

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：满洲里业兴估字[2022]第 0035 号

估价项目名称：孙超位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街 2
号楼 2 单元 3-4 住宅用房房地产市场价值
评估

估价委托人：满洲里市人民法院

房地产估价机构：满洲里业兴房地产价格评估事务所

注册房地产估价师：张忠选（注册号：1519970044）

张 巍（注册号：1520200053）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 13 日

致估价委托人函

满洲里市人民法院：

承蒙委托，本所秉着独立、客观、公正、合法的原则，对孙超位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4住宅用房房地产市场价值进行估价。

估价目的：确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请人中国农业银行股份有限公司满洲里分行与被申请人孙超借款合同纠纷一案涉执房地产提供价值参考依据。

估价对象：根据估价委托人及本次估价目的的共同确定，本次估价对象为孙超位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4住宅用房房地产，估价对象范围包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产等其他财产。评估标的共6层，所在层数第3层，房屋建筑面积128.85平方米，权利人孙超，设计用途为住宅用房，实际用途为住宅，不动产权证号为蒙（2018）满洲里市不动产权第0008553号。估价对象土地使用权人为孙超，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，分摊土地使用权面积53.60平方米，土地终止日期为2071年3月20日。

价值时点：2022年5月31日（以实地查勘日期作为价值时点）。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适合的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4住宅用房房地产2022年5月31日的总价值为438,090.00元，大写（人民币）：肆拾叁万捌仟零玖拾元整。

评估结果明细表

币种：人民币

房屋所有权人	不动产所有权号	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	单位价格(元/m ²)	评估价值(元)
孙超	蒙(2018)满洲里市不动产权第0008553号	住宅	6	3	128.85	3400.00	438,090.00
合计							438,090.00

特别提示:

1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2022年6月13日)起壹年内有效。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果及有关说明,请见附后的《估价结果报告》。

满洲里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人(盖章):张忠选

2022年6月13日



目 录

注册房地产估价师声明-----	5
估价的假设和限制条件-----	6-8
估价结果报告-----	9
一、估价委托人-----	9
二、房地产估价机构-----	9
三、估价目的-----	9
四、估价对象-----	9
五、价值时点-----	11
六、价值类型-----	11
七、估价原则-----	11
八、估价依据-----	12
九、估价方法-----	13
十、估价结果-----	14
十一、注册房地产估价师-----	14
十二、实地查勘期-----	14
十三、估价作业期-----	14
附件-----	15
1、满洲里市人民法院评估委托书复印件	
2、《不动产权证》复印件	
3、估价对象位置图及照片	
4、估价机构营业执照	
5、估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明

1、我们在本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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们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，撰写出估价报告。

5、注册房地产估价师对本报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对估价对象外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

签字 盖章

张忠选

1519970044



张巍

1520200053



估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，我所对委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行实地查勘，我们未向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

3、本机构对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无安全隐患、环境污染等影响其价值或价格的重大因素。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用。

5、本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

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

2、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。

（三）背离实际情况假设

1、估价结果是为人民法院解决纠纷确定财产价值提供参考依据，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值的影响，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值的影响。

3、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权为假设前提。特提请报告使用注意！

（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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价对象房屋建筑面积以委托人提供的《不动产权证》记载的建筑面积为准。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告的使用限制：

1、本估价报告仅用于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。

3、本报告为委托人所使用，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、房产权属确认的依据。

7、本报告最终解释权为满洲里业兴房地产价格评估事务所所有。

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。

估价结果报告

满洲里业兴估字[2022]第 0035 号

一、估价委托人

委托单位：满洲里市人民法院

联系人：金航

电话：18547070552

二、房地产估价机构

房地产估价机构：满洲里业兴房地产价格评估事务所

单位地址：满洲里市建设大厦二楼

法定代表人：张忠选

营业执照注册号(统一社会信用代码)：91150781747945790U

备案等级：二级

备案证书编号：内建房估备字[2020]第 0009 号

联系电话：0470-6229994

三、估价目的

确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请人中国农业银行股份有限公司满洲里分行与被申请人孙超借款合同纠纷一案涉执房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次估价对象位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4，估价对象财产范围包括建筑面积128.85平方米，分摊土地使用权面积53.60平方米。室内固定装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

(二) 估价对象基本状况

1、名称：满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4住宅用房房地产

2、坐落：满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4

3、规模：房屋建筑面积 128.85 平方米，分摊土地使用权面积 53.60 平方米。

4、用途：住宅

5、权属：依据委托方提供的《不动产权证》（复印件）记载。

(1) 房产登记状况

《不动产权证》证号		蒙（2018）满洲里市不动产权第 0008553 号			
房屋的有权人		孙超			
房屋坐落		满洲里市俄罗斯风情商品步行街 2 号楼 2 单元 3-4			
设计用途	住宅	建筑面积	128.85 平方米	结构	混合
房屋总层数		6 层	所在层数	3 层	

(2) 土地登记状况

《不动产权证》证号		蒙（2018）满洲里市不动产权第 0008553 号			
土地使用者		孙超			
土地坐落		满洲里市俄罗斯风情商品步行街 2 号楼 2 单元 3-4			
地号	150781001001GB00507F 00010006	图号	-----	地类(用途)	住宅
使用权面积	53.60 平方米	使用权类型	出 让	终止日期	2071 年 3 月 20 日

(三) 土地基本状况

- 1、四至：东临综合楼，南临综合楼，西临综合楼，北临五道街
- 2、土地使用期限：2071 年 3 月 20 日止。
- 3、土地使用权类型：出让
- 4、开发程度：宗地内外均达六通（供水、排水、通路、通电、通讯、供热）

(四) 建筑物基本状况

估价对象用途为住宅用房，总层数 6 层，所在第 3 层，混合结构，室内部分地面砖、部分实木地板，玻璃实木内门，直樺板包门口，塑钢窗，厨房、卫生间满铺地面砖，普通洁具设备，墙面砖到顶，扣板天棚，土地使用权来源为出让取得，房屋完损等级标准为基本完好房。

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房

地产估价规范》的规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 5 月 31 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2、价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的公开市场价格。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括室内固定装修、分摊的土地使用权及统一配备水电等的公共配套设施，不包含可移动设施设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；评估房屋面积内涵是房屋建筑面积；评估标的为建成房屋。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估遵循的估价原则具体如下：

1.独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2.合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，合法权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3.价值时点原则：估价结果应是在估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4.替代原则：估价结果不得不合理的偏离似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5.最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

6.最高最佳使用原则：该原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）法律法规

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2021年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2020年1月1日实施版）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2020年1月1日实施版）；

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》（法释〔2018〕15号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

1.满洲里市人民法院评估委托书；

2.中华人民共和国《不动产权证》蒙（2018）满洲里市不动产权第0008553号复印件；

3.其他与本次估价有关的资料。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

1. 实地查勘资料;
2. 市场调查资料;
3. 估价师收集的其他资料。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。估价方法的选择应按照地价评估的技术《房地产估价规范》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

2、估价方法的选用

(一) 选用估价方法的理由

估价对象的实际用途为住宅用房,估价对象所在地区房地产市场发育充分,类似房地产的市场交易实例及市场租赁实例较多,确定选用比较法与收益法进行估价,对两种方法测算的结果综合分析后,运用加权算术平均数计算确定估价对象的价格或价值。

比较法:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价格或价值的方法。

收益法: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格或价值的方法。

(二) 未选用估价方法的理由

未选用假设开发法的理由:估价对象属建成并已投入使用的物业,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,故不适宜采用假设开发法。

未选用成本法的理由:现时该类型房屋市场价格与重置成本或重建成本关联性较弱,主要影响因素为区位因素,房地产的重置成本或重建成本不能准确反映该类型房地产的实际市场价格,采用成本法评估的该类型房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格,故不适宜采用成本法评估。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法评估。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适合的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在位于满洲里市俄罗斯风情商品步行街2号楼2单元3-4住宅用房房地产2022年5月31日的总价值为438,090.00元，大写(人民币)：肆拾叁万捌仟零玖拾元整。

评估结果明细表

币种：人民币

房屋所有权人	不动产所有权号	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	单位价格(元/m ²)	评估价值(元)
孙超	蒙(2018)满洲里市不动产权第0008553号	住宅	6	3	128.85	3400.00	438,090.00
合计							438,090.00

十一、注册房地产估价师

姓名 房地产估价师注册号 签章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张忠选	1519970044	 	2022.6.13
张巍	1520200053	 	2022.6.13

十二、实地查勘期

2022年5月31日

十三、估价作业期

2022年5月31日至2022年6月13日

满洲里业兴房地产价格评估事务所

2022年6月13日

附 件

- 1、满洲里市人民法院评估委托书复印件；
- 2、不动产权证复印件；
- 3、估价对象位置图及照片；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；

满洲里市人民法院

委托书

(2022)内 0781 执 192 号

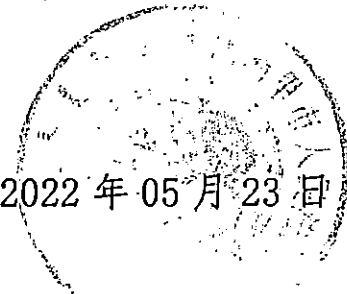
满洲里业兴房地产价格评估事务所：

我院在执行中国农业银行股份有限公司满洲里分行与孙超 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：

满洲里市俄罗斯风情商品步行街 2 号楼 2 单元 3-4。

2022 年 05 月 23 日



联系人：金航 联系电话：18547070552

本院地址：

用途

住宅用地

内城三里治区规划区范围内居民住宅用地，容积率1.5

152781-021001 住宅用地 容积率1.5

国有建设用地使用权/房屋所有权

出让/市场化管理

权利人/单位名称

共有建设用地面积 6000㎡/房屋建筑面积 12000㎡

国有建设用地使用权 2021年03月10日止

房屋结构 混合结构

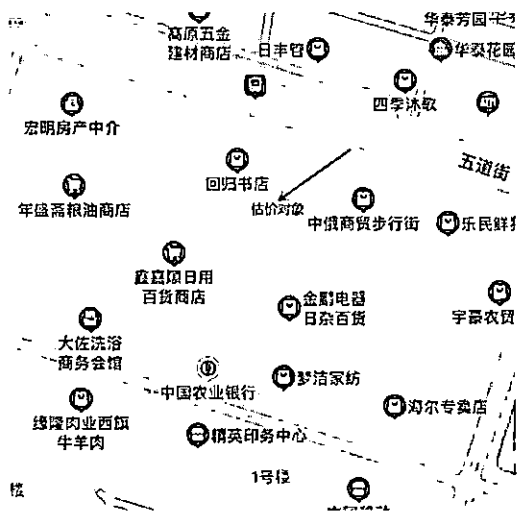
房屋层数 6层 所在层数 第1层

产权来源 买卖

分摊土地使用权面积 53.66㎡



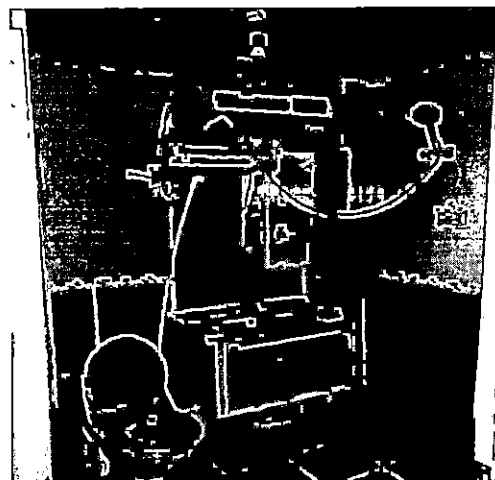
位置图:



外部图:



内部图:





统一社会信用代码

91150781747945790U

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。

副本 (1-1)

名称 满洲里业兴房地产价格评估事务所

成立日期 2002年07月29日

类型 普通合伙企业

合伙期限 自2002年07月29日至长期

执行事务合伙人 张忠选

主要经营场所 内蒙古自治区满洲里市合作区C1-C4群房商业楼13门

经营范围 房地产价格评估、房地产政策咨询、开发项目策划、房地产经纪（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）

登记机关



2020 年 12 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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 满洲里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人 张忠选
(执行事务合伙人)

住所 满洲里市五道街建设大厦二楼

统一社会信用代码 150781747945790U

备案等级

证书编号 满建房估备字[2020]第0009号

有效期限 自二〇二〇年六月十六日 至二〇二三年六月十五日

发证机关(公章)

二〇二〇年六月十六日

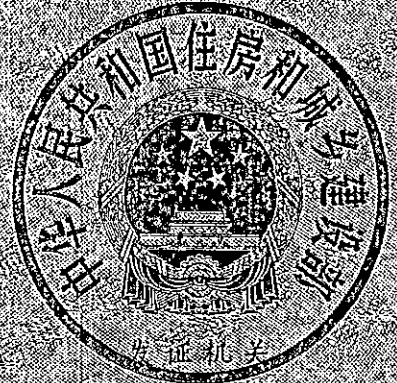
中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00208235

姓名 / Full name

张忠选

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152102195705230013

注册号 / Registration No.

1519970044

执业机构 / Employer

满洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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.



注册机关
No. 00227220

姓名 / Full name

张巍

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

15210219881025001X

注册号 / Registration No.

1520200053

执业机构 / Employer

满洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

