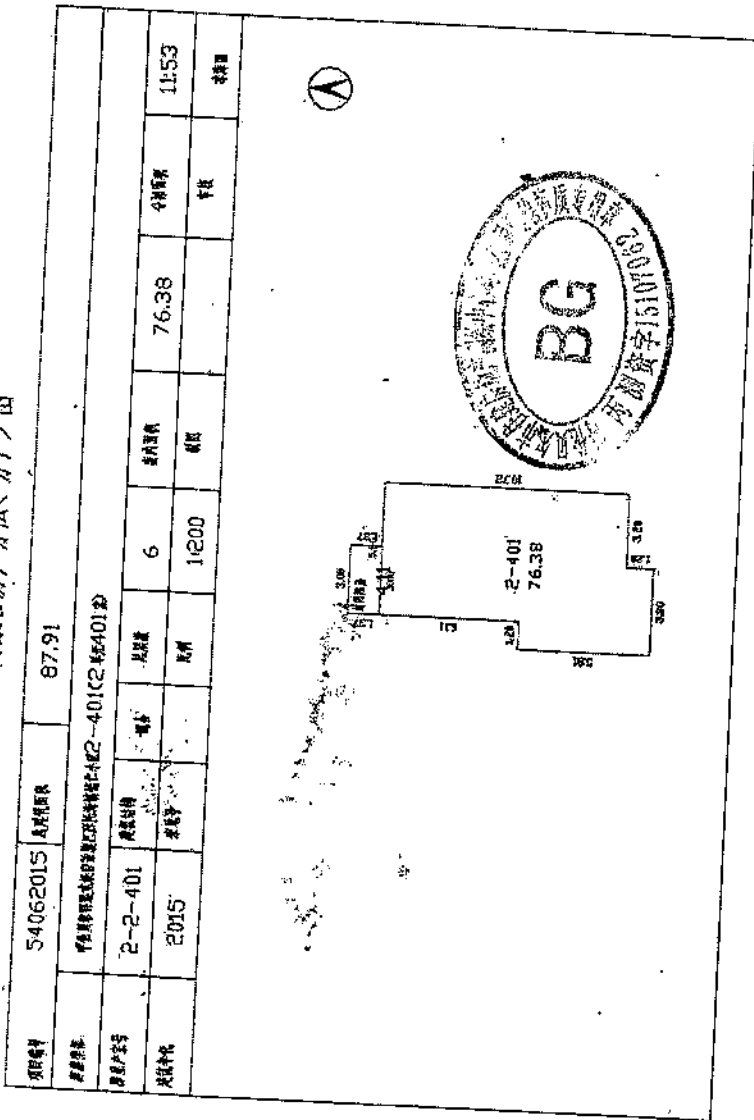


图 4





内蒙古房产分层(分户)图



**营业执照**

(副本) (2-1)

名称	呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司	注册资本	500万(人民币)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2020年08月13日
法定代表人	贾庆东	营业期限	2020年08月13日至2030年08月12日
经营范围	房地产价格评估、房地产测绘、测绘、工程勘察、(国家法律、法规和有关规定须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		

登记机关  
二〇二〇年八月十三日

http://www.gsxt.gov.cn

**中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书**

备案等级: 二级

机构名称: 呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

法定代表人: 贾庆东  
(执行事务合伙人)

住所: 内蒙古自治区呼伦贝尔市海拉尔区和平大街尚尊综合楼1楼12-14号

统一社会信用代码: 91150700736137915X

证书编号: 内建房估备字[2020]第0015号

有效期限: 自二〇二〇年八月十四日至二〇二三年八月十三日

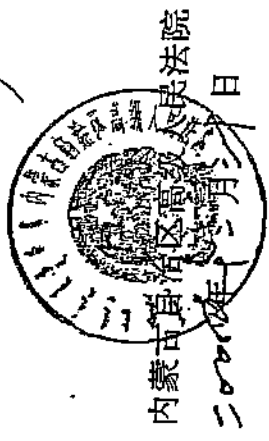
发证机关(公章)  
二〇二〇年八月十四日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构

證書


内法委司鑑04122号  
 根据《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，允许你单位入册开展对外委托(涉诉案件)司法鉴定》  
 司法鉴定




... (蒙文) ...

... (蒙文) ...


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. 00196243

姓名 / Full name	
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	152101195903280031
注册号 / Registration No.	1519970072
执业机构 / Employer	呼伦贝尔鸿安房地产价格评估有限责任公司
有效期至 / Validity	2022-8-13
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. 00241287

姓名 / Full name	
性别 / Sex	女
身份证件号码 / ID No.	152323198410410045
注册号 / Registration No.	1520210010
执业机构 / Employer	呼伦贝尔鸿安房地产价格评估有限责任公司
有效期至 / Validity	2024-2-27
持证人签名 / Bearer's signature	



## 《涉执房地产处置司法评估报告》

（呼伦贝尔鸿实法估字（2022）FH-0325号）的补充报告

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

我公司委派专业的评估人员于2022年3月24日在人民法院执行局工作人员的组织下，对鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区2#2-401室住宅房产进行了实地查勘，因被申请人未到现场，评估人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，仅对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，根据《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，及评估人员对周边房地产市场调查，按照本小区竣工时间综合考虑设定室内情况为普通装修，并出具了《涉执房地产处置司法评估报告》，估价报告编号为：呼鸿实法估字（2022）FH-0325号。

按呼伦贝尔市海拉尔区人民法院执行局要求，我公司再次委派专业的评估人员于2022年4月22日，在人民法院执行局工作人员的组织下，对估价对象鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区2#2-401室住宅房产进行了第二次实地查勘，由于被申请人还是未到现场，评估人员还是无法进入估价对象内部进行实地查勘，经现场征询人民法院、申请人意见，对估价对象内部装修情况按设定为毛坯状进行房产评估补充报告。

补充估价结果如下：

根据估价委托人提供的相关资料及本次估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并

详细考虑了影响房地产价格的各种因素，在满足各项估价假设和限制的条件下，对所委估位于呼伦贝尔市鄂温克自治旗巴彦托海镇德仁小区2#2-401室住宅房地产市场价格价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，经评估人员对评估报告进行了相应的调整估价，调整后评估金额为：¥32.27万元，评估单价：3,671.00元/m<sup>2</sup>，建筑面积：87.91m<sup>2</sup>。

人民币大写：叁拾贰万贰仟柒佰元整。

估价结果仅供估价委托人采纳参考使用，与原估价报告同为有效，如有异议，请于接报告后五日内书面文字提出，以便复函。

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十二日

