

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：内蒙古自治区满洲里市南区二道街 20 号
楼二单元 23 号房地产市场价格估价报告

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

估价资质编号：内建房估备字【2020】第 0013 号

备案等级：贰级

注册房地产估价师：吕国明 1520050030

冯胜君 1520120013

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2022]第 H0322 号

估价作业日期：2022 年 7 月 19 日-2022 年 8 月 2 日

办公地址：海拉尔区上东城小区 9 号楼 1 单元 601 号

估价报告出具日期：2022 年 8 月 2 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吕国明（注册号：1520050030）、冯胜君（注册号：1520120013）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价对象：位于满洲里市南区二道街20号楼二单元23号房产进行了估价。登记用途：住宅，建筑结构：砖混，房屋面积：63.35平方米，使用权人：吴金凤，权证号：蒙（2018）满洲里市不动产权第0010552号。

一、估价目的：因申请人中国农业银行股份有限公司满洲里分行与吴金凤借款合同纠纷一案，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：2022年7月19日（实地查勘之日）。

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95,532.00元整，大写金额人民币玖万伍仟伍佰叁拾贰元整。（单价约1508元/平方米）

特别提示：①根据估价目的，本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于他用。②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。③估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。④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。⑤本估价报告使用期限自出具之日起一年。⑥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

二〇二二年八月二日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘日期	14
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告使用期限	14
附件	
一、《满洲里市人民法院司法鉴定委托书》复印件（略）	
二、《权属证明材料》复印件（略）	
三、估价对象位置图及照片复印件（略）	
四、估价机构营业执照复印件（略）	
五、估价机构资质证书复印件（略）	
六、估价师注册证书复印件（略）	

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、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。



3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按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进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师吕国明、冯胜君已于二〇二二年七月十九日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师姓名

姓名	注册号	签名	签名日期
吕国明	1520050030		2022年8月2日
冯胜君	1520120013		2022年8月2日



[Faint handwritten mark]



估价假设和限制条件

(一) 一般假设:

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、估价委托人提供了《满洲里市人民法院委托书》(2022)内0781执恢83号原件及《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。

3、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致,具有唯一性。

4、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素,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。

5、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金),假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用,提请报告使用者注意!

(二) 未定事项假设:

1、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成交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,其预期实现成交价格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。

3、本次估价依据《不动产登记信息查询结果证明单》标注信息,土

地性质：划拨，请报告使用人关注划拨土地使用权处置时，当地政府的有关政策等规定，特提请报告使用人注意！

（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、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

（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《不动产登记信息查询结果证明单》表中标注的面积为准，估价人员不具有测绘专业资质，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。

4、本次估价依据《不动产登记信息查询结果证明单》标注信息，坐落：满洲里市南区二道街20号楼二单元23号，房屋总层数：六层，所在层：四层，（详见附件）。委托人引领估价人员查勘的房产为“二单元601

室”，所在层为：六层。委托人引领估价人员查勘的房产与“登记信息”不一致，此次估价假设“实际查勘的房产”与“权属登记中的房产”为同一房产，否则估价结果不成立，提请报告使用人注意！

(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、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响的，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

5、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、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。

7、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

8、本报告必须经估价机构加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

9、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

一、估价委托人

委托方：满洲里市人民法院

联系人：王慧慧、苏海燕

电话：18547029792、18904705022

二、房地产估价机构

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91150702296016139M

办公地址：海拉尔区上东城小区9号楼1单元601号

法定代表人：程安源

资质等级：二级

证书编号：内建房估备字【2020】第0013号

有效期限：2020年7月23日至2023年7月22日

三、估价目的

因申请人中国农业银行股份有限公司满洲里分行与吴金凤借款合同纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、室内装饰装修、分摊的土地使用权（土地性质：划拨）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

位于满洲里市南区二道街20号楼二单元23号房产进行了估价。登记用途：住宅，建筑结构：砖混，房屋面积：63.35平方米，使用权人：吴金凤，权证号：蒙（2018）满洲里市不动产权第0010552号。

3、土地基本状况

座落：满洲里市南区二道街20号楼，共用宗地面积：538.93平方米，使用起止期限--，土地性质：划拨，土地用途：城镇住宅用地，其他情况

不详，南临二道街、东临天桥路、西临住宅楼、北临南一道街，形状：长方形、规则，地形地势：平坦，开发程度：现房、具备“六通一平”。

4、建筑物基状况

估价对象为六层砖混结构，所在层数为六层，“二单元601室”，【不动产登记信息查询结果，所在层为四层】，步梯楼，一梯二房，入户防盗门，室内套装门，钢窗，二室一厅，一厨一卫，一套组合柜，铺地板块，厨房、卫生间，地砖、墙砖、吊顶，厨房上下厨柜齐全，水、暖、电、卫等设施齐全，室内净高2.7米，居住状况良好。

五、价值时点：

2022年7月19日（实地查勘之日）

六、价值类型

1、价值类型名称

根据评估目的，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平均交易价格。

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建筑物、室内装饰装修、分摊的土地使用权（土地性质：划拨）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

A、法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日）；

5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

6、“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。

B、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）。

C、委托人提供的相关资料

1、《满洲里市人民法院司法鉴定委托书》（2022）内0781执恢83号；

2、《不动产登记信息查询结果证明单》复印件。

D、估价人员调查收集的相关资料

1、估价对象照片及实地查勘记录；

2、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房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。

（一）、不选用的估价方法及理由

1、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

2、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，商业门市房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法

(二)、选用的估价方法及理由

1、选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

2、选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象相类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

本次选用比较法、收益法进行估价，并将二种估价方法的估算结果综合分析后得出估价对象价值。

1、比较法：是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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值或价格的方法。



十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价人民币为 95,532.00 元整，大写金额人民币玖万伍仟伍佰叁拾贰元整。（单价约 1508 元/平方米）。

估价结果内涵为在满足本次估价假设和限制条件下，包括分摊的土地

使用权、地上建筑物、水电等公共配套及附属设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吕国明	1520050030		2022年8月2日
冯胜君	1520120013		2022年8月2日

十二、实地查勘日期

二〇二二年七月十九日

十三、估价作业日期

二〇二二年七月十九日至二〇二二年八月二日

十四、估价报告使用期限

自出具估价报告之日起壹年内有效，若在此期间房地产市场状况发生较大波动，则评估价值应重新进行确定。

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年八月二日



满洲里市人民法院

委托书

(2022)内 0781 执恢 83 号

呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司满洲里分行与吴金凤 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：

满洲里市南区二道街 20 号楼 2 单元 23 号。

2022 年 06 月 21 日

承 办 人：金航

联 系 人：王慧慧

联系电话：18547029792

不动产登记信息查询结果证明单

查询时间：2022年04月19日 16时22分24秒

查询目的：

查询编号：有结果(2022)第00009622号

产权信息

权证号	蒙(2018)满洲里市不动产权第0010552号
不动产单元号	150781002001GB00051F00010015
使用权人	吴金凤
权利人证件号	372925196005040722
登记日期	2018-09-18
坐落	满洲里市南区二道街20号楼2单元23号
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	63.35	住宅	市场化商品房	6	4

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
538.93		划拨	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
蒙(2018)满洲里市不动产权第0010552号	吴金凤	单独所有	

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
蒙(2018)满洲里市不动产证明第0004124号	中国农业银行股份有限公司满洲里分行		一般抵押	8.9	2018-09-19起2026-09-18止	2018-09-19

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

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，查询人负有保密责任；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04月19日 16时22分24秒

经办人：刘松

满洲里市不动产登记中心

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. 00248518

姓名 / Full name

冯国明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152101198209032111

注册号 / Registration No.

1520050030

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

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

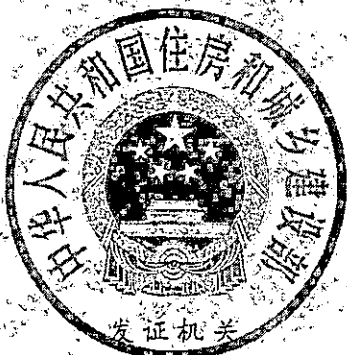


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 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



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

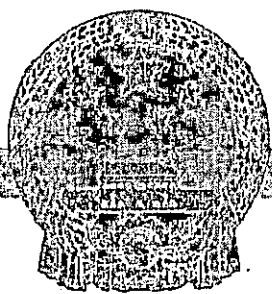
备案等级:二级

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 内蒙古自治区呼伦贝尔市海拉尔区上东城9号楼1单元601号房

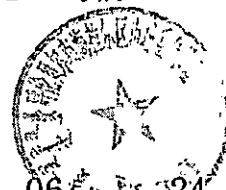
登记机关

2022

年

06月24日

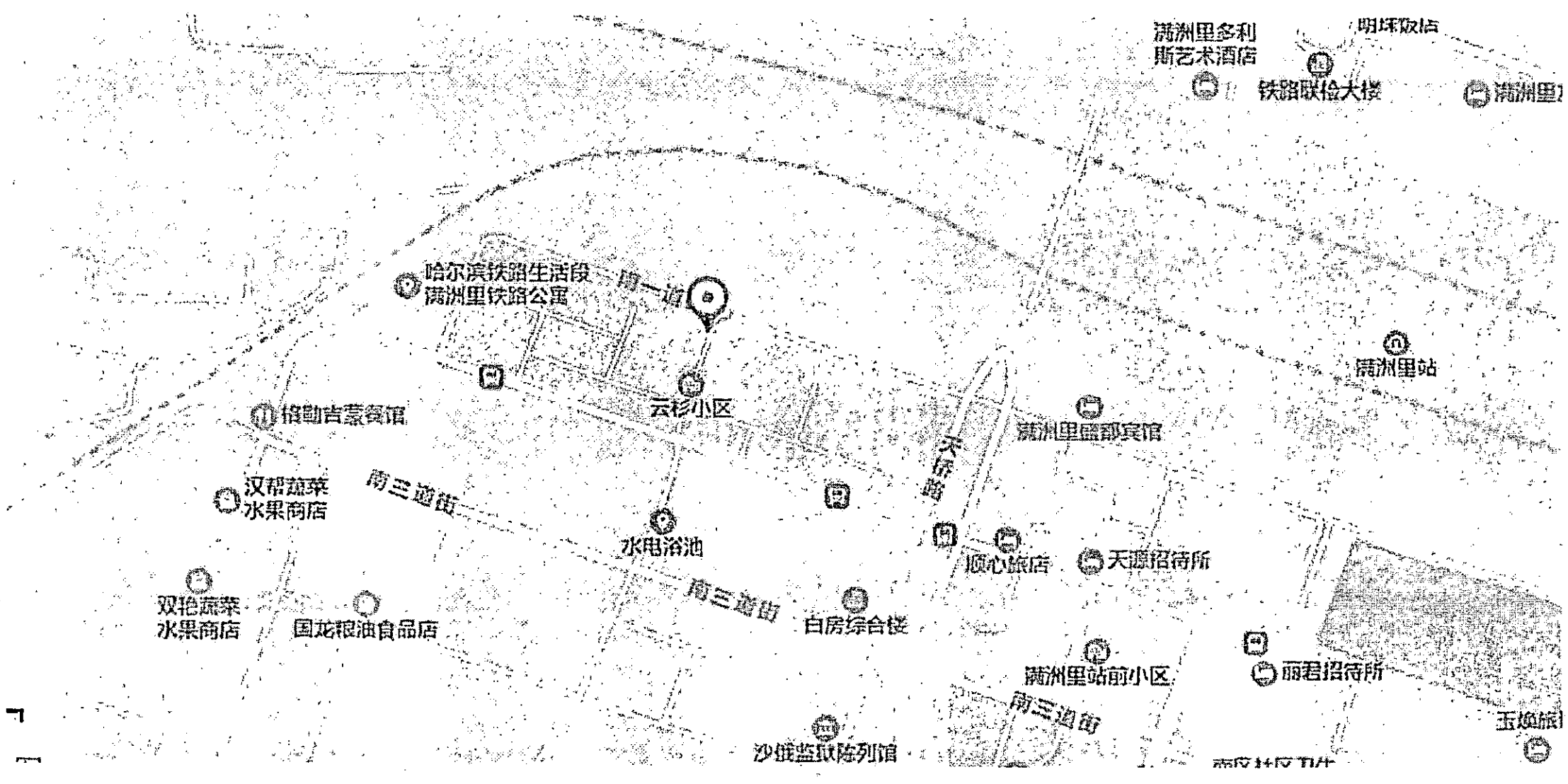
日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址

国家市场监督管理总局监制



满洲里多利斯艺术酒店

明坪饭店

铁路联检大楼

满洲里

哈尔滨扶路生活段
满洲里铁路公寓

云杉小区

满洲里站

格勒吉蒙餐馆

满洲里盛都宾馆

汉帮蔬菜
水果商店

水电浴池

天裕路

顺心旅店

天源招待所

双艳蔬菜
水果商店

国龙粮油食品店

南三道街

白房综合楼

满洲里站前小区

丽君招待所

沙堡监狱陈列馆

南三道街

玉焕旅

西院社区卫生