

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：呼鸿实法估字（2022）FA-0852号

估价项目名称：阿荣旗那吉镇植桂园小区7号楼3单元602室  
房地产市场价格评估

估价委托人：阿荣旗人民法院

估价机构：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

备案证书编号：内建房估备字[2020]第0015号

注册房地产估价师：王学斌                  贾庆亮  
注册号：1520210065                  1519970072

估价报告出具日期：2022年8月30日

# 致估价委托人函

阿荣旗人民法院：

我们承蒙委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，于价值时点对所委估的估价对象在现状利用条件下的市场价格进行了评估。

一、估价目的：因借款合同纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于阿荣旗那吉镇植桂园小区 7 号楼 3 单元 602 室房地产。财产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、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含可移动的家具家电、机器设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件可知：不动产权证号：蒙（2018）阿荣旗不动产权第 0010567 号，权利人：冯琪，共有方式为单独所有，产别为私有房产，房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅，建筑面积 164.63 平方米，房屋结构为混合结构。所在层 6 层。总层数 6 层。

三、价值时点：2022 年 8 月 16 日（实地查看日期）

四、价值类型：估价对象的市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价人员在综合分析所掌握的资料与影响估价对象市场价格诸因素的基础上，确定估价对象于价值时点在满足各项假设限制条件下，评估金额为¥79.25万元。

人民币大写：柒拾玖万贰仟伍佰元整。

# 目 录

估价师声明 .....	5—5
估价的假设和限制条件.....	6—8
房地产司法鉴定估价结果报告.....	9—14
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、参与报告人员	
十二、实地查看期	
十三、估价作业日期	
十四、估价报告应用的有效期	
十五、估价机构	
房地产司法鉴定估价技术报告（存档备查）	
附件.....	15
一、房地产估价委托书复印件	
二、权属证明复印件	
三、估价对象位置图和相关照片	
四、估价机构资质证书复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价师注册证书复印件	



# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们自接受估价委托之后，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，取得了估价对象目前状况的真实资料，并以此作为估价的重要依据。

6、本估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助，但依据了估价委托人提供的相关资料，其提供的资料的真实性由估价委托人负责。

7、本估价报告由呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司负责解释。

注册房地地估价师姓名	注册号	签章	签章日期
王学斌	1520210065		2022年8月30日
贾庆亮	1519970072		2022年8月30日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次评估报告中所涉及的估价对象范围系由估价委托人及当事人、利害关系人指定，估价所依据的估价委托人提供的相关资料，如《阿荣旗人民法院委托书》、《房产登记信息查询情况说明》复印件，我们已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，因估价委托人是司法机关，查询的结果更具有权威性，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 and 陈述的情况是合法、真实、准确、完整的。

2、本次估价对房屋安全、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。由于专业限制，我们无法承担对估价对象隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地查看仅限于外观和使用现状的一般性查看。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，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、本次估价委托人未书面明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本次估价委托人未书面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。

5、本次估价是基于在以下市场状况和政策环境的前提条件下进行的：估价结果成立的前提条件，是采用替代性在公开市场条件下产生的结论；在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；并未考虑预期市场的波动、国家宏观经济政策的变化、强制力因素、短期强制处分、急于变现和特殊交易以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产市场价格的影响。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估报告中估价对象的建筑面积等数据以估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件记载的内容为准。

7、假定价值时点之日的估价对象状况与实地查看完成之日的状况相同。

8、假定估价对象应享有公共部位的通行权及水暖电等共用设施的使用权。



## 二、未定事项假设

1、根据估价委托人提供的估价对象相关资料，本次估价时假设估价对象土地用途及容积率等符合城市规划，有关估价对象的运作方式、程序均按符合国家、地方的有关法律、法规为前提，设定估价对象为合法房地产进行估价计算。

2、本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，假定按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，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，使用者在运用本报告的结果确定市场价格时应充分考虑。

3、本次估价对象建筑物建成年份，以估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件记载及注册房地产估价师实地调查为准，仅在本估价报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件，估价对象现房已抵押，现房已查封。本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、委托人没有提供土地性质相关材料信息，根据估价人员实地查看及估价对象实际情况，设定估价对象土地使用性质为国有出让土地使用权，故按国有出让土地性质估价。当事人如有异议，请在法定期限内提供相关证明。

2、由于被申请人未到现场，注册房地产估价师未能进入估价对象内部查勘，经现场征询人民法院意见，本次估价室内状况按设定为毛坯。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价结果仅供为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格使用，不作他用，有效期自完成估价报告日始一年内有效。超过有效期或在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响，不能直接使用本估价结果或重新估价。本估价报告不作为产权权属确认的依据，估价对象权



属界定以有权管理部门的认定为准。

2、本次估价报告若改变估价目的，使用条件、价值时点、处置方式、土地利用方式、土地级别、房屋利用状况等房地产价格的影响因素发生变化，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告估算的房地产市场价格为在假设公开市场条件下的模拟市场价格，不能替代市场定价。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关。本报告所提供的分析和数据仅作为参考意见而不能视作任何价格保证。

4、本估价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。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和机构管理部门审核之用。报告中所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内，可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，申请复核或重新评估申请，估价机构应在接到估价委托人书面异议或申请复核报告书次日起五日内完成答复，复核后改变评估结果的，出具补正评估报告或重新出具评估报告，评估结果没有改变的，书面告知估价委托人，逾期未提出或申请的，评估报告书生效。

7、本估价报告为估价委托人所用，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途，不得向估价委托人和估价报告有权审查部门之外的单位和个人提供。对于违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。其报告解释权属本估价公司。

8、本估价报告必须经估价机构加盖公章方可使用，本估价机构仅对本报告本身的原件负责，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

# 房地产司法鉴定估价结果报告

## 一、估价委托人：

委托方：阿荣旗人民法院

地址：呼伦贝尔市阿荣旗那吉镇河西新区福利路南侧

联系人：于文文

电话：18804959199

## 二、房地产估价机构：

机构全称：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

地址：呼伦贝尔市海拉尔区和平大街饲草综合楼1楼12-14号

法定代表人：贾庆亮

备案等级：二级

备案证书编号：内建房估备字[2020]第0015号

统一社会信用代码：91150700736137915X

电话：0470-8258949

## 三、估价目的：

因借款合同纠纷一案，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、估价对象案由：

根据估价委托人提供的《评估委托书》可知，在执行王璐、孔宪凤与徐松松，冯琪，呼伦贝尔振兴肉业有限责任公司，孙桂花借款合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价，经阿荣旗人民法院委托，对位于阿荣旗那吉镇植桂园小区7号楼3单元602室房地产市场价格进行评估。

### 2、估价对象财产范围：

估价对象位于阿荣旗那吉镇植桂园小区7号楼3单元602室房地产。财产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、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含可移动的家具家电、机器设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



### 3、估价对象基本状况：

#### (1) 估价对象区位状况：

##### 1) 位置状况：

估价对象坐落于阿荣旗那吉镇植桂园小区7号楼3单元602室房地产，方位位于规划路东侧，临路状况较好，房屋总层数6层，位于6层。

##### 2) 交通状况：

估价对象所在区域道路状况较好，周围有交通主干道，交通通达度较高；未设置单行道、车辆限制等交通管制。

##### 3) 环境状况：

估价对象所在区域周边自然环境较好，周边多数为居民住宅楼，人文环境较好。

##### 4) 外部配套设施状况：

估价对象基础设施配套已达到“六通一平”，基础设施完善；周边有学校、医院、银行、超市等服务场所，生活便捷度较好，周边公共配套设施较齐全。

#### (2) 估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件所记载的估价对象坐落、规模、用途、权属等状况见下表。

估价对象《房产登记信息查询情况说明》复印件登记状况

权利人	冯琪
不动产权证号	蒙(2018)阿荣旗不动产权第0010567号
共有方式	单独所有
产别	私有房产
房屋座落	植桂园小区7号楼3单元602号
房屋性质	市场化商品房
房屋结构	混合结构
所在层	6
总层数	6
建筑面积	164.63
规划用途	住宅

#### 4、估价对象土地基本状况：

- (1) 四至：东临小区 6 号楼，南临 9 号楼，北临 4 号楼。
- (2) 形状：较规则。
- (3) 开发程度：宗地红线内外已达六通一平。
- (4) 土地使用期限：估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》未记载土地使用期限，土地使用期限不详。

#### 5、估价对象建筑物基本状况：

建筑物基本状况说明表

名称	阿荣旗那吉镇植桂园小区 7 号楼 3 单元 602 室		
规模	建筑面积为 164.63 m <sup>2</sup>		
建成时间	2017 年	建筑结构	混合结构
用途	住宅	净高	不详
朝向	南北	总层数及层次	总层数 6 层，位于 6 层
空间布局	不详	新旧程度	综合估算成新率为 94%
使用状况	不详	维护状况	不详
完损状况	不详	设施设备	水、暖、电、卫设施齐全。
装修装饰	外墙面为真石漆，防盗门，塑窗，由于被申请人未到现场，注册房地产估价师未能进入估价对象内部查勘，经现场征询人民法院意见，本次估价室内状况按设定为毛坯。		

#### 五、价值时点：

估价委托人对价值时点无特殊要求，根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，价值时点为实地查看日期 2022 年 8 月 16 日。

#### 六、价值类型：

##### 1、价值名称：

估价对象的市场价格。

##### 2、价值定义：

本报告提出的估价结果，是以估价对象房地产维持现状持续利用的合法房地产为前提，报告中的市场价格，是指估价对象房地产在价值时点的现实市场上的平均交易价格。



## 七、估价原则：

根据《房地产估价规范》及有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次房地产估价遵循下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则：

估价机构和估价师站在中立的立场上，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的原则。

### 2、合法原则：

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则：

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、替代原则：

估价结果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在合理范围内的原则。

### 5、最高最佳利用原则：

估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据：

### 1、有关法律、法规和政策：

(1)《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，2021年1月1日起实施)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行)；

(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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)；

(6)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)。

(7)《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定(试行)》。

## 2、有关估价标准和技术规范：

- (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)。

## 3、估价委托人提供的估价所需资料：

- (1)《阿荣旗人民法院委托书》【(2022)内0721执799号】；
- (2)《房产登记信息查询情况说明》复印件。

## 4、估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

- (1)估价对象实地查看和查询所获资料；
- (2)估价对象所在区域房地产市场调查信息和搜集的相关资料；
- (3)本地区掌握和搜集房地产市场状况信息及相关资料。

## 九、估价方法：

根据本次估价特定的估价对象和估价目的，在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看、调查后，并认真分析了影响估价对象价格的相关因素。按照《房地产估价规范》及国家和地方有关法律、法规，结合房地产估价师的经验，经过反复研究，选用比较法和收益法作为本次评估房地产的基本估价方法，最后将两种估价方法的估价结果分析综合后得出估价对象市场价格。

(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：是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格得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果：

根据估价委托人提供的相关资料及本次估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，在满足各项估价假设和限制的条件下，于价值时点2022年8月16日，对所委估的位于阿荣旗那吉镇植桂园小区7号楼3单元602室房地产，评估金额为¥79.25万元。

人民币大写：柒拾玖万贰仟伍佰元整。


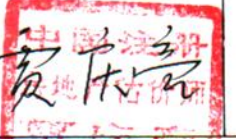



评估结果一览表

币种：人民币

项目及结果		估价对象		阿荣旗那吉镇植桂园小区 7 号楼 3 单元 602 室 房地产	
1. 测算结果	估价方法	比较法	收益法		
	总价 (万元)	79.25	22.88		
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4,814.00	1,390.00		
2. 评估价格	总价 (万元)	79.25			
	总价 (大写)	柒拾玖万贰仟伍佰元整			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4,814.00			

十一、参与报告人员：

注册房地地估价师姓名	注册号	签章	签章日期
王学斌	1520210065		2022 年 8 月 30 日
贾庆亮	1519970072		2022 年 8 月 30 日

其他参与估价人员：张连军 白崇天 刘金剑 

审核人：李宇鸿 

十二、实地查看期： 李宇鸿

2022 年 8 月 16 日 

十三、估价作业日期：

2022 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 30 日

十四、估价报告应用的有效期：

本报告估价结果自报告出具之日起一年内有效。

十五、估价机构：

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年八月三十日

# 阿荣旗人民法院 委托书

(2022)内 0721 执 799 号

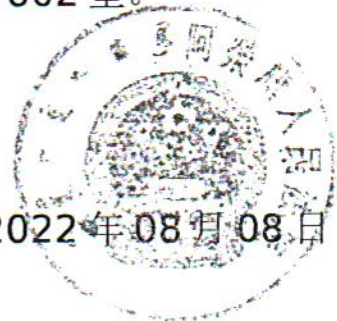
呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司：

我院在执行王璐,孔宪凤与徐松松,冯琪,呼伦贝尔振兴肉业有限责任公司,孙桂花 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：

阿荣旗那吉镇植桂园小区 7 号楼 3 单元 602 室。

2022年08月08日





房产登记信息查询情况说明

权利人	冯琪			共有方式	单独所有		
证件类型	身份证			证件号码	152122199210160029		
不动产权证号	蒙(2018)阿荣旗不动产权第0010567号			登记时间	2018-10-09		
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	植桂园小区7号楼3单元602号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
7	7-3-602	混合结构	6	6	164.63	住宅	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 房屋未限制

以上信息查询时点为2022-03-07 08:59:14, 仅供参考。

经办人: 唐文杰



# 现场部分照片

图 1

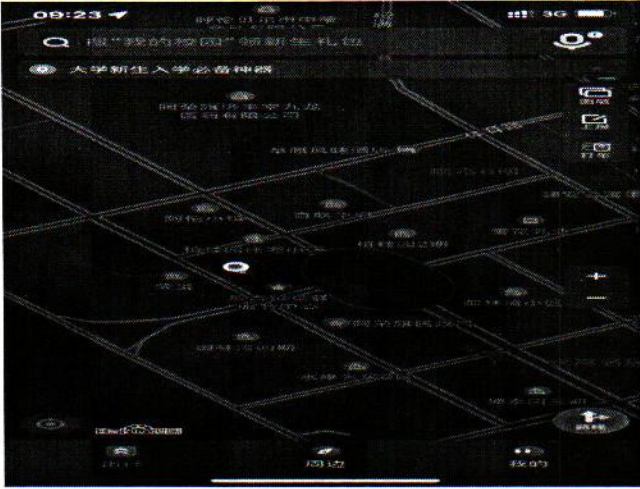


图 2

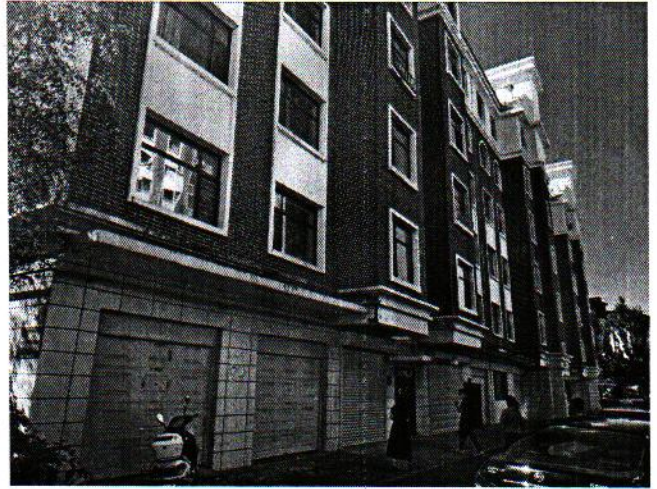


图 3

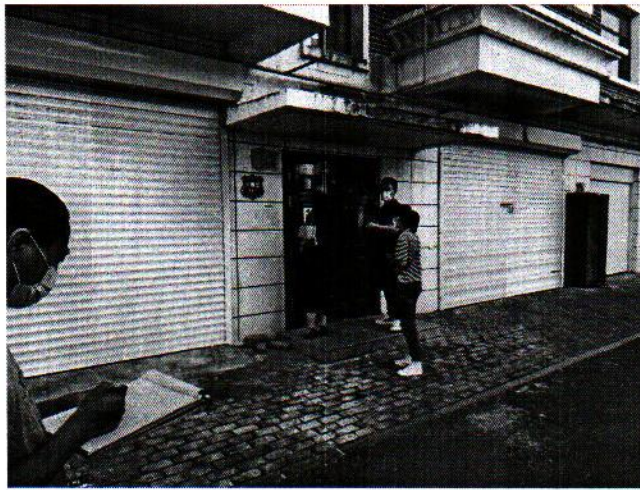


图 4



图 5



图 6



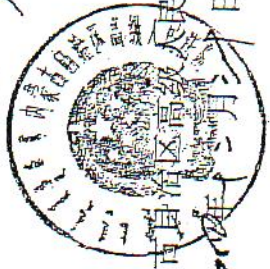


内蒙古自治区高级人民法院对外委托司法鉴定机构

證 書

内法委司鉴041122号  
 明伦兄弟鸿安房地产价格评估有限公司

根据《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》，经内蒙古自治区高级人民法院和最高人民法院审核、批准、公告，允许你单位入册开展对外委托(涉诉案件)司法鉴定。  
 明伦兄弟 中级 人民



内蒙古自治区高级人民法院  
 二〇〇八年二月三日

蒙 古 文 字

此证书证明明伦兄弟鸿安房地产价格评估有限公司(以下简称明伦兄弟)经内蒙古自治区高级人民法院和最高人民法院审核、批准、公告，允许其入册开展对外委托(涉诉案件)司法鉴定。

明伦兄弟 中级 人民



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. 00196243

姓名 / Full name

贾庆亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152101195903280031

注册号 / Registration No.

1519970072

执业机构 / Employer

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

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. 00258731

姓名 / Full name

王学斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152127197501210316

注册号 / Registration No.

1520210065

执业机构 / Employer

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-22

持证人签名 / Bearer's signature

