

# 涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0319 号（海 2022 内 0702 执 141 号）

估价项目名称：海拉尔区呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元  
202 号，魏立海的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 06 月 17 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伊敏大街北侧，呼伦大街南侧，呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号，建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>，魏立海的二层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，不动产权证号为蒙（2017）海拉尔区不动产权第 0003857 号；坐落于呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 201 号；幢号为丽园 7 号楼；房屋结构为混合结构；总层数为 6 层，所在层为 2 层；建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>；规划用途为住宅；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 06 月 02 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：¥727,131 元；

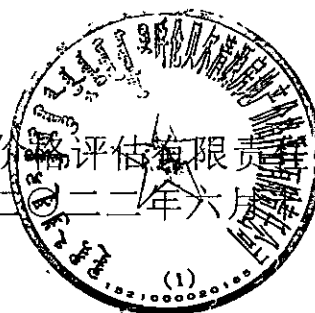
RMB 大写：柒拾贰万柒仟壹佰叁拾壹元整；

房屋单价：5,004 元/m<sup>2</sup>；

单价大写：伍仟零肆元每平方米。

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  
二〇二二年六月七日



# 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 ..... 13
  - (八) 估价依据 ..... 14
  - (九) 估价方法 ..... 14
  - (十) 估价结果 ..... 16
  - (十一) 注册房地产估价师 ..... 16
  - (十二) 实地查勘期 ..... 16
  - (十三) 估价作业期 ..... 16
- 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) 《强制执行申请书》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06月02日对估价对象进行了实地查勘并记录。

注册房地产估价师：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、委托人未提供估价对象权属证书，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确，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、委托人仅提供了《房产登记信息查询情况说明》，未提供权属证书，注册房地产估价师对仅有的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、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。

9、被申请人未参与现场查勘，因此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。

10、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及格局状况，应委托人要求本次估价以普通装修、格局正常进行估价，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：委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》中记载估价对象为海拉尔区呼伦办北国经典丽园小区7号楼1单元201号，经估价人员现场实际查勘及委托人、申请人指认估价对象实际位置和门牌号为丽园小区7号楼1单元西侧202号，则本次估价以现场实际查勘为准进行估价，仅限本报告使用。

(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买受人负担（买卖双方各自应负担的交易税费合计：住宅90m<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90m<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90m<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》中未记载估价对象建筑年代等信息，经现场勘查和委托人、申请人确认，估价对象约建成于2010年左右。故本次估价以现场勘查和委托人、申请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。

5、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17日起至2023年06月16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：梁乌力吉

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呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号住宅房地产，权利人为魏立海，建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>。北国经典小区位于海拉尔区河东商业中心区域偏北，伊敏大街北侧，呼伦大街南侧；北国经典小区共分多个园区，丽园位于北国经典小区的南侧偏西，丽园北临颐园，西临清园。7 号楼位于丽园的西北侧，为总层数 6 层的步梯及电梯（电梯为后安置的室外电梯）住宅楼；该楼 1 层为车库，2-6 层为住宅；共三个单元，估价对象位于 1 单元二层西户 202 号，为南北朝向正楼。

(1) 名称：北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号住宅房地产；

(2) 坐落：海拉尔区呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号；

(3) 规模：建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>，面积稍大，可正常使用；

(4) 用途：住宅；

(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，不动产权证书为蒙（2017）海拉尔区不动产权第 0003857 号；坐落于呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 1 单元 201 号；幢号为丽园 7 号楼；房屋结构



为混合结构；总层数为 6 层，所在层为 2 层；建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>；规划用途为住宅；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：北匡经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号住宅房地产，位于伊敏大街北侧，呼伦大街南侧，为海拉尔区河东商业中心区域偏北，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六二六小河、南至伊敏大街、西至河心公园、北至呼伦大街；

(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：宗地内“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：北匡经典丽园小区 7 号楼 1 单元 202 号，位于伊敏大街北侧，呼伦大街南侧；

(2) 建筑规模：建筑面积为 145.31 m<sup>2</sup>，面积稍大；

(3) 层数：总层数为 6 层，估价对象所在层为 2 层，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；

(5) 用途：住宅；

(6) 高度：未能进入室内，参照楼道内净高约为 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约建成于 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；

(10) 屋面防水：屋面彩铁防水，无渗漏情况；

(11) 外墙面：外墙面为涂料，质量较好；

(12) 外门、窗：外门为防盗门，塑窗；

(13) 设施设备：供水、排水、供电、供热、通信等设备完备，可正常使用；

(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，应委托人要求本次以户型格局正常进行估价；

(15) 室内装饰装修：被申请人未到现场，估价人员未能进入估价对象内部勘查，应委托人要求本次以普通装修进行估价；

(16) 维修保养状况：未见维修保养情况；

(17) 相邻关系影响情况：无光照、无通风、交通、污染等影响；

(18) 停车方便度：小区院内有公共停车位，停车较方便；

(19) 学区：新桥小学，第七中学学区，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：估价对象已抵押，有他项权限制；

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；

#### (2) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况：所有权人为魏立海；

②他项权设立情况：估价对象已抵押，有他项权限制；

③出租或占有情况：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

④其它特殊情况：已查封；

### 5、区位状况描述：

估价对象所在小区位于海拉尔区伊敏大街北侧，呼伦大街南侧，东不远有幼儿园、建设银行、工商银行、呼伦贝尔市公安局交警管理支队、新桥小学、社区卫生服务站、南有呼伦贝尔市农牧业局、海拉尔海关，北有万家惠农贸市场，西有河心公园等。距学校、医院、购物中心等公共服务

场所较近。

(1) 位置状况描述:

①坐落: 海拉尔区呼伦办北国经典丽园小区7号楼1单元202号;

②方位: 位于伊敏大街北侧, 呼伦大街南侧, 海拉尔区商业中心区域偏北, 位置较好;

③临街状况: 估价对象所在小区北临呼伦大街, 临路状况较好;

④楼层: 共6层, 估价对象位于2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河东商业中心区域偏北, 一般性零售商业设施分布, 周围主要有医院、超市、银行等, 临路商业店铺数量较多, 商业繁华度较好;

⑥人口聚集度: 估价对象小区东有金盾小区、劳人小区、金色家园小区、南有伊敏小区、信托小区、富华小区, 北有水榭花都小区等; 附近住宅小区较多, 人口聚集度较好;

⑦生活便利度: 估价对象位于海拉尔区河东中心区域偏北, 周围公共、服务设施相对较齐全, 生活便利度较好;

(2) 交通状况描述:

①道路状况: 南有伊敏大街, 北有呼伦大街, 道路通达, 交通便利;

②交通便利度: 估价对象附近出租车较多、多路公交经过, 交通便利, 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: 估价对象院内有公共停车位, 停车较方便;

(3) 环境状况描述:

①自然环境: 估价对象西侧为河心公园, 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, 西侧的河心公园, 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: 西侧为河心公园, 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: 估价对象附近有河心公园、伊敏小学、第七中学东

校区、呼伦贝尔市疾病预防控制中心、交通管理支队、热电厂服务中心、建设银行、工商银行等，公共、生活服务设施齐全。

(五) 价值时点：2022年06月02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买受人负担（买卖双方各自应承担的交易税费合计：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：规划用途为住宅，本次估价设定房地产用途为住宅；

(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，不动产权证号为蒙（2017）海拉尔区不动产权第0003857号；坐落于呼伦办北国经典丽园小区7号楼1单元201号；幢号为丽园7号楼；房屋结构为混合结构；总层数为6层，所在层为2层；建筑面积为145.31 m<sup>2</sup>；规划用途为住宅；相关土地信息不详。

（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；水电暖主管道已铺设；外门为防盗门，塑窗，外墙为防水涂料；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。

（13）委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》中记载估价对象为海拉尔区呼伦办北国经典丽园小区7号楼1单元201号，经估价人员现场实际查勘及委托人、申请人指认估价对象实际位置和门牌号为丽园小区7号楼1单元西侧202号，则本次估价以现场实际查勘为准进行估价，仅限本报告使用。

### （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日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）《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19号）；

（7）《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）。

##### 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）。

##### 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》（2022）内0702执141号；

（2）委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件；

（3）《强制执行申请书》复印件；

（4）估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；

（5）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。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：

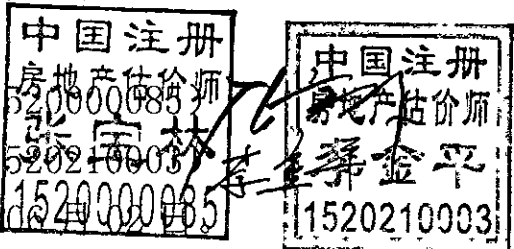
本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

- 总价：¥727,131元；
- RMB 大写：柒拾贰万柒仟壹佰叁拾壹元整；
- 房屋单价：5 004 元/m<sup>2</sup>；
- 单价大写：伍仟零肆元每平方米。

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：15200000085）  
李金平（注册证号：1520210003）



(十二) 实地查勘期：2022 年

(十三) 估价作业期：2022 年 06 月 02 日-2022 年 06 月 17 日

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年六月十七日





# 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

## 委托书

(2022)内 0702 执 141 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行呼伦贝尔市万家惠商贸有限公司与魏立海，呼伦贝尔市海纳川商贸有限公司房屋租赁合同纠纷一案中，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：

呼伦办北国经典丽园小区 7 号楼 23 号库，7 号楼 1 单元右侧厅，7 号楼 1 单元 201 号。



承办人：梁乌力吉 联系电话：17604706820

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

## 强制执行申请书

**申请执行人：**呼伦贝尔市万家惠商贸有限公司；地址：呼伦贝尔市海拉尔区风情园路西侧滨州线南侧；法定代表人：韩博；职务：该公司总经理；统一社会信用代码：91150702061630866F。联系电话：13947619888。

**被执行人：**呼伦贝尔市海纳川商贸有限公司，统一社会信用代码：91150702MA0Q8NM07T，经营地呼伦贝尔市海拉尔区万家惠农贸市场11号楼原农副产品交易大厅，住所地海拉尔区龙运嘉园10号楼102门市。

**法定代表人：**魏立海，该公司经理，联系电话：13734700111。

**被执行人：**魏立海，男，汉族，1978年6月10日出生，住所地呼伦贝尔市海拉尔区伊敏大街北国经典丽园7号楼1单元201号。联系电话：13734700111。

### 请求事项：

一、请求依法采取强制执行措施，责令被执行人履行呼伦贝尔市海拉尔区人民法院（2021）内0702民初4002号《民事调解书》第一项内容，向申请人执行人给付拖欠的房屋租金、房屋占用费、物业费合计592000元。

二、请求依照《民事诉讼法》相关规定，责令被执行人对上述欠款支付延迟履行期间的法定债务利息，自涉案调解书指定的给付期间届满之日计算，至实际履行完毕止。

三、请求依法采取强制执行措施，责令被执行人履行海拉尔区人民法院（2021）内0702民初4002号《民事调解书》第二项





# 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）

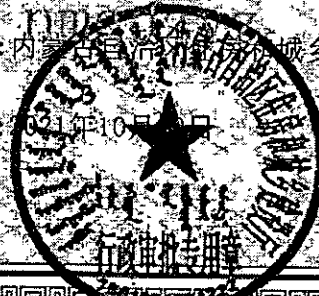
有效期：2021-10-29至2024-10-29

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





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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227046



姓名 / Name: 张定林

性别 / Sex: 男

出生日期 / Date of Birth: 1978-05-07

身份证号 / ID No.: 152103195203120019

注册编号 / 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

有效期限 / Validity: 2023-5-7

持证人签名 / Bearer's Signature: [Signature]

发证机关 / Issuing Authority: 住房和城乡建设部

发证日期 / Issuing Date: 2023-5-7

持证人姓名 / Bearer's Name: 张定林

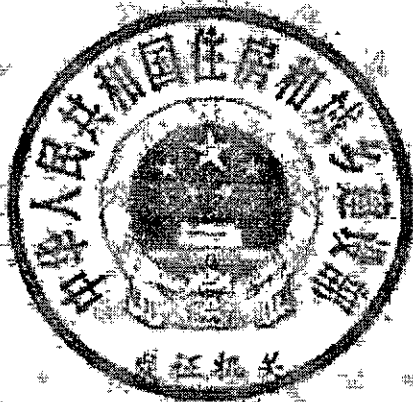
注册编号 / Registration No.: 1520000085

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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00241230



姓名 / Name: 张介平

性别 / Sex: 男

出生日期 / Date of Birth: 1989-10-22

身份证号 / ID No.: 1521031989102062132

注册编号 / 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

有效期限 / Validity: 2024-2-2

持证人签名 / Bearer's Signature: [Signature]

发证机关 / Issuing Authority: 住房和城乡建设部

发证日期 / Issuing Date: 2024-2-2

持证人姓名 / Bearer's Name: 张介平

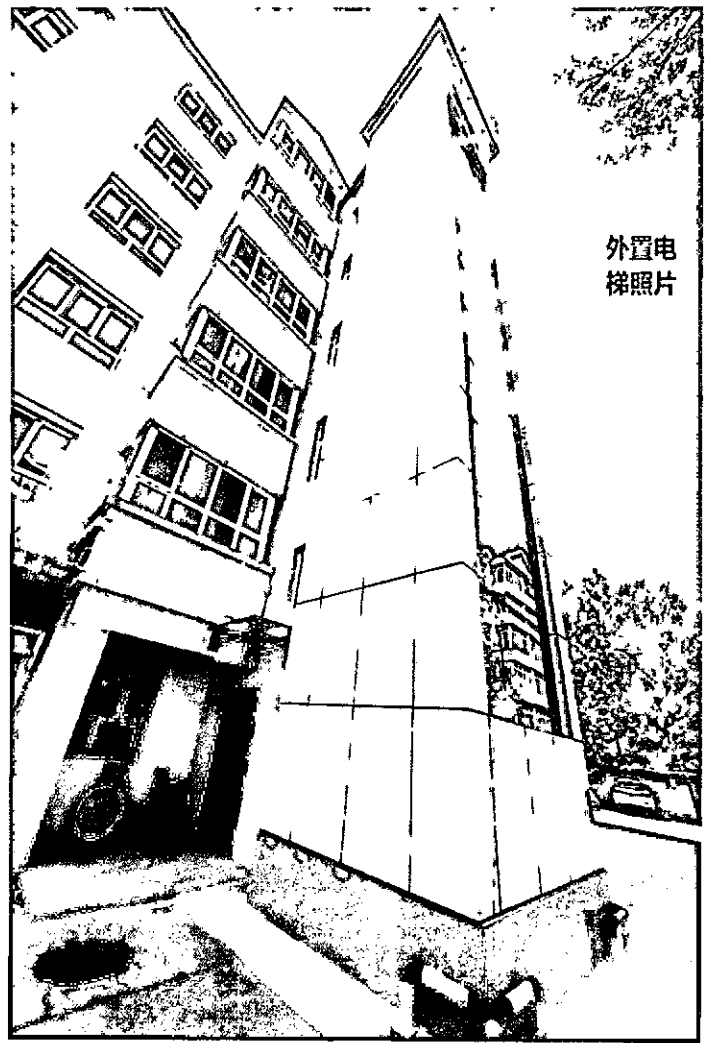
注册编号 / Registration No.: 1520210003



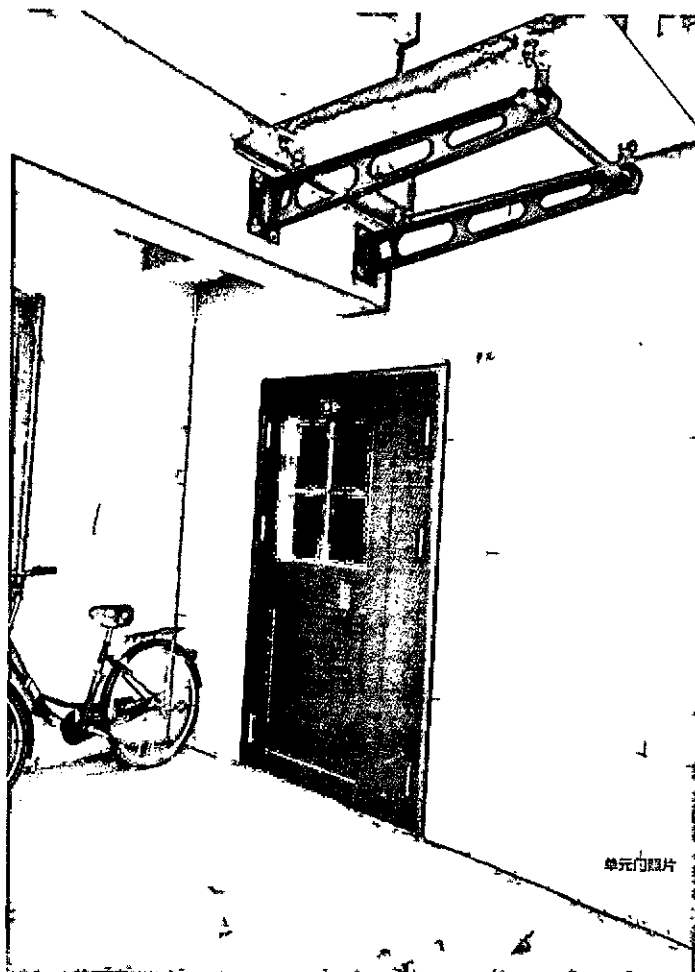
估价对象所在楼照片



外置电梯照片



估价对象  
入户门



光荣之家





案件受理费内容，即给付申请执行人预交的案件受理费 5452 元。

四、案件执行费由被执行人承担。

事实和理由：

申请执行人呼伦贝尔市万家惠商贸有限公司与被执行人呼伦贝尔市海纳川商贸有限公司、魏立海房屋租赁合同纠纷一案，呼伦贝尔市海拉尔区人民法院作出（2021）内 0702 民初 4002 号《民事调解书》，现该调解书已经发生法律效力。

依照生效调解书，被执行人应自动履行申请执行人本次请求事项所列各项内容，但案涉判决书生效后，被执行人至今尚未履行法律文书确定的义务。无奈，申请执行人现依据《民事诉讼法》第 212 条之规定，特向贵院申请予以强制执行。

此致

海拉尔区人民法院

申请人：呼伦贝尔市万家惠商贸有限公司

法定代表人：



2022年1月7日