

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0325 号 (2022 内 0781 执恢 53 号)

估价项目名称：满洲里市市政家园 5 号楼 6-501，孙俊龙的住宅
房地产市场价格评估

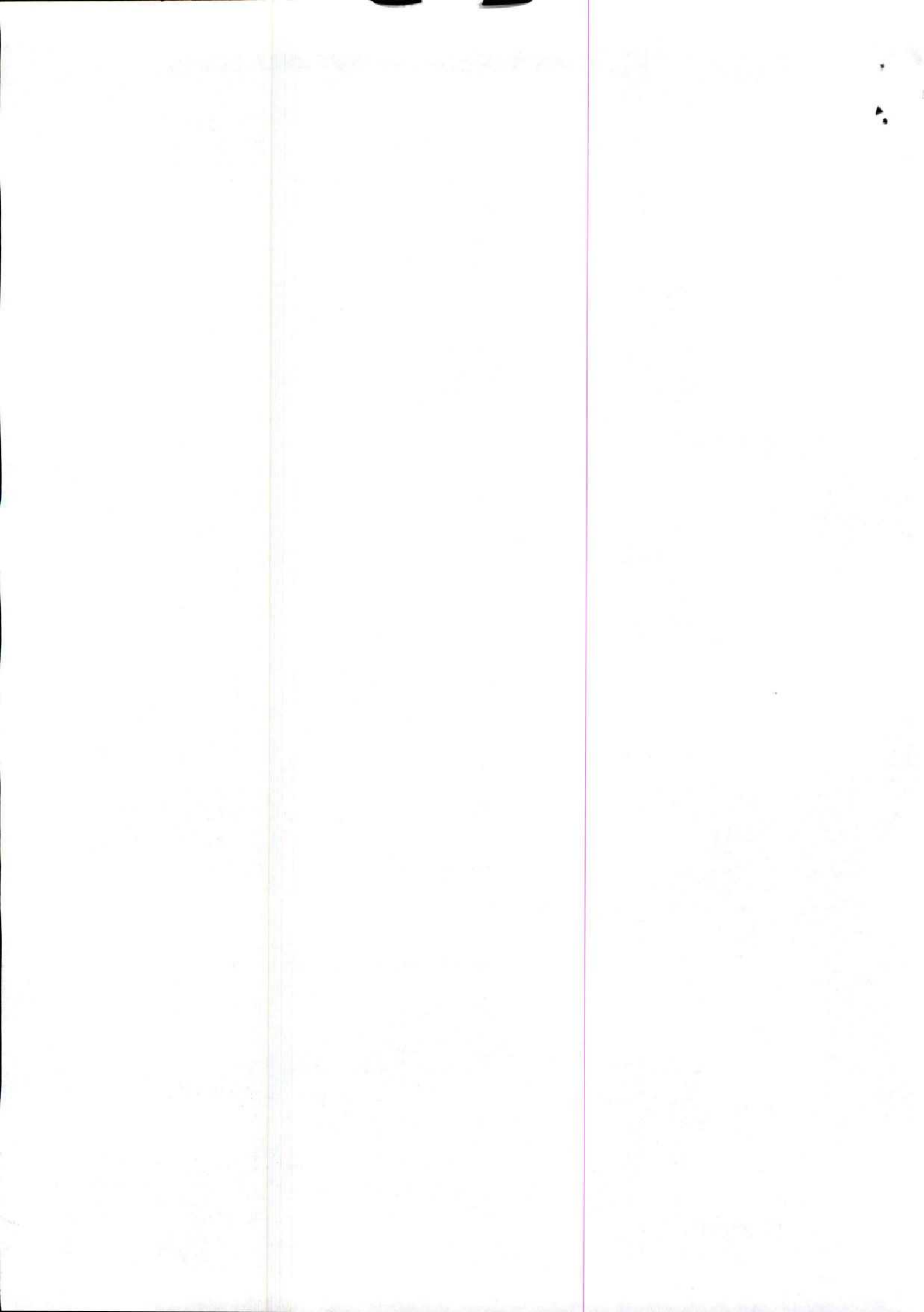
估价委托人：满洲里市人民法院

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：520000085）

李金平（注册证号：1520210003）

报告出具日期：2022 年 06 月 20 日



致估价委托人函

满洲里市人民法院：

受贵院的委托，我们对位于满洲里市学府路以东、迎宾大道以南、交通路以西、二道街以北，市政家园小区5号楼6单元5层501，建筑面积117.55 m²，孙俊龙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《不动产登记信息查询结果证明单》可知，使用权人为孙俊龙，权证号为113021106769。坐落于内蒙古自治区满洲里市市政家园5号楼6-501，房屋总层数6层，所在层数为5层，建筑面积为117.55 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，未提供土地相关信息，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09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：¥332,902 元；

RMB 大写：叁拾叁万贰仟玖佰零贰元整；

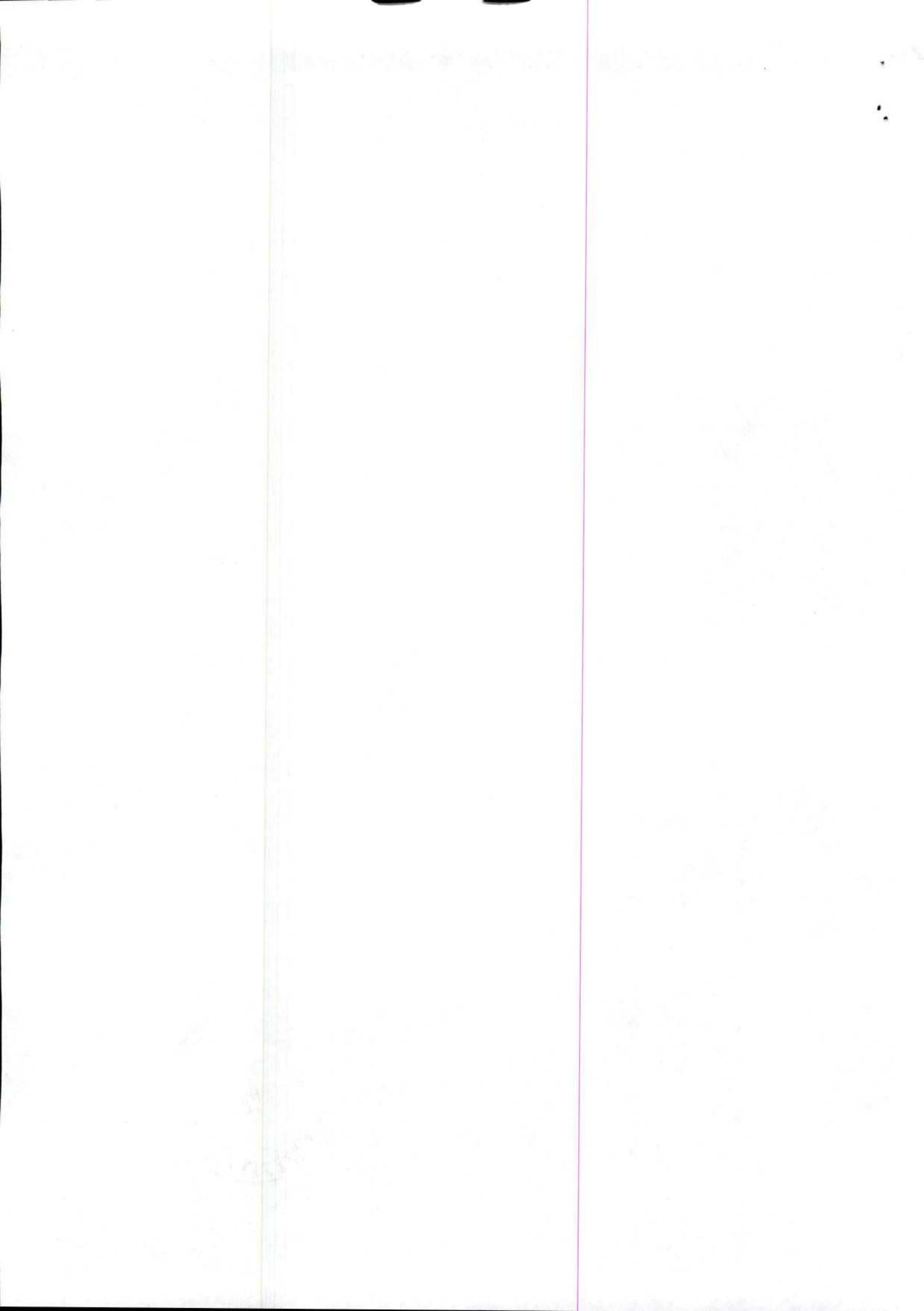
单价：2,832 元/m²；

单价大写：贰仟捌佰叁拾贰元每平方米。

法定代表人（签字）：张宝林

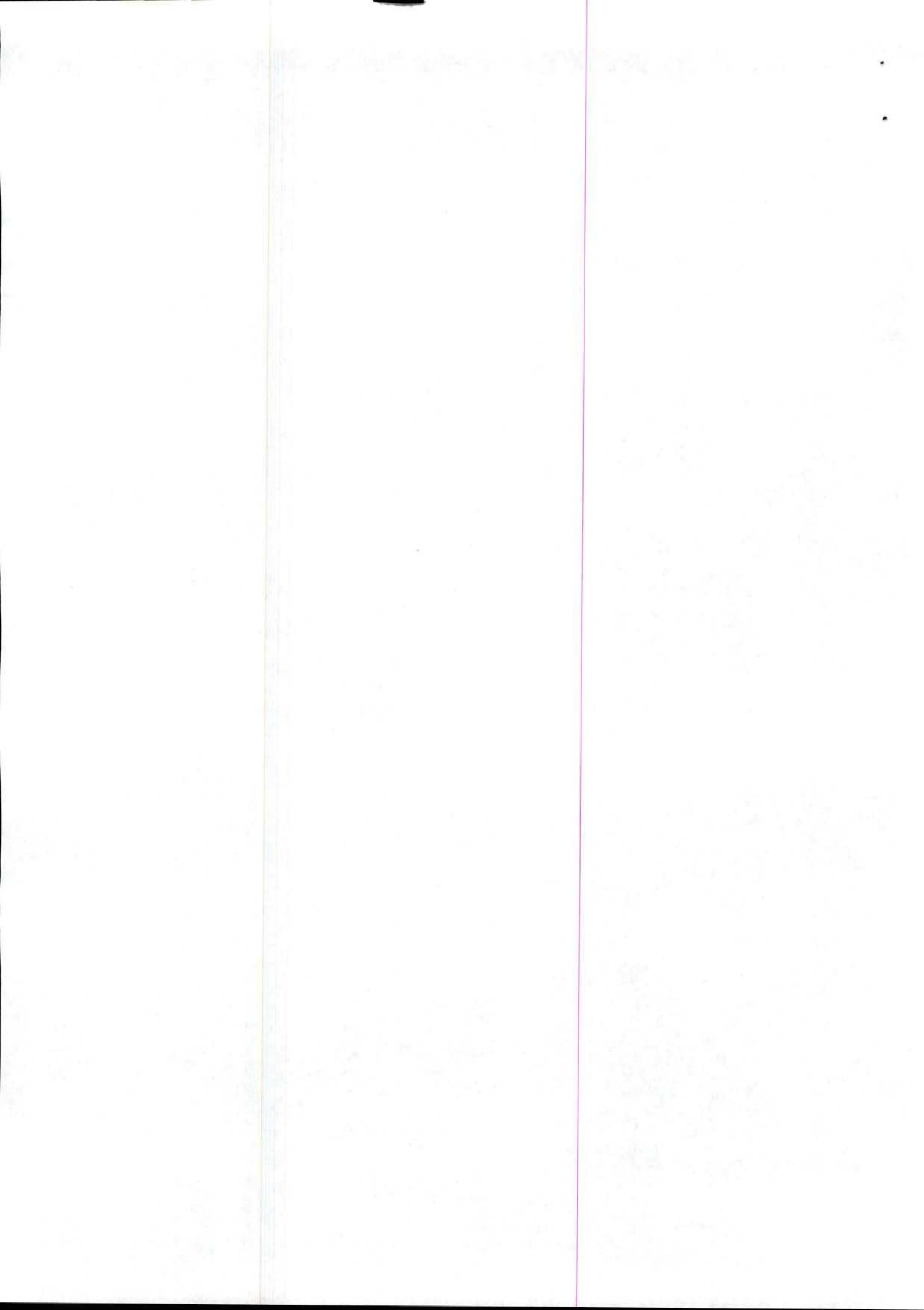
呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

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	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	15
(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	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) 《不动产登记信息查询结果证明单》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）房地产估价人员张宝林、王扬于2022年06月09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（注册号：1520000085）

李金平（注册号：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，则以委托人认可的为准。

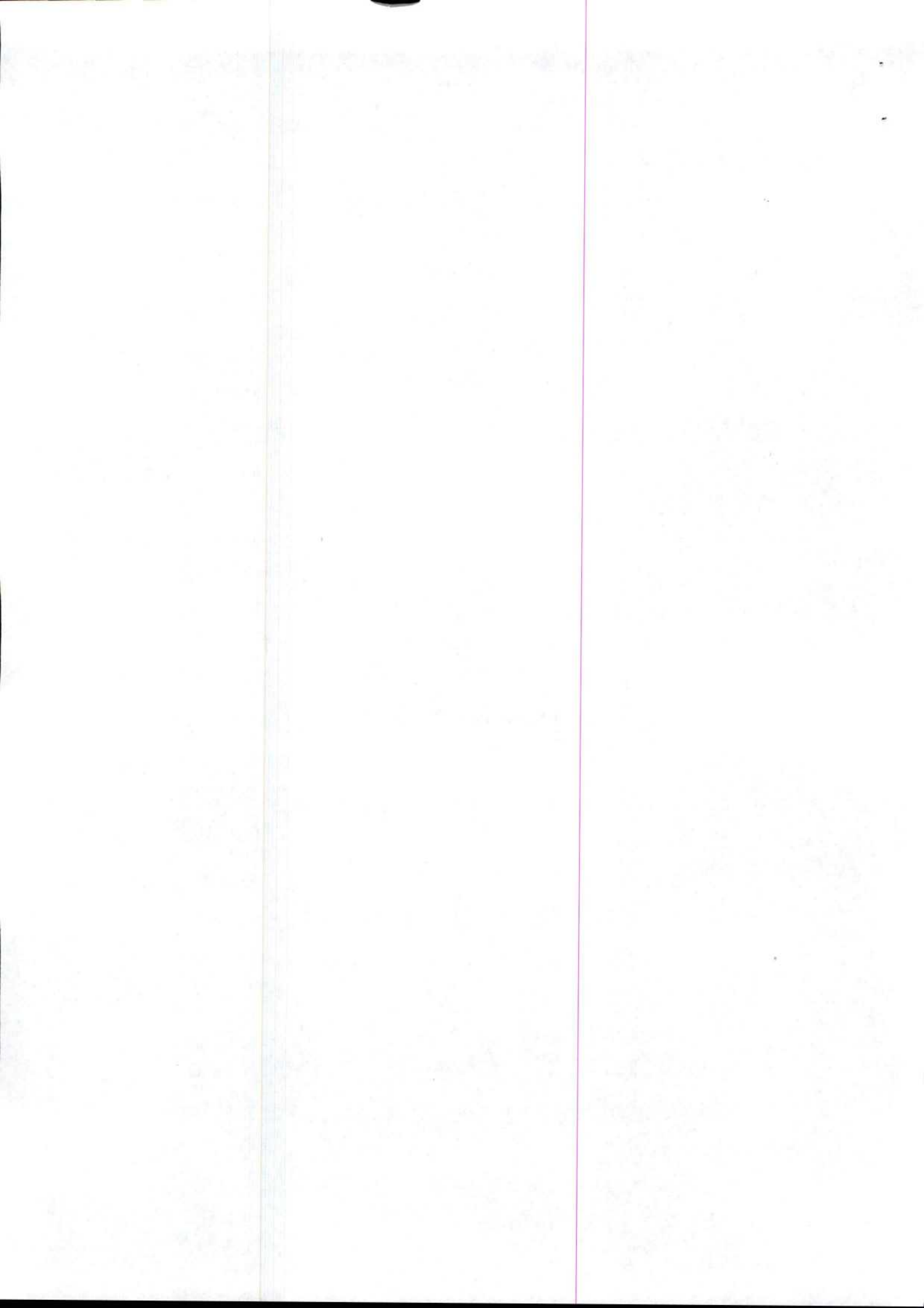
3、经现场勘查，估价对象房屋面积与委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》复印件中记载的建筑面积大体相当，未发现有较大差异，本机构非专业测绘机构，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行准确核实和测量，故本次估价以委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》复印件中记载的建筑面积为准，本机构不对其面积准确性负责。

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格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，且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、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。

(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

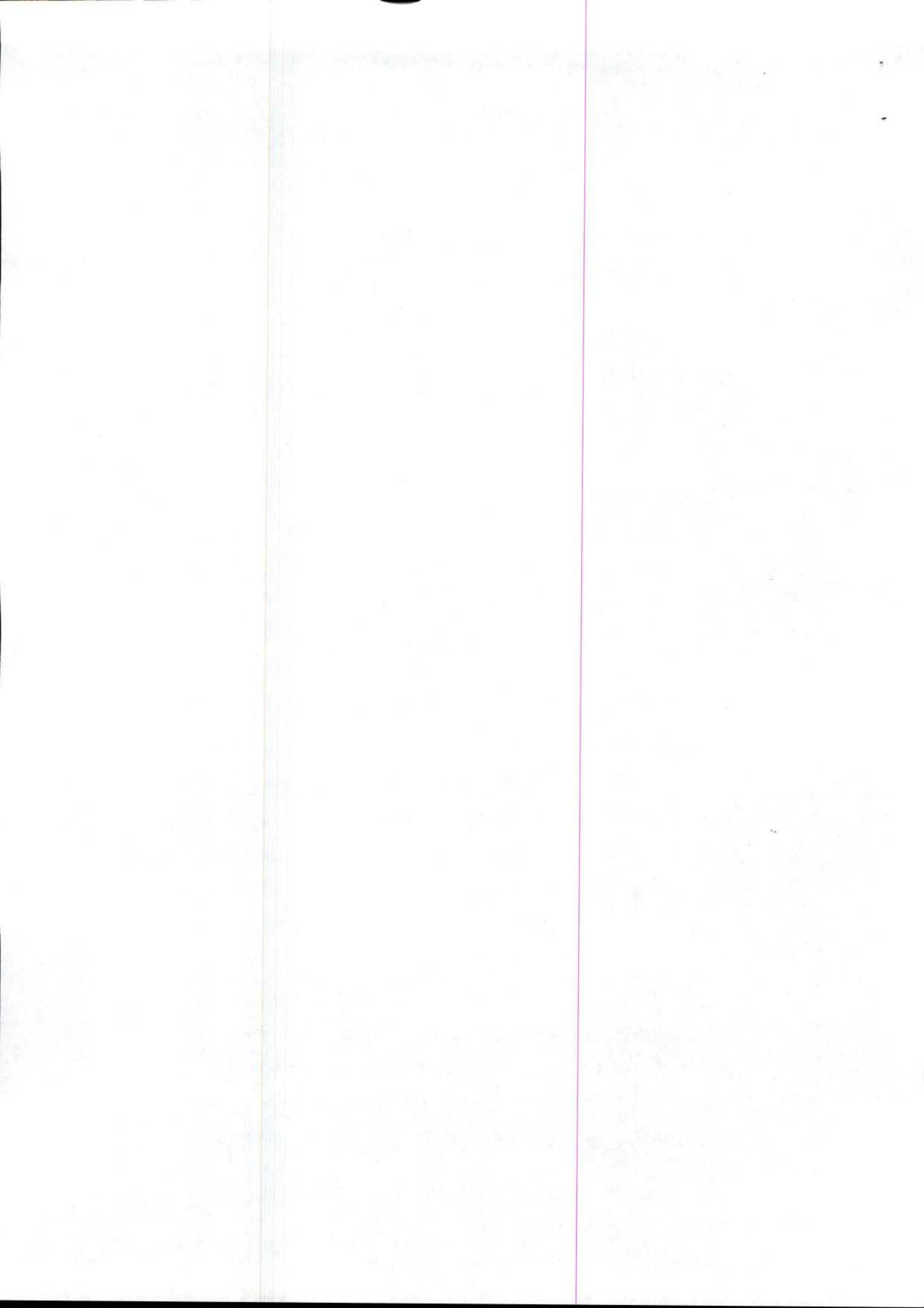
(五) 依据不足假设：

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2.5%，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），其预期实现市场价格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。

4、委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》中未登记



房屋结构信息及建成时间，经现场实际勘察及委托人确认，本次估价以房屋结构为混合结构、建成时间约为 2008 年进行估价，仅限本报告使用。

5、委托人未提供土地性质等相关信息，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，否则估价对象在处置时可能出现补交土地出让金的情况。

（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 20 日起至 2023 年 06 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、评估结果仅为人民法院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，可按规定向人民法院行使相关异议权利。

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：满洲里市人民法院

地址：满洲里市机场路市政府西南

联系人：金航

电话：18547070552

(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：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。

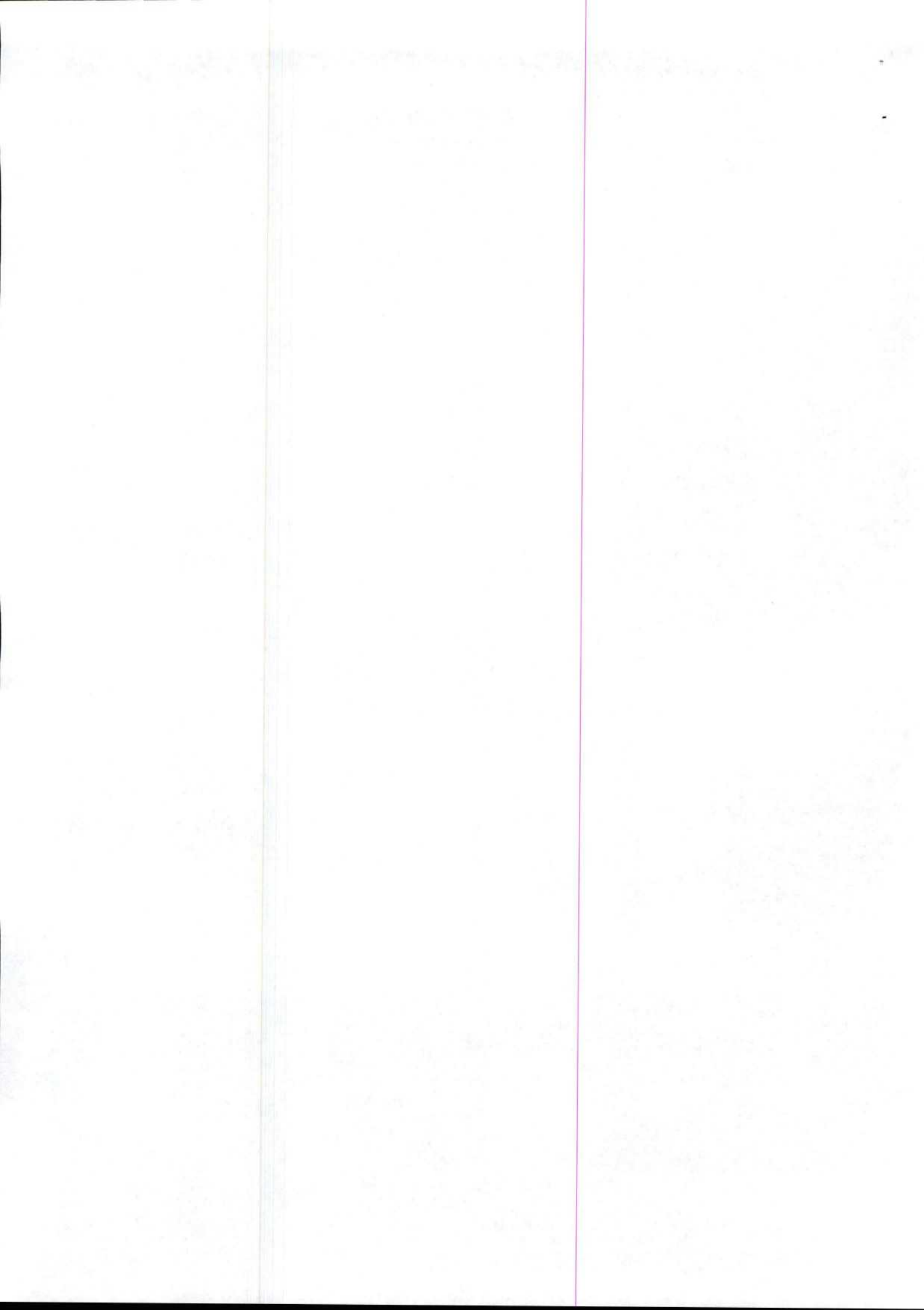
2、估价对象基本状况

估价对象为满洲里市市政家园 5 号楼 6-501，使用权人为孙俊龙，建筑面积为 117.55 m²。市政家园小区位于满洲里市偏东南方向，学府路以东、迎宾大道以南、交通路以西、二道街以北，小区所在位置西不远为市民广场，估价对象所在楼位于小区东南方位，共有 6 个单元，总层数为 6 层，1 层车库，2-6 层均为住宅，估价对象位于 5 号楼 6 单元 5 层 501 室。

(1) 名称：市政家园小区 5 号楼 6-501；

(2) 坐落：内蒙古自治区满洲里市市政家园 5 号楼 6-501，小区位于满洲里市偏东南方向，学府路以东、迎宾大道以南、交通路以西、二道街以北；

(3) 规模：建筑面积 117.55 m²，面积适中；



(4) 用途：估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅；

(5) 权属：根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》可知，使用权人为孙俊龙，权证号为 113021106769。坐落于内蒙古自治区满洲里市市政家园 5 号楼 6-501，房屋总层数 6 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 117.55 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，未提供土地相关信息，土地信息不详。

3、实物状况描述与分析

A：土地实物状况：

(1) 名称位置：估价对象为满洲里市市政家园 5 号楼 6-501，地理位置一般；

(2) 面积：未提供土地相关信息，土地面积不详；

(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，宗地位于满洲里市偏东南方向，四至情况为东至交通路、南至二道街、西至学府路、北至迎宾大道；

(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，地势平坦，地质条件较好，地基承载力稳定，土壤情况良好；

(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：土地已达到“六通一平”（宗地内外通上水、通下水、通电、通路、通讯、供热，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：位于满洲里市市政家园 5 号楼 6-501 住宅房地产；

(2) 建筑规模：建筑面积 117.55 m²，面积适中，可正常使用；

(3) 层数：总层数为 6 层，估价对象位于 5 层，作为步梯楼房，楼层较差；

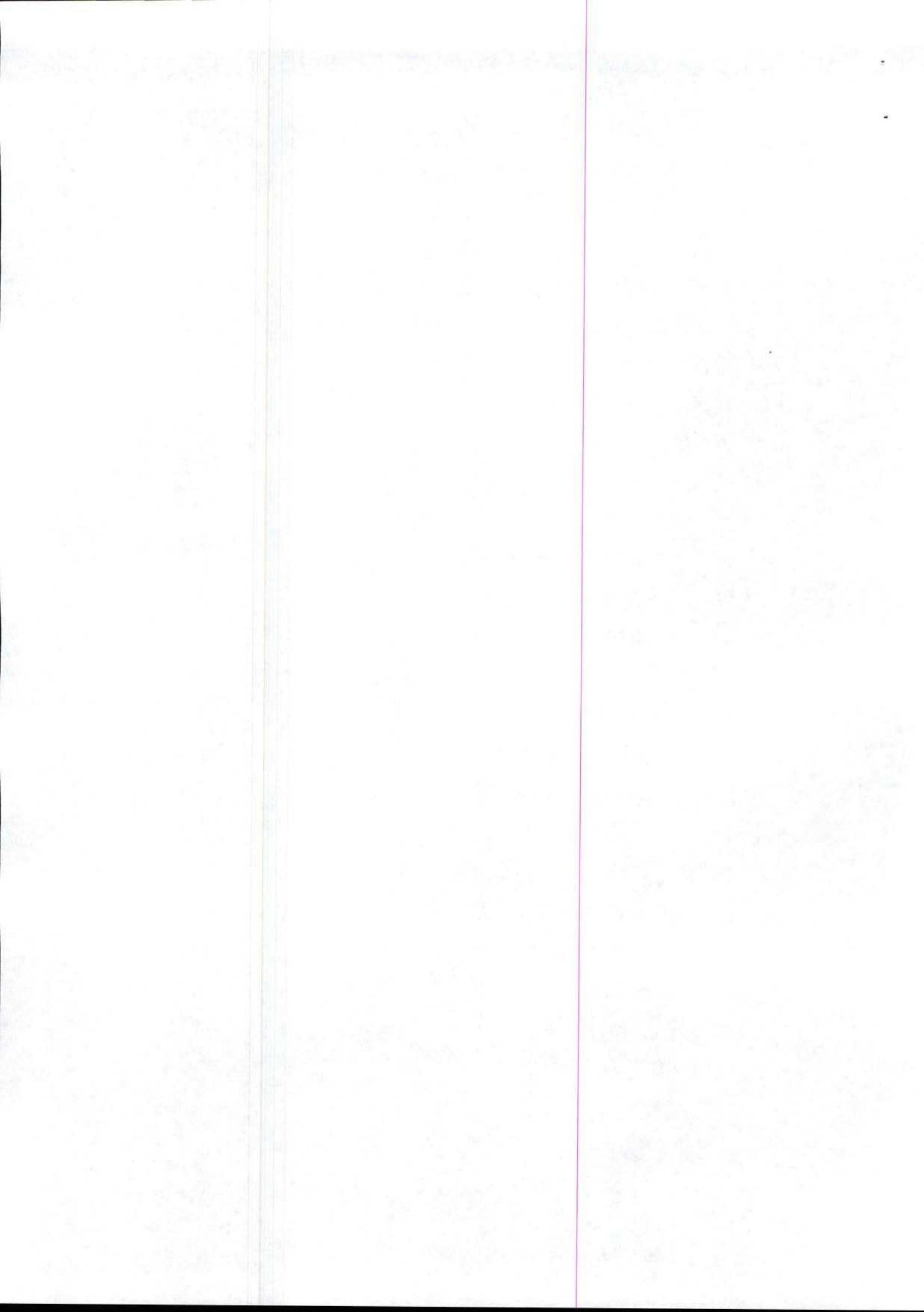
(4) 建筑结构：混合结构，结构正常，不影响使用；50 cm 外墙，墙体厚度正常，不影响保温；

- (5) 用途：登记用途为住宅，实际用途为住宅；
- (6) 高度：室内净高约为 2.7m，高度适中，可满足使用需求；
- (7) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成约在 2008 年，距今约 14 年，与新楼比较相对较旧；
- (8) 使用情况：住宅用途，现闲置中；
- (9) 质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，外门完好，屋面有渗漏，外墙面有轻微开裂情况，地面完整无开裂，装修完整，无破损、开裂，质量一般；
- (10) 屋面防水：彩铁防水，有渗水情况；
- (11) 外墙面：外墙面粘砖及防水涂料，有轻微破损、开裂、脱落，质量一般；
- (12) 外门、窗：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：估价对象格局为三室一厅，南北通透，有独立卫生间、单独厨房、衣帽间，房间较明亮，户型格局较好；
- (15) 室内装饰装修：水电暖主管道已铺设，室内地面为地砖，吊顶天棚，壁纸内墙面，灯具为吊灯及吸顶灯，卫生间与厨房均为集成吊顶天棚、地砖地面、墙壁砖内墙面，整体橱柜，套装内门，中档装修；
- (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) 物业管理：小区物业管理较好，卫生打扫及时，清洁、维护到位；
- (19) 停车方便度：院落较宽敞，停车较便利。

4、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：估价对象抵押中，有他项权限制；
- ④土地使用管制：房屋委托人未提供相关资料，相关信息不详。
- ⑤其它特殊情况：已查封。

（2）建筑物权益状况

①房屋所有权状况：根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》可知，使用权人为孙俊龙，权证号为113021106769。坐落于内蒙古自治区满洲里市市政家园5号楼6-501，房屋总层数6层，所在层数为5层，建筑面积为117.55 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房。

- ②他项权设立情况：估价对象抵押中，有他项权限制；
- ③出租或占有情况：现闲置中，无出租或占有情况；
- ④其它特殊情况：已查封。

5、区位状况描述与分析

估价对象所在区域位于满洲里市偏东南方向，小区位于学府路以东、迎宾大道以南、交通路以西、二道街以北，附近有满洲里建设大厦、满洲里市档案史志事业局、满洲里出入境检验检疫局技术中心、市民广场、满洲里书城、满洲里市公安局出入境接待大厅、满洲里市第五小学；府欣小区、东兴花园、东安居府、清华园小区、新世纪小区、拥军小区、怡园小区等，距学校、商业、银行等公共服务场所较近。

（1）位置状况描述

- ①坐落：估价对象位于市政家园小区5号楼6单元5层501；
- ②方位：位于满洲里市偏东南方向，位置一般；
- ③临街状况：估价对象所在小区东至交通路、南至二道街、西至学府路、北至迎宾大道，临街状况较好；
- ④楼层：估价对象所在楼房总层为6层，估价对象位于5层，作为步梯楼房，楼层较差；



⑤朝向：南北朝向，为北方居民喜欢的朝向；

⑥地段商业繁华度：该房产所处区域位于满洲里市偏东南方向，临路商业店铺数量较多，周围有汽车配件、超市、饭店等，商业繁华度较好；

⑦人口聚集度：估价对象周围有府欣小区、东兴花园、东安居府、清华园小区、新世纪小区、拥军小区、怡园小区等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好；

⑧生活便利度：该小区附近有满洲里建设大厦、满洲里市档案史志事业局、满洲里出入境检验检疫局技术中心、市民广场、满洲里书城、满洲里市公安局出入境接待大厅、满洲里市第五小学。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：学府路以东、迎宾大道以南、交通路以西、二道街以北，道路较通达；

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：院内较宽敞，有公共停车位，停车较方便。

（3）环境状况描述

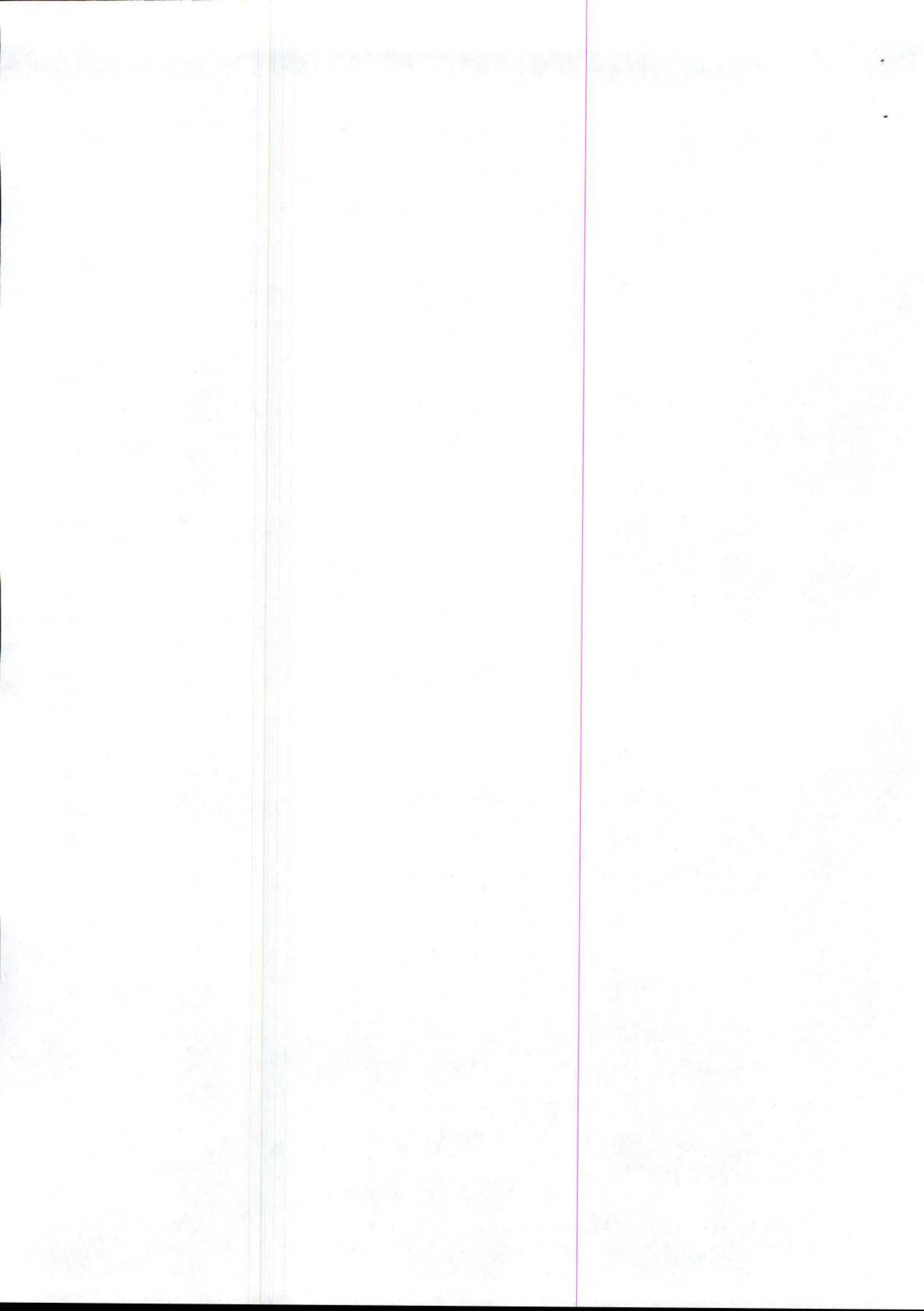
①自然环境：估价对象所临街道两侧绿化较多；绿化较好，自然环境较好。

②人文环境：估价对象周围住宅小区较多，邻里关系融洽，西不远为市民广场，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：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：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：估价对象附近有满洲里建设大厦、满洲里市档案史志事业局、满洲里出入境检验检疫局技术中心、市民广场、满洲里书城、满洲里市公安局出入境接待大厅、满洲里市第五小学，公共、生活服务设施相对较齐全。

(五) 价值时点：2022年06月09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。

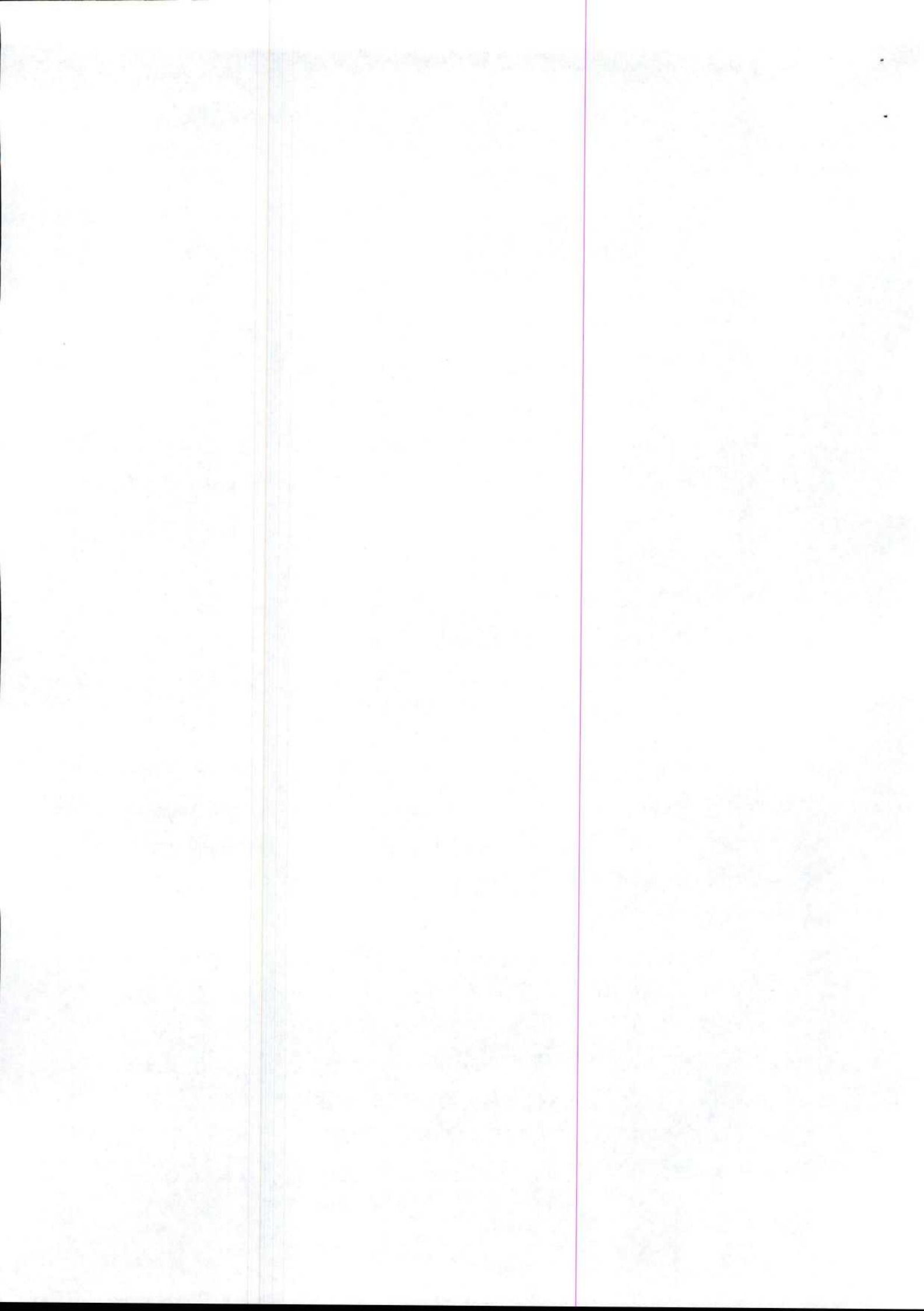
3、价值内涵：

本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，具有合法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) 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) 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2.5%，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），其预期实现市场价格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：估价对象登记用途为住宅，估价设定房地产用途为住宅用途。

(5) 土地开发利用程度：宗地内“六通一平”，地势较平坦，形状较规则。

(6) 权利状况：根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明单》可知，使用权人为孙俊龙，权证号为113021106769。坐落于内蒙古自治区满洲里市市政家园5号楼6-501，房屋总层数6层，所在层数为5层，建筑面积为117.55 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，未提供土地相关信息，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，总层为6层，估价对象位于5层，建筑面积117.55 m²，外墙面粘砖及防水涂料，入户门防盗门；室内地面为地砖，吊顶天棚，壁纸内墙面，灯具为吊灯及吸顶灯，卫生间与厨房均为集成吊顶天棚、地砖地面、墙壁砖内墙面，整体橱柜，套装内门，中档装修；

(8) 本次估价不考虑评估对象原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

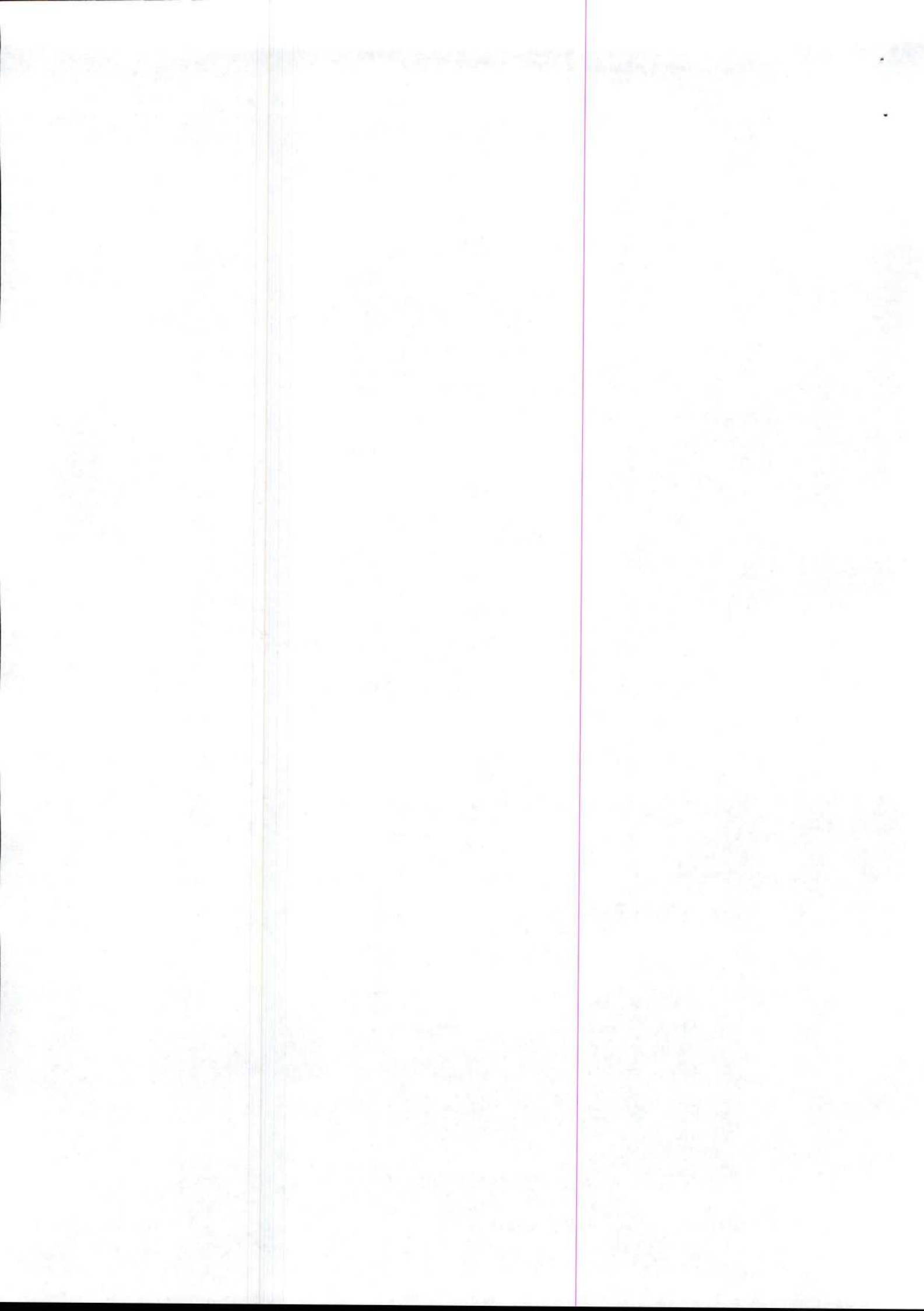
(9) 估价对象抵押中，有他项权利限制。

(10) 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。

(11) 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，且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。

(12) 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。

(13) 委托人未提供土地性质等相关信息，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。

（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：

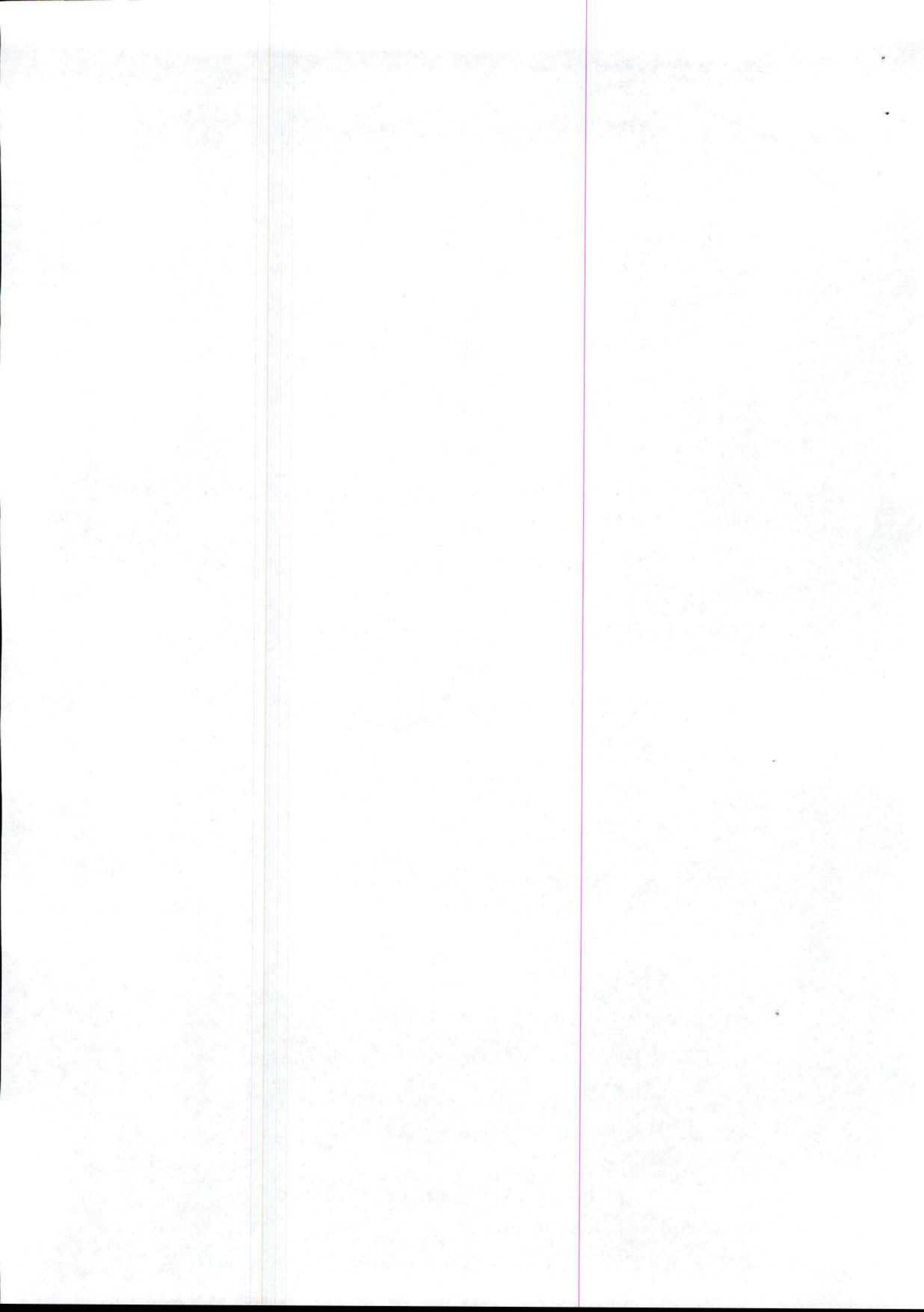
1、有关法律法规和政策性文件

- （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）“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”一法释【2018】15号

（6）《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) 委托人提供的《满洲里市人民法院委托书》编号为（2022）内 0781 执恢 53 号；
- (2) 《不动产登记信息查询结果证明单》复印件；
- (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。估价对象为住宅房地产，由于同一供需圈内与估价对象类似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) 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。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。估价对象为已建成住宅房地产，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，因此，可用成本法作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

收益法：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择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。估价对象为住宅房地产，虽然有出租情况发生，能获得收益，但估价对象为非公寓类房地产，收益与房地产价格的关联性较弱，收益并不能准确反映估价对象的实际市场价格，同时，经估价人员调查，当地房地产租金与售价不成比例，收益率求取的准确性也较差，故本次估价不选用收益法。

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，位于建成小区内，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、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）：

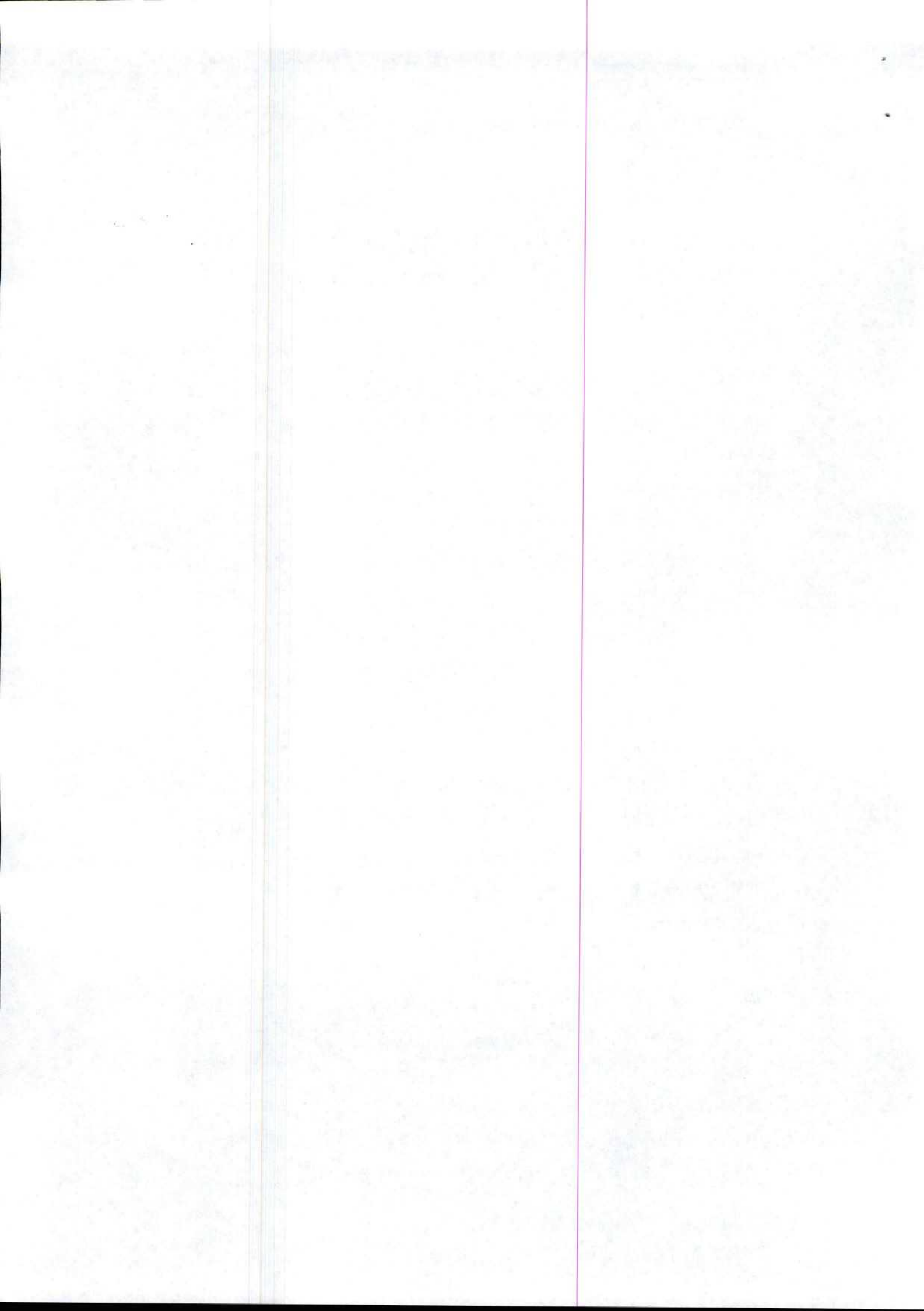
估价结果：¥332,902 元；

RMB 大写：叁拾叁万贰仟玖佰零贰元整；

单价：2,832 元/m²；

单价大写：贰仟捌佰叁拾贰元每平方米。

本次估价结果的估价对象为住宅用途房地产；具有合法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：

注册房地产估价师(签字)：张宝林 (注册号:1520000085)

李金平 (注册号:1520210003)

(十二) 实地查勘期：2022年06月09日。

(十三) 估价作业期：2022年06月09日-2022年06月20日。



呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年六月二十日





No. 00241230



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 reports.

执业机构 / Institution: 呼伦贝尔博源房地产价格评估有限公司
责任公司
有效期至 / Validity: 2024-2-2
持证人签名 / Bearer's signature

注册号 / Registration No.: 1520210003
身份证件号码 / ID No.: 152103199108062132



姓名 / Full name: 李金平
性别 / Sex: 男

No. 00227046



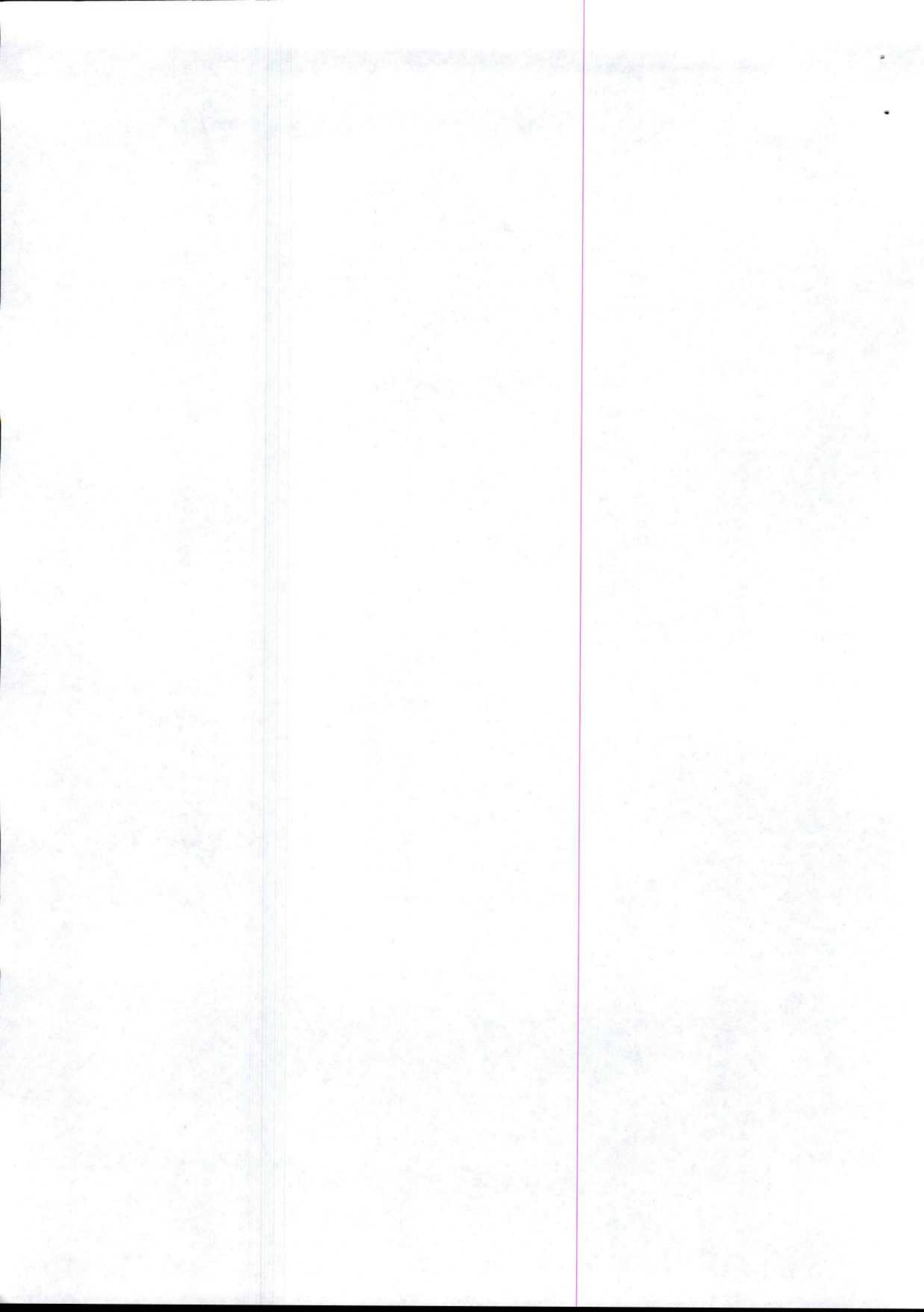
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal reports.

执业机构 / Institution: 呼伦贝尔博源房地产价格评估有限公司
责任公司
有效期至 / Validity: 2023-5-7
持证人签名 / Bearer's signature

注册号 / Registration No.: 1520000085
身份证件号码 / ID No.: 152103196209120019



姓名 / Full name: 张安林
性别 / Sex: 男





统一社会信用代

码

91150783740128333B

营业执照

(副本)(1-1)



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 呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张宝林

经营范围 许可经营项目：房地产价格评估贰级；房地产政策咨询；房地产经纪；房地产政策咨询；房地产经纪；信息技术咨询服务；法律咨询（不含律师事务所业务）；财务咨询；会议、展览服务；产品设计；模型设计；展台设计服务；时装设计；饰物装饰设计服务；包装装潢设计；专业产品、工艺设计；专业的电脑三维动画设计。（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）

注册资本 贰佰万（人民币元）

成立日期 2002年08月02日

营业期限 自2002年08月02日至长期

住所 扎兰屯市向阳街12号

登记机关

2020 年05 月06 日



内蒙古自治区住房和城乡建设厅 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



满洲里市人民法院 委托书

(2022)内 0781 执恢 53 号


呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行满洲里市住房公积金中心与孙俊龙 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：

满洲里市市政家园 5 号楼 6-501。

2022 年 05 月 31 日



联系人：金航 联系电话：18547070552

本院地址：

不动产登记信息查询结果证明单

查询时间：2022年03月29日 15时12分32秒

查询目的：

查询编号：有结果(2022)第00009070号

产权信息

权证号	113021106769
不动产单元号	150781001011GB00599F00010060
使用权人	孙俊龙
权利人证件号	150124198806176538
登记日期	
坐落	内蒙古自治区满洲里市市政家园5号楼6-501
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	117.55	住宅	市场化商品房	6	5

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
113021106769	孙俊龙		

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
113041200060	满洲里市住房公积金管理中心		一般抵押	28.6	2012-01-09起2028-01-08止	2012-01-09

限制权利信息

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	申请人	查封机构	备注
查封	孙俊龙	2018内0781执保77号之一	2018-10-26 00:00:00	2021-10-25 00:00:00	祺晶	满洲里市人民法院	
轮候查封	孙俊龙	2019内0781执379号	2019-06-05 00:00:00	2022-06-04 00:00:00	曹洪波	内蒙古自治区满洲里市人民法院	
轮候查封	孙俊龙	2021内0781执470号	2021-11-10 00:00:00	2024-11-09 00:00:00	满洲里市住房公积金管理中	满洲里市人民法院	

备注：

- 1、查询范围限于：本辖区内不动产登记信息；
- 2、请当场核实本查询结果证明，若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准，因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任，均有查询人自行承担；
- 3、请妥善保管本人身份证件和查询结果证明，如涉及国家秘密、个人隐私或商业秘密，查询人应承担法律责任，因保管不当、信息泄露或不正当使用所产生的一切法律责任，均有查询人自行承担。

经办时间：2022年03月29日 15时12分32秒

经办人：张超





市政家园

