

# 涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0455 号（鄂 2022-0724-47 号）

估价项目名称：鄂温克族自治旗伊敏河镇新源二小区点式楼

57#-603 号，赵春娟住宅房地产市场价格评估

估价委托人：鄂温克族自治旗人民法院

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 09 月 12 日

## 致估价委托人函

鄂温克族自治旗人民法院：

受贵院的委托，我们对位于伊敏河镇友谊街南侧、东环路西侧，新源二小区点式楼57#-603号（6层），建筑面积为97.812 m<sup>2</sup>，赵春娟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《房屋登记簿一》、《房屋转移登记申请审批表二》知产权证号为122021305491号，权利人为赵春娟；坐落于新源二小区点式楼57#-603号；用途为住宅；房屋建筑面积为97.812 m<sup>2</sup>；房屋结构为砖混结构；总层为6层，所在层为6层；土地性质为国有，土地取得方式为出让，土地其他信息不详。

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09月01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、地下室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：¥107,691元；

RMB大写：壹拾万零柒仟陆佰玖拾壹元整；

房屋单价：1,101元/m<sup>2</sup>；

单价大写：壹仟壹佰零壹元整每平方米。

提示：1、委托人提供《个人购买住房合同》显示原房主购买时有地下室，因为未能进入室内勘查根据现有材料分析不能确定本次的估价对象是否有地下室，本次估价结果包括估价对象地下室价值，估价对象有无地下室还需委托人进一步确认。

2、委托人仅提供了《房屋转移登记申请审批表二》，未明确估价对象是否有《不动产权证书》，未明确估价对象办理《不动产权证书》是否存在需要缴纳税费的情况，故本次估价结果未扣除办理《不动产权证书》的相关费用。

3、因现场勘查时被申请人未到现场，无法进入估价对象室内勘查，根据委托人意见对估价对象楼下相同户型进行了查看，现场了解得知估价对象室内装修为建房时统一装修，故按委托人要求本次估价对象以楼下同类户型、普通装修、屋内无渗漏、估价对象可正常使用无瑕疵状态进行估价。

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

二〇二二年九月十二日



# 估价结果报告目录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
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) 《房屋登记簿一》复印件	
(八) 《房屋转移登记申请审批表二》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。

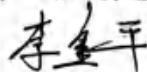
（五）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（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、常旭于2022年09月01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，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、经现场勘查，估价对象房屋面积与委托人提供的《房屋转移登记申请审批表二》中记载的建筑面积大体相当，未发现有较大差距。本机构非专业测量机构，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相关资料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相关资料为依据，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，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：1、委托人提供《个人购买住房合同》显示原房主购买时有地下室，因为未能进入室内勘查根据现有材料分析不能确定本次的估价对象是否有地下室，本次估价结果包括估价对象地下室价值，估价对象有无地下室还需委托人进一步确认。

2、委托人提供的相关资料中《个人购买住房合同》登记面积与《房屋登记簿一》，《房屋转移登记申请审批表二》登记的面积不一致，按委托人要求本次估价以《房屋转移登记申请审批表二》登记的97.812 m<sup>2</sup>进行估价。

(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。

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、委托人提供的相关资料中无共有情况描述，委托人也未提供

相关信息，本次估价以产权人单独所有进行估价。

5、因现场勘查时被申请人未到现场，无法进入估价对象室内勘查，根据委托人意见对估价对象楼下相同户型进行了查看，现场了解得知估价对象室内装修为建房时统一装修，故按委托人要求本次估价对象以楼下同类户型、普通装修、屋内无渗漏、估价对象可正常使用无瑕疵状态进行估价。

6、委托人仅提供了《房屋转移登记申请审批表二》，未明确估价对象是否有《不动产权证书》，未明确估价对象办理《不动产权证书》是否存在需要缴纳税费的情况，故本次估价结果未扣除办理《不动产权证书》的相关费用。

#### （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09月12日起至2023年09月11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：鄂温克族自治旗人民法院

地 址：鄂温克族自治旗巴彦托海镇

联 系 人：单志刚

电 话：17604709082

(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、地下室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：

估价对象为新源二小区点式楼 57#-603 号（6 层）住宅房地产，权利人为赵春娟，建筑面积为 97.812 m<sup>2</sup>。新源二小区位于伊敏河镇东北部，北为友谊街、东为东环路；估价对象所在楼房为正楼，共 6 层，仅一个单元，一梯三户，估价对象位于该楼 6 层 603 号（西户）。

(1) 名称：新源二小区点式楼 57#-603 号住宅房地产；

(2) 坐落：新源二小区点式楼 57#-603 号；

(3) 规模：建筑面积为 97.812 m<sup>2</sup>，面积适中；

(4) 用途：设计用途为住宅，实际用途不详；

(5) 权属：根据委托人提供的《房屋登记簿一》、《房屋转移登记申请审批表二》知产权证号为 122021305491 号，权利人为赵春娟；坐落于新源二小区点式楼 57#-603 号；用途为住宅；房屋建筑面积为 97.812 m<sup>2</sup>；房屋结构为砖混结构；总层为 6 层，所在层为 6 层；

土地性质为国有，土地取得方式为出让，土地其他信息不详。

### 3、实物状况描述：

#### A、土地实物状况：

(1) 名称位置：新源二小区点式楼 57#-603 号住宅房地产，位于友谊街南侧、东环路西侧，为伊敏河镇东北部，地理位置一般。

(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，相关信息不详。

(4) 用途：委托人未提供相关资料，用途不详。

(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：“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：新源二小区点式楼 57#-603 号，位于友谊街南侧、东环路西侧；

(2) 建筑规模：建筑面积为 97.812 m<sup>2</sup>，面积适中。

(3) 层数：总层数为 6 层，估价对象所在层为 6 层，楼层较差。

(4) 建筑结构：砖混结构，结构正常，不影响使用；外墙厚度正常，不影响保温。

(5) 用途：设计用途为住宅。

(6) 高度：未能入户勘查，同户型室内净高约为 2.5m 左右，高度较低。

(7) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象约建成于 2004 年，距今约 18 年，建成时间稍长，未见维修养护情况，外观稍旧。

(8) 使用情况：未能进入室内勘查，现使用情况不详。

(9) 质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，外墙完好，未能进入室内勘查，情况不详。

(10) 屋面防水：屋面彩铁防水，未能进入室内勘查，是否渗漏，情况不详。

(11) 外墙面：外墙面为贴砖、防水涂料，质量一般。

(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，未能进入室内勘查，情况不详

(14) 户型格局：未能入户勘查，按委托人要求参考现场勘查同类户型进行估价，住宅格局：两室一厅，独立卫生间、厨房，估价对象所在楼房为一梯三户，估价对象位于西户南北通透，格局一般。

(15) 室内装饰装修：未能入户勘查，按委托人要求以普通装修进行估价。

(16) 维修养护状况：未见维修养护情况。

(17) 相邻关系影响情况：估价对象所在楼房为一梯三户，估价对象为西户，南北通透，其它光照、交通、污染等无影响。

(18) 停车方便度：小区院内有公共停车位，停车较方便。

(19) 学区：一般学区。

### 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：委托人未提供相关资料，他项权限制不详。

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：根据委托人提供的《房屋登记簿一》、《房屋转移登记申请审批表二》知产权证号为122021305491号，权利人为赵春娟；坐落于新源二小区点式楼57#-603号；用途为住宅；房屋建筑面积为97.812 m<sup>2</sup>；房屋结构为砖混结构；总层为6层，所在层为6层；

②他项权设立情况：委托人未提供相关资料，他项权限制不详。

③出租或占有情况：未能进入室内查勘，出租占有情况不详。

④其它特殊情况：无。

#### 5、区位状况描述：

估价对象所在小区位于伊敏河镇友谊街南侧、东环路西侧，南为新源一小区、鄂温克旗人民医院伊敏分院、鄂温克自治旗第三中学，西为伊敏煤电公司第二学校、龙凤商城、建设银行、伊敏河宾馆、明珠广场，北为国家税务总局鄂温克族自治旗税务局伊敏镇税务分局、金穗佳苑、新源二小区西区等。距学校、医院等公共服务场所较近。

##### (1) 位置状况描述：

①坐落：新源二小区点式楼 57#-603 号。

②方位：位于友谊街南侧、东环路西侧，伊敏河镇东北部，位置一般。

③临街状况：估价对象所在小区北临友谊街，临路状况一般。

④楼层：共 6 层，估价对象位于 6 层，楼层较差。

⑤地段商业繁华度：该小区所处区域位于伊敏河镇东北部，一般性零售商服设施分布，主要有超市、银行等，临路商业店铺数量较少，商业繁华度一般。

⑥人口聚集度：估价对象小区南有新源一小区、西有新源三小区、北有金穗佳苑、新源二小区西区等；附近住宅小区较多，人口聚集度较好。

⑦生活便利度：估价对象位于伊敏河镇东北部，周围公共、服务设施相对较多齐全，因伊敏河镇镇区较小，故生活便利度较好。

##### (2) 交通状况描述：

①道路状况：东为东环路、北为友谊街，道路通达，交通便利。

②交通便利度：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：估价对象西侧不远为明珠广场，自然环境一般。

②人文环境：估价对象周围住宅小区较多，邻里关系融洽，西不远的明珠广场，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：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：估价对象附近有鄂温克旗人民医院伊敏分院、鄂温克自治旗第三中学、伊敏煤电公司第二学校、龙凤商城、建设银行、伊敏河宾馆、明珠广场、国家税务总局鄂温克族自治旗税务局伊敏镇税务分局等。公共、生活服务设施齐全。

(五) 价值时点：2022年09月01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、地下室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90 $\text{m}^2$ 以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的1.5%，住宅90 $\text{m}^2$ 以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的2.5%，住宅90 $\text{m}^2$ 以上未满足二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。

(5) 用途：设计用途为住宅楼，估价设定房地产用途为住宅用途；

(6) 土地开发利用程度：“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。

(7) 权利状况：根据委托人提供的《房屋登记簿一》、《房屋转移登记申请审批表二》知产权证号为122021305491号，权利人为赵春娟；坐落于新源二小区点式楼57#-603号；用途为住宅；房屋建筑面积为97.812 $\text{m}^2$ ；房屋结构为砖混结构；总层为6层，所在层为6层；土地性质为国有，土地取得方式为出让，土地其他信息不详。

(8) 房屋建筑结构及装饰装修：建筑结构为砖混结构，结构稳定；未能入户勘查，按委托人要求以普通装修进行估价。

(9) 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。

(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。

(12) 委托人提供的相关资料中无共有情况描述，委托人也未提供相关信息，本次估价以产权人单独所有进行估价。

(13) 因现场勘查时被申请人未到现场，无法进入估价对象室内勘查，根据委托人意见对估价对象楼下相同户型进行了查看，现场了解得知估价对象室内装修为建房时统一装修，故按委托人要求本次估价对象以楼下同类户型、普通装修、屋内无渗漏、估价对象可正常使用无瑕疵状态进行估价。

(14) 委托人提供《个人购买住房合同》显示原房主购买时有地下室，因为未能进入室内勘查根据现有材料分析不能确定本次的估价对象是否有地下室，本次估价结果包括估价对象地下室价值。

(15) 委托人仅提供了《房屋转移登记申请审批表二》，未明确估价对象是否有《不动产权证书》，未明确估价对象办理《不动产权证书》是否存在需要缴纳税费的情况，故本次估价结果未扣除办理《不动产权证书》的相关费用。

#### (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) 《中华人民共和国民法典》；
- (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《鄂温克族自治旗人民法院委托书》（2022）内 0724 执恢 47 号；
- (2) 《房屋登记簿一》复印件；
- (3) 《房屋转移登记申请审批表二》；
- (4) 《房屋分户平面图》复印件；
- (5) 《个人购买住房合同》复印件；
- (6) 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；
- (7) 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) 收益法：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值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为住宅房地产，该地区同类房地产出租情况较多，收益较易获取，收益与房地产价格关联性较强，收益能反映估价对象实际市场价值，故本次选用收益法进行估价。

## 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，为建成楼房，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：¥107,691 元；

RMB 大写：壹拾万零柒仟陆佰玖拾壹元整；

房屋单价：1,101 元/m<sup>2</sup>；

单价大写：壹仟壹佰零壹元整每平方米。

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、地下室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：1520000085）

李金平（注册证号：1520210003）

(十二) 实地查勘期：2022年09月01日。

(十三) 估价作业期：2022年09月01日-2022年09月12日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年九月十二日

统一社会信用代码  
91150783740128333B

# 营业执照

副本(副本)(1-1)



扫描二维码  
验证企业身份  
如二维码无法识别  
可拨打12315  
或登录国家企业信用信息公示系统  
验证。企业网址：  
http://www.gsxt.gov.cn

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  
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、展览展示设计；模型设  
计；舞台设计服务；时装设计；装饰装修  
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）

住所 扎兰屯市向阳街12号

营业期限 自2002年08月02日至长期

成立日期 2002年08月02日

注册资本 贰佰万（人民币元）

登记机关

2020 年05 月06 日

国家市场监督管理总局监制

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

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

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明  
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 holder of this certificate is entitled to  
use the designation of Registered Real Estate  
Appraiser to provide real estate appraisal services  
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227046



姓名 / Full name

蔡宪林  
姓 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

15206000085

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限  
责任公司

有效期限 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Name of Applicant

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明  
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 holder of this certificate is entitled to  
use the designation of Registered Real Estate  
Appraiser to provide real estate appraisal services  
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00241230



姓名 / Full name

李金平

姓 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103199105032132

注册号 / Registration No.

1520210003

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限  
责任公司

有效期限 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Name of Applicant

发证机关



# 内蒙古自治区自然资源厅 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：内蒙古自治区自然资源厅

发证日期：2021年10月29日



# 估价对象照片



估价对象外部照片



估价对象单元门照片



估价对象入户门照片