

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：满洲里市口岸双子座综合楼住宅东 3203
住宅房地产市场价格评估报告

估价委托人：满洲里市人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任
公司

证书编号：内建房估备字【2020】第 0013 号

备案等级：贰级

注册房地产估价师：冯胜君 1520120013

李 波 1520210042

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2022]第 H0223 号

估价作业日期：2022 年 6 月 8 日-2022 年 6 月 28 日

办 公 地 址：海拉尔区上东城小区 9 号楼 1 单元 606 号

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十八日

致估价委托人函

满洲里市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师冯胜君（注册号：1520120013）、李波（注册号：1520210042）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价对象：位于满洲里市口岸双子座综合楼住宅东 3203 住宅房地产进行了估价。财产范围包括建筑物（含室内装饰、装修）、分摊的土地使用权及公共配套，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。用途：住宅，钢混结构，所在层为三十二层，《不动产登记信息查询结果证明单》标注建筑面积 116.25 m²，使用权人：田姗、闯恒智，权证号：蒙（2016）满洲里市不动产权第 0002163 号。

一、估价目的：因中国农业股份有限公司满洲里分行与田姗、闯恒智借款合同纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、价值时点：二〇二二年六月八日（现场查勘之日）。

三、价值类型：市场价格。

四、估价方法：比较法、收益法。

五、估价结果：估价对象房地产的总价格为人民币 581,250.00 元整，大写金额人民币伍拾捌万壹仟贰佰伍拾元整，（单价约折合 5000.00 元/m²）。

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自出具之日起一年。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年六月二十八日



目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 4 |
| 二、 估价假设和限制条件 | 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 | 9 |
| (六) 价值类型 | 9 |
| (七) 估价原则 | 9 |
| (八) 估价依据 | 10 |
| (九) 估价方法 | 11 |
| (十) 估价结果 | 12 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 12 |
| (十二) 实地查勘期 | 12 |
| (十三) 估价作业期 | 12 |
| (十四) 估价报告使用期限 | 12 |
| 四、附件 | 13 |
| 1、《满洲里市人民法院评估委托书》复印件 | |
| 2、《不动产登记信息查询结果证明单》复印件 | |
| 3、估价对象位置图复印件 | |
| 4、估价机构资质证书复印件 | |
| 5、估价机构营业执照复印件 | |
| 6、估价师注册证书复印件 | |

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：

1、我们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。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。



3、我们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。

4、我们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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师冯胜君（注册号：1520120013）、李波（注册号：1520210042）已于二〇二二年六月八日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 冯胜君 | 1520120013 |  | 2022年6月28日 |
| 李波 | 1520210042 |  | 2022年6月28日 |



估价假设和限制条件

（一）一般假设：

1、本报告以委托方提供的“满洲里市人民法院委托书（2022）内 0781 执 284 号”，满洲里市人民法院提供的《不动产登记信息查询结果证明单》复印件，我们对委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了实地查勘，但未予以核实，【因委托方是司法机关，查询的结果更具有权威性、合法性、真实性、准确性、完整性】，我们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。

2、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、本次估价测算的预期实现市场价格的处置税金为估价对象于价值时点以市场价格进入市场转让时，买卖双方需各自负担的正常税费，仅供参考，其预期实现市场价格的处置税金应以有关税务部门计算的为准。

3、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等其他权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

5、估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、拖欠工程款等优先受偿款进行调查，本报告的估价结果未考虑优先受偿权存在对房地产评估价格的影响。

6、本报告的估价结果未扣除估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等相关费用及税金。

7、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价中相应扣减。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响。

（四）不相一致假设

1、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。

2、本报告中记载的建筑物建成年份，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中状况描述使用，不作其他任何用途使用。

3、经估价委托人及相关当事人实地查勘时共同确认，本次评估中的建筑面积以委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明单》复印件记载的建筑面积为准，估价人员不具有测绘专业资质，未进行实地测量，若权

威部门或有资质机构认定本报告中建筑面积与实际情况有较大出入，则估价结论需作相应调整。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于中国农业股份有限公司满洲里分行与田姍、闽恒智借款合同纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、估价报告使用者为估价委托人（满洲里市人民法院）。

3、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、本估价报告使用期限自出具之日起一年内有效。

6、本报告不作土地、房地产权属确认的依据。

7、本报告最终解释权为呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司所有。

8、委托人对估价结果有异议且有正当理由的，可以自收到估价报告书之日起五日内，以书面形式提出申请复核或重估报告申请书，估价机构应在接到委托人申请复核报告书次日起五日内完成，复核后改变评估结果的，应当重新出具评估报告，评估结果没有改变的，书面告知委托人，委托人逾期不提出者，估价报告书生效。



艺琴行

健身俱乐部

满洲里饭店

小亚
场

铁路联检大楼

五道街

世纪广场

华美大厦

哈啦特俄餐厅

索尼娅宾馆

明珠饭店

满洲里友谊宾馆

友谊北方商厦

兴华路

富豪文化广场

口岸购物中心

商贸中心

中国移动

满洲里富豪商厦

彼得堡酒店

中国农业
发展银行

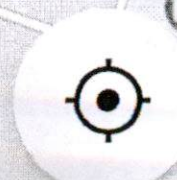
北方公寓

北方公寓(A)

小勇炒米粉

诚林宾馆

里俄五
瓦群



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称:呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:程安源

(执行事务合伙人)

住所:海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

统一社会信用代码:91150702329016139M

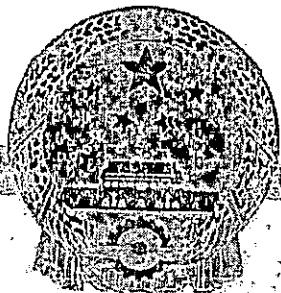
备案等级:二级

证书编号:内建房估备字[2020]第0013号

有效期限:二〇二〇年七月二十三日 至 二〇二三年七月二十二日

发证机关(公章)

二〇二〇年七月二十三日



统一社会信用代码

91150702329016139M

营业执照



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 呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

注册资本 壹佰万(人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年05月13日

法定代表人 程安源

营业期限 自2015年05月13日至2065年05月12日

经营范围 许可经营项目：房地产价格评估、政策咨询、房地产经纪服务；企业管理策划服务；会议及展览服务（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）

住所 海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

登记机关



2021 年 02 月 24 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. 00265828

姓名 / Full name

冯胜君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152125197303010011

注册号 / Registration No.

1520120013

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

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. 00244467

姓名 / Full name

李波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152327199311031031

注册号 / Registration No.

1520210042

执业机构 / Employer

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

