

# 涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0162 号 (海 2021-0702-1645)

估价项目名称：海拉尔区正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号，特木  
勒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

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 05 月 20 日

## 致估价委托人函

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于海拉尔区建华路东侧、北大街南侧，龙运盛都9号楼4层1-404号，建筑面积为103.44 m<sup>2</sup>，特木勒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《房屋登记信息查询情况说明》得知：《不动产权证书》为蒙（2017）海拉尔区不动产权第0001729号，权利人为特木勒，坐落于正阳办龙运盛都9号楼1-404号，用途为住宅，建筑面积为103.44 m<sup>2</sup>，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数18层，所在层4层；房屋性质为商品房，登记时间2017年03月29日；相关土地信息不详。

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05月13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：¥539,750 元；

RMB 大写：伍拾叁万玖仟柒佰伍拾元整；

房屋单价：5,218 元/m<sup>2</sup>；

单价大写：伍仟贰佰壹拾捌元每平方米。

提示：因被申请人未参加现场勘查，估价人员未能进入内部勘查，我们无法得知估价对象内部装修状态，应委托人要求本次估价以正常户型、普通装修进行估价。

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

二〇二二年五月三十日

# 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.....	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》复印件	
(八) 《不动产登记证明》复印件	
(九) 《申请执行书》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。

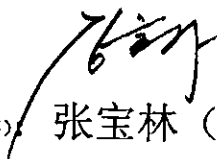
（三）注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益、与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（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。

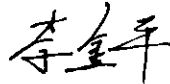
（五）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（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）房地产估价人员李金平、郭岩于 2022 年 05 月 13 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、因被申请人未参加现场查勘，估价人员未能进入估价对象室内勘查，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《房产登记信息查询情况说明》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。

10、因被申请人未参与现场查勘，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。

11、因被申请人未参加现场勘查，估价人员未能进入内部勘查，我们无法得知估价对象内部装修状态，应委托人要求本次估价以普通装修进行估价。仅限本报告使用。

(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 m<sup>2</sup>以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的 1.5%，住宅 90 m<sup>2</sup>以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的 2.5%，住宅 90 m<sup>2</sup>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《房产登记信息查询情况说明》中无估价对象建筑年代信息，经注册房地产估价师实地调查和委托人确认建筑年代

约为 2010 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、委托人未提供土地性质、使用期限等相关信息，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出让，故按出让土地性质估价。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。

#### （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 05 月 20 日起至 2023 年 05 月 19 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：呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

地 址：海拉尔区东升路

联 系 人：王亚林

电 话：17604706820

(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：

估价对象为海拉尔区正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号住宅房地产，权利人为特木勒，建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>。龙运盛都小区位于海拉尔区河西商业中心区域，东为健康路，南为育英路，西为建华路，北为北大街；3 号楼位于小区西南角，是一座 18 层钢筋混凝土结构东西向厢楼，共 3 个单元，1 单元位于整栋楼西南角，一梯五户；1-2 层为商业，3-18 层为住宅，估价对象为 1 单元 4 层北户 404 号。

(1) 名称：海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象位于海拉尔区正阳办海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号。

(3) 规模：建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>，面积适中。

(4) 用途：证载用途为住宅，被申请人未参与现场勘查，估价人员未能进入估价对象内部勘查，实际使用情况不详。



(5) 权属:《不动产权证书》为蒙(2017)海拉尔区不动产权第 0001729 号,权利人为特木勒,坐落于海拉尔区正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号,用途为住宅,建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>,房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋所在层 4 层;相关土地信息不详。

### 3、实物状况描述:

#### A、土地实物状况:

(1) 名称位置:估价对象位于海拉尔区建华路东侧、北大街南侧,海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号住宅房地产,为海拉尔区商业中心区域,地理位置较好。

(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健康路,南至育英路,西至建华路,北至北大街。

(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:海拉尔区建华路东侧,海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号,特木勒的建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>住宅房地产。

(2) 建筑规模:建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>,面积适中。

(3) 层数:总层数为 18 层,估价对象所在层为 4 层,楼层较好。

(4) 建筑结构:钢筋混凝土结构,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,被申请人未参与现场勘查,估价人员未能进入估价对象内部勘查,实际使用情况不详。

(6) 高度:未能进入室内,参照门厅净高均为 2.8m,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 2010

年，距今约 12 年，建成时间稍长，维护情况较好，外观稍旧。

(8) 使用情况：被申请人未参与现场勘查，估价人员未能进入估价对象内部勘查，实际使用情况不详。

(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：屋面卷材防水，无渗水情况。

(11) 外墙面：外墙面为瓷砖，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：被申请人未参与现场勘查，估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次以户型格局正常进行估价。

(15) 室内装饰装修：外门为防盗门，塑窗；被申请人未到现场，未进入估价对象室内，应委托人要求本次估价以普通装修进行估价。

(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：小区院内较宽敞平整，停车较方便。

(19) 学区：海拉尔区健康街小学、蒙古族中学，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：使用权人为特木勒。

③他项权利：估价对象现已抵押、查封，有他项权利限制。

④土地使用管制：委托人未提供相关资料，相关情况不详。

⑤其它特殊情况：无。

#### (2) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：权利人为特木勒。

②他项权设立情况：估价对象现已抵押、查封，有他项权利限制。

③出租或占有情况：未进入室内，情况不详。

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海拉尔区建华路东侧、北大街南侧，育英路北侧，健康路西侧，东不远有伊仕丹购物广场、友谊大厦、呼伦贝尔市中蒙医院、中国银行、建设银行，南不远有海拉尔区健康街小学、海拉尔第一中学，西不远有西山广场、海拉尔蒙古族中学，北不远有海拉尔长征康复医院、正阳街道办事处、三角地商场、工商银行等。距学校、医院、购物中心、银行等公共服务场所较近。

### (1) 位置状况描述:

①坐落: 估价对象位于海拉尔区正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号。

②方位: 位于海拉尔区商业中心区域，位置较好。

③临街状况: 估价对象所在小区西临建华路，临路状况较好。

④楼层: 共 18 层，估价对象位于 4 层，楼层较好。

⑤地段商业繁华度: 该小区所处区域位于海拉尔区商业中心较繁华区域，附近主要有医院、银行、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: 估价对象位于海拉尔区建华路东侧，海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号，东有天信小区、西大街小区，南有网通小区、国信小区，北有北大街小区、西山广场小区、舒马赫小区等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好。

⑦生活便利度: 该小区东不远有伊仕丹购物广场、友谊大厦、呼伦贝尔市中蒙医院、中国银行、建设银行，南不远有海拉尔区健康街小学、海拉尔第一中学，西不远有西山广场、海拉尔蒙古族中学，北不远有海拉尔长征康复医院、正阳街道办事处、三角地商场、工商银行等。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: 西临建华路，东有健康路，北有北大街，南有育英路，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：周边物业以医院、购物中心及临街店铺为主，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：估价对象西侧的西山广场绿化较多，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，西侧的西山广场，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：西侧有西山广场，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：估价对象附近有伊仕丹购物广场、友谊大厦、呼伦贝尔市中蒙医院、中国银行、建设银行、海拉尔区健康街小学、海拉尔第一中学、西山广场、海拉尔蒙古族中学、海拉尔长征康复医院、正阳街道办事处、三角地商场、工商银行等，公共、生活服务设施相对较齐全。

(五) 价值时点：2022年05月13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 m<sup>2</sup> 以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的 1.5%，住宅 90 m<sup>2</sup> 以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的 2.5%，住宅 90 m<sup>2</sup> 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：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：“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《房屋登记信息查询情况说明》得知：《不动产权证书》为蒙（2017）海拉尔区不动产权第 0001729 号，权利人为特木勒，坐落于正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号，用途为住宅，建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数 18 层，所在层 4 层；房屋性质为商品房，登记时间 2017 年 03 月 29 日；相关土地信息不。

(7) 房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为钢筋混凝土结构，结构稳定；水电暖主管道已铺设；外门为防盗门，塑窗，外墙面为瓷砖；因被申请人未参加现场勘查，估价人员未能进入内部勘查，我们无法得知估价对象内部装修状态，应委托人要求本次估价以正常户型、普通装修进行估价。

(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) 土地相关信息不详，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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

#### (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《呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书》(2021)内0702执1645号复印件；

(2)委托方提供的《不动产登记证明》复印件；

(3)委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件；

(4)《申请执行书》复印件；

(5)估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；

(6)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。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：¥539,750 元；

RMB 大写：伍拾叁万玖仟柒佰伍拾元整；

房屋单价：5,218 元/m<sup>2</sup>；



单价大写：伍仟贰佰壹拾捌元每平方米。

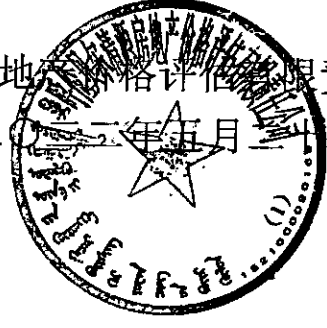
本次估价结果为估价对象住宅用途房地产，具有合法的房屋所有权及出让土地使用权，权属清晰；在价值时点的物质实体及权益价值。具体包括房屋所有权、合理分摊的土地使用权、装饰装修和属于房地产的房屋配套设施及相关场地，不包含债权债务、家具家电等非房地产类财产。

(十一) 注册房地产估价师注册  
 张宝林 (注册证号: 1520090085) 估价师  
 李金平 (注册证号: 1520210003) 估价师

(十二) 实地查勘期: 2022年05月13日至2022年05月20日

(十三) 估价作业期: 2022年05月13日-2022年05月20日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司  
二〇二二年五月二十日





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. GD227046

姓名 / Full name

张宇林

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

1520000085

执业机构 / Institution

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. C324 299

姓名 / Full name

李会平

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

152103199108262132

注册号 / Registration No.

1520210003

执业机构 / Institution

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





# “国家市场监管总局”备案的 房地产估价机构备案证书

证书编号：青建行估备字[2021]第0001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：911507837401283338

法定代表人：张宝林

注册地址：呼伦贝尔市向阳街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）

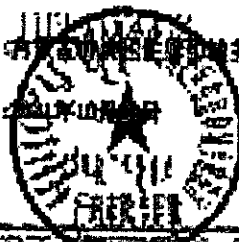
有效期：2021-10-29至2021-10-29

备案等级：二级资质



备案发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021年10月29日



# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

(2021)内 0702 执 1645 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行包商银行股份有限公司呼伦贝尔分行与特木勒，乌日罕，图雅金融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：

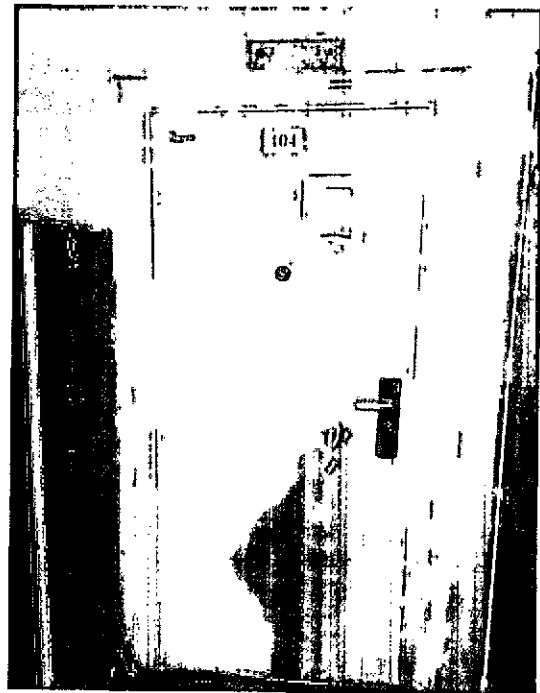
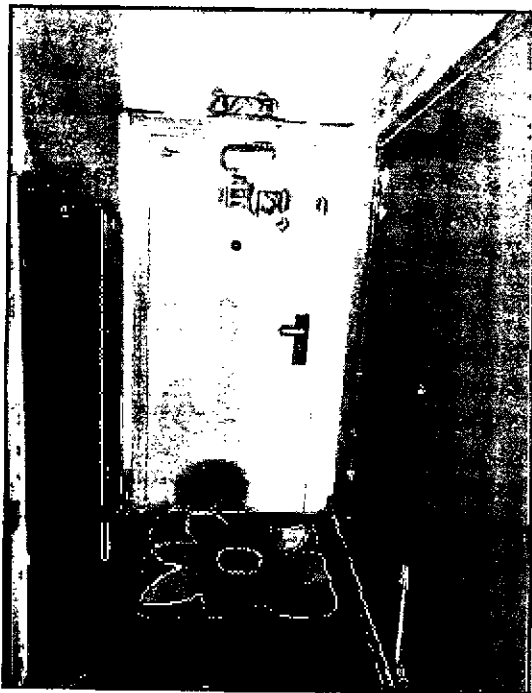
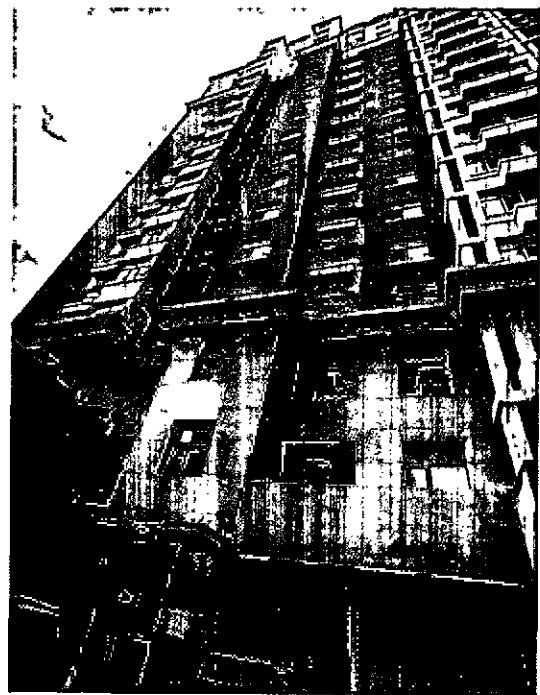
正阳办开发区 IT 综合楼 2-3-4-1, 海拉尔区龙运盛都 9 号楼 1-404 号。



承办人：梁乌力吉 联系电话：0470-8326095

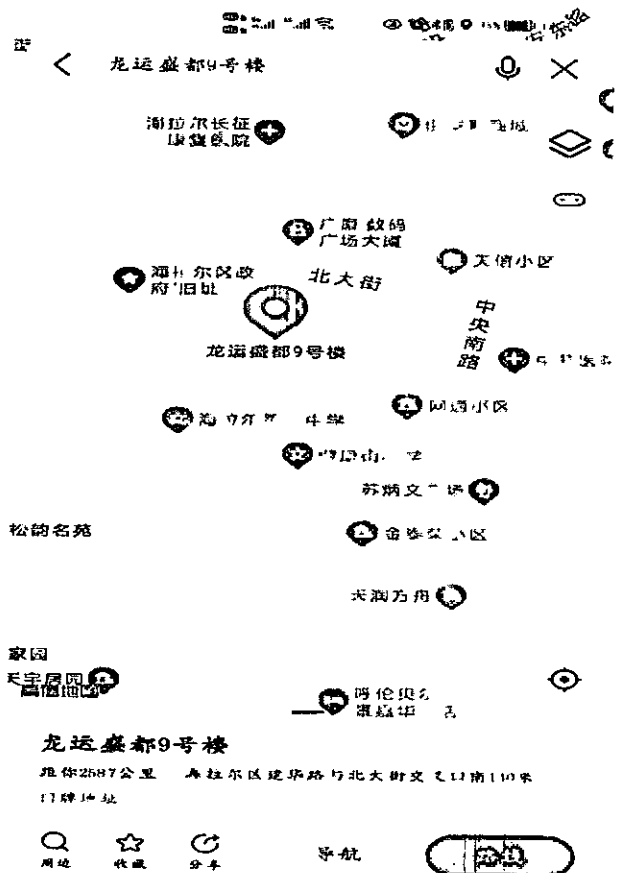
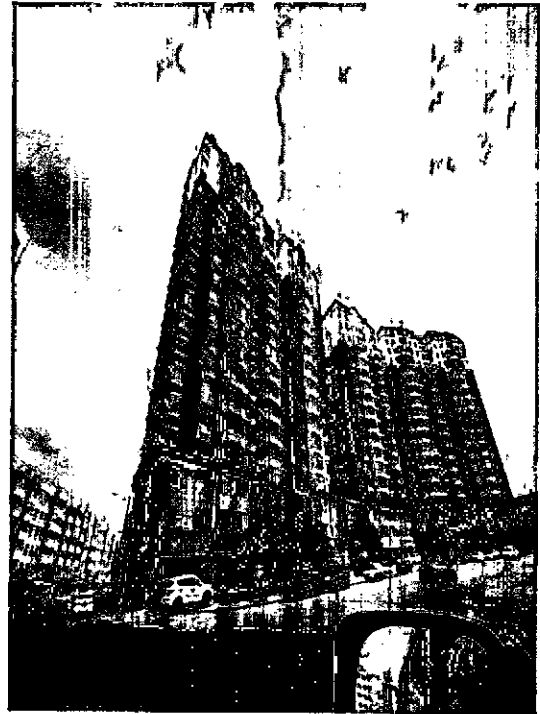
联系人：王亚林 联系电话：17604706820

本院地址：海拉尔区东升路海拉尔区人民法院



海拉尔区正阳办龙运盛都 9 号楼 1-404 号

# 可比实例 A、B、C



估价对象位置图

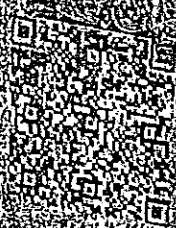
房产登记信息查询情况说明

权利人	特木勒		共有方式				
证件类型	身份证		证件号码	152101197704010919			
不动产权证号	蒙(2017)海拉尔区不动产权第0001729号		登记时间	2017-03-29			
产别			房屋性质	商品房			
房屋座落	正阳办龙运盛都9号楼1-404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
9		钢筋混凝土结构	4	18	103.44	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2021-06-01 11:08:22, 仅供参考。

经办人: 刘晓薇





不动产登记证明



2017年03月24日

不动产权证书编号: 00015101

权利人: 北京... 不动产... 不动产登记证明... 准予登记... 颁发...

2017年03月24日

权利人姓名	北京...
不动产单元号	150702 003011 6800001 00070008
抵押权	抵押权
抵押权顺位	1
抵押权担保债权数额	3700000元
抵押权期限	2017年03月24日起至2022年03月24日止
抵押权实现期间	2017年03月24日起至2022年03月24日止
抵押权实现方式	一般抵押
抵押权实现费用	3700000元
抵押权实现时间	2017年03月24日起至2022年03月24日止
抵押权实现地点	北京市...
抵押权实现方式	一般抵押
抵押权实现费用	3700000元
抵押权实现时间	2017年03月24日起至2022年03月24日止
抵押权实现地点	北京市...
抵押权实现方式	一般抵押
抵押权实现费用	3700000元
抵押权实现时间	2017年03月24日起至2022年03月24日止
抵押权实现地点	北京市...

不动产登记证书号: 0001729号

抵押方式: 一般抵押

担保债权数额: 3700000元

抵押权实现期间: 2017年03月24日起至2022年03月24日止

抵押权实现地点: 北京市...

抵押权实现方式: 一般抵押

抵押权实现费用: 3700000元

# 申请执行书

申请人：蒙商银行股份有限公司呼伦贝尔分行 地址：呼伦贝尔市海拉尔区伊敏大街 17 号 18247000909

法定代表人：孙德育 职务：行长

被申请人：乌日罕，女，1976 年 4 月 23 日出生，蒙古族，无职业，群众，现住海拉尔区草市路 IT 综合楼 541 号，152101197604232725，联系电话 13947005406

被申请人：特木勒，男，1977 年 4 月 1 日出生，蒙古族，无职业，群众，现住海拉尔区草市路 IT 综合楼 541 号，152101197704010919，联系电话 13947005406

被申请人：图雅，女，1973 年 2 月 12 日出生，蒙古族，无职业，群众，现住海拉尔区天润蓝翔 3 号楼 1 单元 204 号，152130197302122426，联系电话 13847001772

## 请求事项：

- 1、请求执行被申请人履行判决书给付借款本金 900000.00 元本金逾期罚息 34 740 元、逾期利息 29 400 元、利息逾期罚息 1331.95 元以上共计 965471.95 元。
- 2、请求执行被申请人自 2018 年 10 月 6 日起按照年利率 14.4% 向申请人支付逾期罚息和逾期利息罚息至本息付清时止。
- 3、请求执行被申请人给付申请人因起诉产生的律师费 12 886 元。
- 4、请求被申请人承担案件受理费 4541.79 元及加倍支付迟延履行期间的债务利息；