

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第0337号（2021内0721执2702号）

估价项目名称：阿荣旗那吉镇桃李家园4号楼3单元402号孙红杰、
康洪良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06月24日

致估价委托人函

阿荣旗人民法院：

受贵院的委托，我们对位于阿荣旗那吉镇阿伦大街西、正阳西路北桃李家园4号楼3单元4层402号，孙红杰、康洪良的建筑面积为116.73 m²住宅房地产在价值时点的市场价格进行了评估。

权属情况：委托人未提供估价对象权属证书。根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》得知：产权证号为120021306507，产权人为孙红杰、康洪良，共有方式为共同共有，座落于阿荣旗那吉镇桃李家园4号楼3单元402号，混合结构，总层数6层，所在层4层，建筑面积为116.73 m²，规划用途为住宅。相关土地信息不详。

价值类型：估价对象在价值时点的市场价格。

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、成本法

价值时点：2022年06月07日

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，用比较法和成本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、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产）：

估价结果：575,011元

估价结果大写：伍拾柒万伍仟零壹拾壹元整

单价：4,926元/m²

单价大写：肆仟玖佰贰拾陆元每平方米。

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

二〇二二年六月二十四日

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) 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	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	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) 《房产登记信息查询情况说明》	
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）估价人员李金平、张思嵬于 2022 年 06 月 07 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、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，相关权属信息以委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》为准。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的为准，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；本次估价对象具体位置以委托人指定的为准，如本次勘查的房地产与估价对象不一致，由此产生的后果与本公司无关。

3、经现场勘查，估价对象面积与委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》中记载的面积大体相当，没有发现有较大差异，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《房产登记信息查询情况说明》中记载的面积为准，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权属信息为依据，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：无

(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，本机构根据委托人的建议及当地以往同类房地产处置惯例，即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%，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、委托人没有提供土地性质相关信息，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出让，故按出让土地性质估价。当事人如有异议，请在法定期限内提供相关证明。

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。

（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06月24日起至2023年06月23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：阿荣旗福利路南侧

联系人：于文文

电话：18804959199

(二) 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：91150783740128333B

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、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

2、基本概况：

估价对象为桃李家园4号楼3单元402号，孙红杰、康洪良的建筑面积为116.73 m²住宅房地产。桃李家园小区位于绥满线东、阿伦大街西、正阳西路北，4号楼位于小区中东部，楼房为步梯住宅楼，总层6层，1层为车库，2层至6层为住宅，估价对象位于4层。

(1) 名称：桃李家园4号楼3单元402号。

(2) 坐落：桃李家园小区位于绥满线东、阿伦大街西、正阳西路北。

(3) 规模：建筑面积为116.73 m²，面积适中便于使用。

(4) 用途：用途住宅，现正常使用中。

(5) 权属：委托人未提供估价对象权属证书。根据委托人提供

的《房产登记信息查询情况说明》得知：产权证号为120021306507，产权人为孙红杰、康洪良，共有方式为共同共有，座落于阿荣旗那吉镇桃李家园4号楼3单元402号，混合结构，总层数6层，所在层4层，建筑面积为116.73 m²，规划用途为住宅。相关土地信息不详。

3、实物状况描述：

(1) 建筑物实物状况：

①名称位置：桃李家园4号楼3单元402号，孙红杰、康洪良的建筑面积为116.73 m²住宅房地产。

②建筑规模：建筑面积为116.73 m²，面积适中便于使用。

③层数：总层数为6层，估价对象位于4层。

④建筑结构：混合结构，结构正常，50 cm砖外墙，墙体厚度正常，不影响保温。

⑤用途：用途住宅，现正常使用中。

⑥高度：室内净高约2.7米，高度正常。

⑦建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象约建成于2012年，使用折旧正常。

⑧使用情况：内部装修较好，正常使用无相关影响。

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。

⑩屋面防水：彩铁起脊防水，质量较好，无渗水情况。

⑪外墙面：防水涂料，现状较新，外观完好，无破损开裂等情况。

⑫外门、窗：单扇防盗门、塑窗，门窗完好。

⑬设施设备：供水、排水、供电、供热、通信等管道线路入户，设施设备较完善。

⑭户型格局：二室一厅一厨一卫住宅格局，格局较好。

⑮装饰装修：涂料及石膏造型棚，涂料墙面、卧室壁纸墙面、餐厅装饰墙面，地板地面，客厅及南卧室电视背景墙，厨房铝扣板

吊顶、地砖地面、上下一体橱柜，卫生间铝扣板吊顶、墙面贴砖、洁具齐全，全屋套装内门，客厅吸顶灯、南卧室水晶灯、北卧室造型灯。

⑯维修养护状况：无。

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：小区内有临时停车位，院内宽敞停车位较多。

(2) 土地实物状况：

①位置：估价对象小区东至阿伦大街、南至正阳西路、西至绥满线、北至吉祥家园一期住宅；

②面积：无相关土地信息，土地面积不详；

③四至：估价对象小区东至阿伦大街、南至正阳西路、西至绥满线、北至吉祥家园一期住宅；

④地势、地貌：土地形状较规则、地形为平原，地势平坦，地质条件较好，地基承载力稳定，土壤情况良好；

⑤开发程度：土地开发达到“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；

4、权益状况描述

(1) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：房屋所有权人为孙红杰、康洪良；

②他项权设立情况：现房已抵押，有他项权限制；

③出租或占有情况：委托人未提供相关资料，出租或占有情况不详；

④其它特殊情况：查封。

(2) 土地权益状况：

①土地所有权：国有；

②土地使用权：委托人没有提供土地性质相关信息，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出让，故按出

让土地性质估价；

- ③他项权利：委托人未提供相关资料，相关信息不详；
- ④土地使用管制：委托人未提供相关资料，相关信息不详；
- ⑤其它特殊情况：无。

5、区位状况描述

(1) 位置状况描述

①坐落：桃李家园4号楼3单元402号。

②方位：估价对象小区东至阿伦大街、南至正阳西路、西至绥满线、北至吉祥家园一期住宅。

③临街状况：小区南临正阳西路，西临绥满线，4号楼位于小区内部不临街。

④楼层：总层数为6层，估价对象位于4层，内部步梯，为最佳的居住楼层。

⑤地段商业繁华度：估价对象所处区域位于阿荣旗城区中部位，东距中央大街较近，周边临路商业店铺数量较多，主要有宾馆、饭店、超市、饭店等，附近无大型商场，商业繁华度一般。

⑥人口聚集度：估价对象附近有吉祥家园小区、畅春家园等；附近住宅小区较多，人口聚集度相对较高。

⑦生活便利度：距学校、医院、银行等服务场所距离均适中。周围公共、服务设施相对较多，生活便利度较好。

(2) 交通状况描述

①道路状况：东为阿伦大街，南为正阳西路，西为绥满线，道路较通达，交通便利；

②交通便利度：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：小区内有临时停车位，院内宽敞停车位较多。

(3) 环境状况描述

①自然环境：两侧绿化较少，自然环境一般。

②人文环境：邻里关系融洽，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：供水、排水、供电、供暖、通信设备设施完备齐全，基础设施完善。

②公共服务设施：公共服务设施相对齐全。

(五) 价值时点：2022年06月07日。

确定理由：委托人无要求，以现场查勘日作为价值时点。

(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为住宅用途房地产，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) 本次评估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、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

(2) 用途：房屋设计为住宅用途，内部已装修，现正常使用中，估价设定房地产用途为住宅用途；

(3) 土地开发利用程度：“六通一平”（宗地内外通给水、通排水、通电、通路、通讯、通供暖，宗地内场地平整），基础设施设备完善。

(4) 权利状况：委托人未提供估价对象权属证书。根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》得知：产权证号为120021306507，产权人为孙红杰、康洪良，共有方式为共同共有，座落于阿荣旗那

吉镇桃李家园4号楼3单元402号，混合结构，总层数6层，所在层4层，建筑面积为116.73 m²，规划用途为住宅。相关土地信息不详。

(5) 房屋建筑结构及装饰装修：混合结构，结构正常，50 cm砖外墙，墙体厚度正常，不影响保温。涂料及石膏造型棚，涂料墙面、卧室壁纸墙面、餐厅装饰墙面，地板地面，客厅及南卧室电视背景墙，厨房铝扣板吊顶、地砖地面、上下一体橱柜，卫生间铝扣板吊顶、墙面贴砖、洁具齐全，全屋套装内门，客厅吸顶灯、南卧室水晶灯、北卧室造型灯。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据委托人的建议及当地以往同类房地产处置惯例，即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%，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。

(10) 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。

(12) 委托人没有提供土地性质相关信息，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出让，故按出让土地性质估价。

(13) 估价对象现房已抵押、查封，有他项权限制；

(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》；

(6) “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

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) 《阿荣旗人民法院委托书》(2021)内0721执2702号;

(2) 《房产登记信息查询情况说明》;

(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。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本次估价对象为住宅房地产，在理论上适用比较法进行估价，经现场勘查估价对象所在同一供需圈的房地产交易情况较多，交易实例数据较易获取，

因此，用比较法作为第一种估价方法。

(2) 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。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中条款4.4成本法-4.4.1，新开发的房地产、旧的房地产、在建工程、期房等，都可以采用成本法进行估价；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象为已建成的住宅房地产，即旧的房地产，建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据较易获取，故选用成本法作为第二种估价。

2、理论上适用但未选用的方法

收益法：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。估价对象为住宅房地产可出租理论上适用收益法，但该地区与估价对象用途及现状相同的房地产出租情况较少，且租金水平较低；经调查使用各种收益模式测算该地区同类房屋租售比失衡，收益法测算结果不能准确反映估价对象市场价值或价格；故本次估价不选用收益法进行估价。

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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为住宅房地产，位于建成区域内，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，采用比较法和成本法，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）：

估价结果：575,011 元

估价结果大写：伍拾柒万伍仟零壹拾壹元整

单价：4,926 元/m²

单价大写：肆仟玖佰贰拾陆元每平方米。

本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，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。具体包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

(十一) 注册房地产估价师：

张宝林（注册证号：15200000085）

李金平（注册证号：1520210003）



(十二) 实地查勘期：2022 年 06 月 07 日。

(十三) 估价作业期：2022 年 06 月 07 日-2022 年 06 月 24 日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年六月二十四日





营业执照

统一社会信用代码
15078740128333B



副本 (副本) (1-1)

名称	北京瀚尔清源网络科技有限公司	注册资本	贰佰万 (人民币)
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	王宝华	营业期限	自2002年08月02日至长期
经营范围	<p>许可经营项目：房地产经纪估价贰级、房地产经纪咨询；房地产经纪；房地产经纪技术咨询服务；房地产经纪法律咨询服务；不含律师事务所业务；财务咨询；会议、展览设计服务；产品设计；模型装饰设计；展台设计服务；服装设计；钟表设计；钟表装饰设计；包装设计；包装设计；专业产品、工业设计；专业的电脑二维动画设计、(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)</p> <p>二</p>		
住所	北京市丰台区永定门内大街12号		
登记机关	2020年05月06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.



发证机关

No. 00741230

姓名 / Full name

李金平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103199108082132

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



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.



发证机关

No. DL227315

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
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature





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



阿荣旗人民法院 委托书

(2021)内 0721 执 2702 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行贾学明与康洪良、孙红杰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：

阿荣旗那吉镇桃李家园 4 号楼 3 单元 402 号

2022 年 05 月 20 日



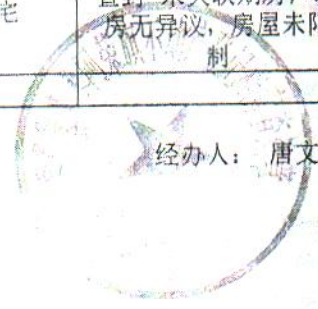
承办人：唐汉忠 联系电话：17747027168

联系人：于文文 联系电话：18804959199

房产登记信息查询情况说明

权利人	孙红杰 康洪良			共有方式	共同共有		
证件类型	身份证 身份证			证件号码	152122197807110324 152122197511160314		
不动产权证号	120021306507 120021306507			登记时间	2018-10-18		
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	阿荣旗那吉镇桃李家园4号楼3单元402号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
4号楼	3-402	混合结构	4	6	116.73	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2021-09-01 16:40:06，仅供参考。



经办人：唐文杰

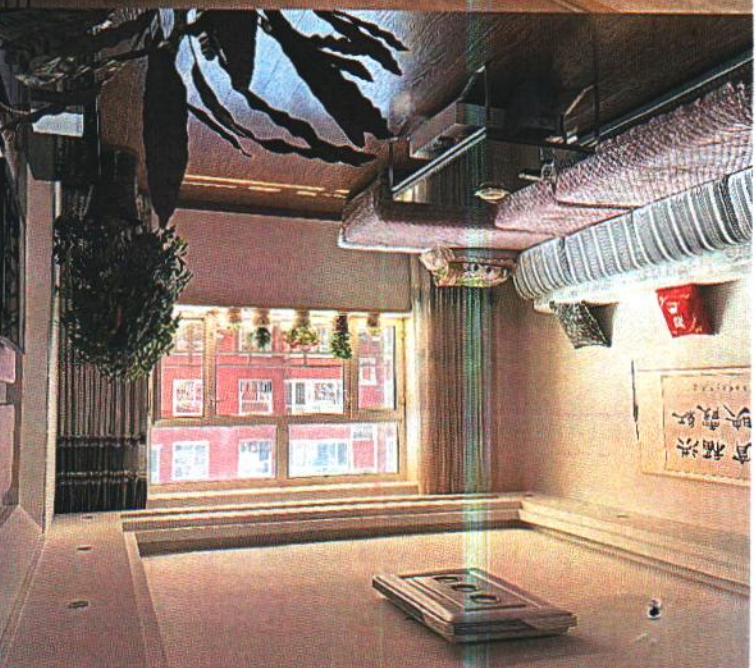
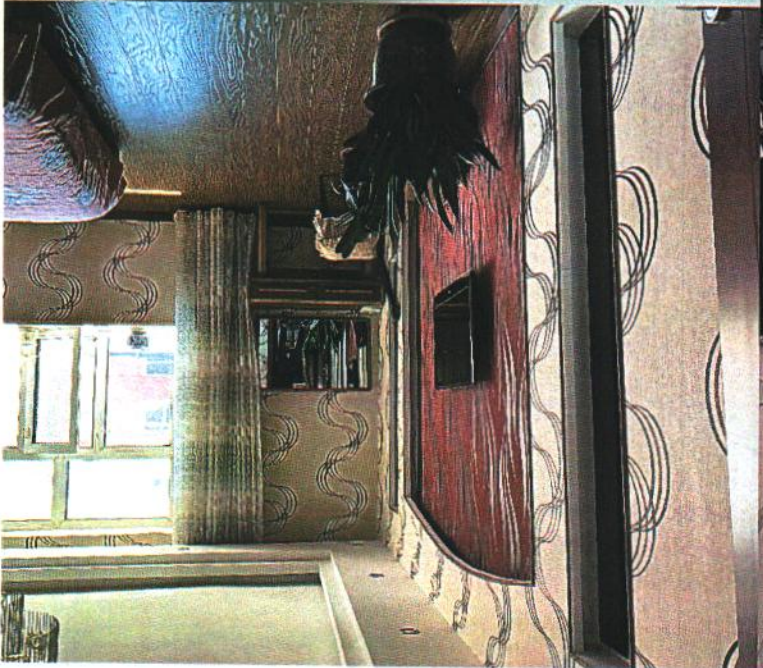
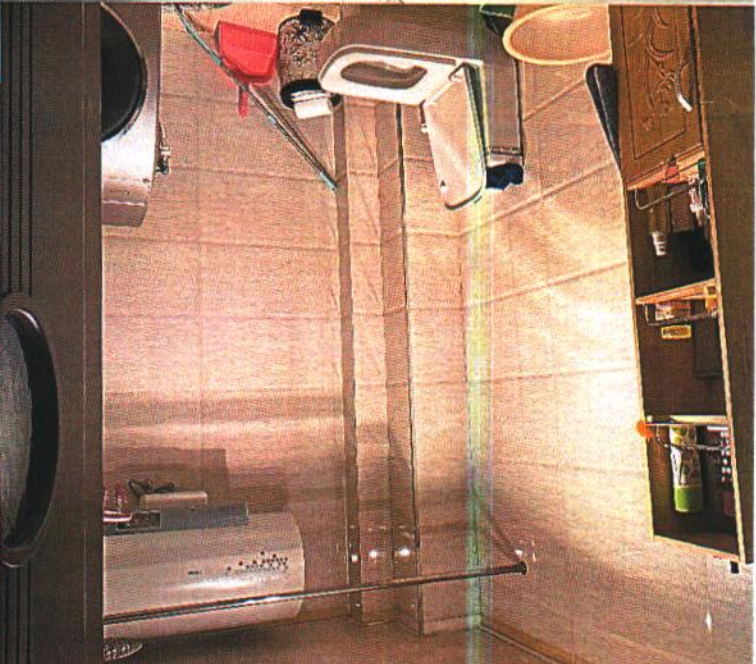
房产查封信息查询情况说明

权利人名称	孙红杰 康洪良	不动产权证号	120021306507 120021306507	
房屋坐落	阿荣旗那吉镇桃李家园4号楼3单元402号			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
阿荣旗人民法院	2021内0721执保 28号	2021-04-06	查封	0

以上信息查询时点为2021-09-01 16:40:12, 仅供参考。

经办人: 唐文杰





心情小铺

店 城中丽景
销售中心

金鑫火锅

康健面食店

永春药店

桃李家园

桃李家园

二区住宅

麦式牛肉面

张亮麻辣烫

中国银行

阿荣旗教育大厦

张望超市

畅春家园

贵宾楼酒店

生鲜超市

尊孚汽车
有限

畅春家园

球珍果蔬

金洋宾馆

君乐超市

蒙西世纪经网

内蒙古农村
信用社

国医堂

龙森渔具店

玫瑰园

安世纪城

鸿运铁板鸡

鸿运铁板鸡

幸福社区
卫生服务站

徐氏铁具

往日时光
音乐酒吧