房地产估价鉴定报告

估价鉴定项目名称：新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区 1 号楼 6 单元 602 室住宅、1 号楼 C-137 车库房产价值评估

委托鉴定方：新巴尔虎右旗人民法院

估价鉴定机构：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

估价资质编号：内建房估备字[2017]第 0017 号

资质等级：贰　级

估价鉴定报告编号：呼鸿实法估字（2018）FX—180701 号

办公地址：海拉尔区河东和平大街饲草综合楼 14 号（公司总部）

电　　话：0470—8258949　　传 真 0470—8258328

估价鉴定作业日期：2018 年 6 月 22 日至 2018 年 7 月 6 日

目　　录

一、致委托方函

新巴尔虎右旗人民法院：

承蒙贵院委托，我公司委派专业的估价鉴定人员，本着独立、客观、公平、公正的原则，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及相关政策法规，通过估价鉴定人员及相关人员的现场查看、资料收集、调查研究、分析、估价方法论证，科学计算及经验评定等估价鉴定程序，对所委估鉴定的估价对象进行了评估。

一、估价目的：对委估鉴定房产在价值时点的市场价值进行评估，为人民法院提供办案价值参考依据。

二、估价对象：估价鉴定对象位于新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区 1 号楼 6 单元 602 室住宅、1 号楼 C-137 车库房产，其中：住宅建筑面积：137.69m^2；车库建筑面积：25.27m^2。西临布尔敦路，南临富余小区商业小二楼，北临移动公司。

三、价值时点：2018 年 6 月 11 日

四、价值类型：本报告提出的评估鉴定结果，是以设定委估鉴定标的维持现状持续使用的合法房产为前提，采用替代性公开市场价值标准。

五、估价方法：比较法、成本法。

六、估价结果：

估价鉴定人员在综合分析所掌握的资料与影响估价对象市场价值诸因素的基础上，确定估价鉴定对象于价值时点在满足各项假设限制条件下，在未设定房地产估价师知悉的法定优先受偿权及未考虑有关交易待发生费用情况下的评估总金额为：￥46.76 万元。

人民币大写：肆拾陆万柒仟陆佰元整。

其中：1、住宅评估金额为 34.0 万元，评估单价：2,469.00 元/m^2。

2、车库评估金额为 12.76 万元，评估单价：5,051.00 元/m^2。

估价的有关情况和专业意见说明，详见《房地产估价结果报告》和有关附件。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设和限制条件。

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：李宇鸿

二〇一八年七月六日

二、估价师关于估价鉴定报告的声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价鉴定报告中所陈述的事实是力求真实和准确的。

2、本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价鉴定报告中的估价鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及其它相应法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

5、我们自接受估价鉴定委托之后，已派出评估人员对本估价鉴定报告中的估价鉴定对象进行了实地查看，取得了估价鉴定对象目前状况的真实资料，并以此作为估价鉴定的重要依据。但不承担对其因隐蔽或难以观察到的部分产生的检视、质量责任和调查确认相关权益的责任。

6、在本次估价鉴定报告撰写过程中，没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助，但依据了委托方提供的相关资料，其提供的资料的真实性由委托方负责。

7、本估价鉴定结果仅是在报告中说明的假设条件下对估价鉴定对象正常市场价值进行的合理估算，对估价鉴定对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

8、风险提示：1）应关注估价鉴定对象是否在法定优先受偿权的情况及其受相关规定变化影响的情况；2）关注同类房地产的价格将随同国家政策、环境因素的变化而发生相应的改变，建议届时应作再评估；3）关注估价鉴定对象变现能力的变化。

中国注册房地产估价师：闫明达 樊俊鹏

三、估价的假设和限制条件

1、本估价鉴定计算中所依据相关资料为委托人所提供及估价鉴定人员现场查看结论，因限于委估标的物所处位置及本地区目前的实际状况，本估价鉴定计算中所涉及房产按设定条件估价鉴定计算。

2、本估价鉴定结果仅供委托方了解估价鉴定对象房产市场价值，提供价值参考使用，不作他用，有效期自完成估价鉴定报告日始壹年内有效。如对报告有未尽及异议事宜，请自收到报告始七日内书面函告，以便及时给予答复。如发现估价鉴定报告中文字或数字因校正等其他类似原因出现的差错时，请通知本公司，以便及时进行更正。

3、随着时间推移，房地产市场情况和估价鉴定对象自身情况发生变化，估价鉴定对象的市场价值将发生相应变化，在估价鉴定结果有效期内，评估价值也需作相应调整。

4、本估价鉴定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，其有效期内不可抗力、未来市场变化风险及短期强制处分、急于变现和特殊交易等因素对评估标的价值的影响未予考虑，亦未考虑委托方或有负债因素及抵押到期清偿因素对估价鉴定结果的影响。

5、本报告所涉及的估价鉴定对象范围系由委托方限定，对于委估鉴定房产的产权归属、建筑面积以委托方提供的《司法评估委托书》、《房屋所有权证》复印件为依据，因权限所及，未能向政府等有关部门查证，因资料失实造成估价鉴定结果有误的，估价鉴定机构和评估人员不承担相应的责任，本公司只对报告本身负责。

6、本估价鉴定结果为委托人所用，内容未获得本公司同意不得向委托人和估价鉴定报告有权审查部门之外的单位和个人提供，不得转载、参照、摘录于其它任何公开媒体。其报告解释权属本估价鉴定公司。

四、房地产估价鉴定结果报告

（一）委 托 方：

新巴尔虎右旗人民法院

（二）估 价 方：

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 14 号

法定代表人：李宇鸿

资质等级：贰　级

（三）估价鉴定对象案由及概况：

1、估价鉴定对象案由：

根据委托方提供的《司法评估委托书》可知，因申请人宋跃泉与被申请人常山、李斯琴民间借贷纠纷一案，经新巴尔虎右旗人民法院委托，对常山所持有的房产位于新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区1号楼6单元602室；1号楼C-137车库进行整体评估。

2、估价鉴定对象概况：

根据委托方、双方当事人现场指定及评估人员现场查看可知，估价鉴定对象位于新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区1号楼6单元602室住宅、1号楼C-137车库，西临布尔敦路，南临富余小区商业小二楼，北临移动公司，交通较便利。

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件可知，估价鉴定对象产权证号为：蒙房权证字第 124021200760 号，房屋所有权人：常山，产别为私产，其中：住宅建筑面积 137.69m^2；车库建筑面积 25.27m^2。

委估鉴定标的物为混合结构楼房，2010 年竣工交付使用，总层数六层，外墙面为涂料粉饰。其中：6-602 室住宅，位于六层，塑钢窗，进户门为防盗门，三室一厅一卫布局，室内客厅、卧室墙面为乳胶漆，地面为复合地板铺饰，客厅为石膏板返棚，设有电视背景墙，卧室设有整体衣柜；

厨房、卫生间墙面为瓷砖贴饰到顶，地面为地面砖铺饰，集成吊顶，厨房设有整体橱柜；室内整体呈高档装修、装饰状。1 号楼 C-137 车库，位于一层，电动上翻车库门，室内墙面为涂料粉饰，地面为水泥地。估价鉴定对象设施为城市给排水管网连接，集中统一供暖，普通照明。结构未见异常，使用中的完好房屋。

（四）估价鉴定目的：

对委估鉴定房产在价值时点的市场价值进行评估，为人民法院提供办案价值参考依据。

（五）价值时点：

2018年6月11日

（六）价值定义：

本报告提出的评估鉴定结果，是以设定委估鉴定标的维持现状持续使用的合法房产为前提，采用替代性公开市场价值标准。

（七）估价鉴定依据：

1、《司法评估委托书》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国资产评估法》；

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

5、委托方提供的涉及所估价鉴定的相关资料复印件；

6、估价鉴定人员查询所获资料；

7、本公司收集和掌握的房地产市场信息及相关资料。

（八）估价鉴定原则：

1、独立、客观、公正原则；

2、合法原则；

3、最高最佳利用原则；

4、房地产替代性原则；

5、价值时点原则；

6、谨慎原则。

（九）估价鉴定方法：

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

1、比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的，具有可比性的交易实例与待估房地产的交易情况，日期、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点时客观合理市场价值的一种方法。由于估价对象在近期内与其用途和现状相同或相似的房地产调查资料较宜采集，因此本次估价宜适用比较法。

2、成本法是在估价时点以重新开发或建造该房地产所需的各项成本费用之和为主要基础，加上正常的利润、利息和应交纳的税费来确定估价对象的重置价格，然后再扣除功能性、经济性折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价对象的用途、特点及估价对象的状况，因此本次估价宜采用成本法。

3、收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其折现到估价时点的现值的一种方法。收益法是适用于收益性房地产的一种估价方法，因收益法的许多重要参数难以准确把握，测算的结果误差较大，本次估价对象相关收益数据搜集较少，因此本次估价不宜采用收益法。

4、假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分价值的现值后的余值作为委估房地产的现值的估价方法，该方法适用对在建工程估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

根据估价鉴定对象的特点和估价鉴定目的，估价鉴定人员对临近市场状况调查和对估价鉴定对象的实地查看，遵循房地产市场价值评估的确定原则，选取市场比较法、成本法作为本次评估的基本方法，结合估价师经验进行分析、判断和论证，从中得出比较科学、客观、公正的结论。

（十）估价鉴定结果：

估价鉴定人员按《房地产估价规范》及有关政策法规要求，在对现场进行实地查看、广泛收集有关市场信息资料的基础上，全面分析了影响估价鉴定对象公开市场价值的因素，根据委托方提供的相关资料及本次估价鉴定目的，按照科学的评估工作程序，运用科学的评估方法，经过仔细的分析测算，于2018年6月11日价值时点，对所委估鉴定的位于新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区1号楼6单元602室住宅、1号楼C-137车库房产，在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为确定房地产市场价值提供参考依据，在未设定房地产估价师知悉的法定优先受偿权及未考虑有关交易待发生费用情况下，评估总金额为：￥46.76万元。

人民币大写：肆拾陆万柒仟陆佰元整。

其中：1、住宅评估金额为34.0万元，评估单价：2,469.00元/m^2。

2、车库评估金额为12.76万元，评估单价：5,051.00元/m^2。

（十一）估价鉴定人员：

中国注册房地产估价师 闫明达 中国注册房地产估价师 闫明达 1520170004 樊俊鹏 中国注册房地产估价师 樊俊鹏 1519980031

其他估价参与人员：李宇鸿　张连车　白崇天

审　　核：李宇鸿

微　机　员：白崇天

（十二）估价鉴定作业日期：

2018年6月22日至2018年7月6日

（十三）估价鉴定报告应用的有效期：

本报告估价鉴定结果自报告完成之日起壹年内有效。

（十四）估价鉴定机构：

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年七月六日

（十五）估价报告使用提示及特别说明：

1、本报告确定的房产评估价值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。该估价结果应符合价值定义，并满足本估价所设定的假设条件和限制条件。

2、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。

3、本估价报告中可能出现估价对象日常经营情况发生重大变化和调整、估价对象快速变现或受到强制处分、土地使用权价格重复抵押等情况，估价报告使用者应给予高度关注；估价对象可能会由于房屋现状变化、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值发生变化。

4、本报告估价结果是估价对象在估价的假设和限制条件下、于价值时点、在有效的估价有效期内、在估价使用提示下形成的，请报告使用人合理、有效使用评估价值。

5、本估价报告所指的法定优先受偿权利主要指：拖欠建设工程款、已抵押担保债权数额、土地出让金、其他法定优先受偿款。

6、本次估价对象估价依据委托方提供的《司法评估委托书》、《房屋所有权证》复印件，估价结果中包含估价对象应分摊的国有土地使用权价值。报告使用者在使用评估报告时应关注办理相关权属证件所带来的权属风险。

内蒙古自治区新巴尔虎右旗人民法院
评 估 委 托 书

（2018）内 0727 执委评 2 号

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人宋跃泉与被申请人常山、李斯琴民间借贷纠纷一案，委托你单位对常山所持有的房产位于新巴尔虎右旗阿镇区四道街四段富余小区 1 号楼 6 单元 602 室，面积 137 平方米；一号楼 C-137 车库面积 25.27 平方米（按新巴尔虎右旗地域房价）进行整体评估。

评估基准日：2018 年 6 月 11 日

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行评估，在申请人交付评估费之日起 30 个工作日内出具意见书（或评估报告），在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前 5 日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受托人应当履行以下义务：

1、对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

4、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

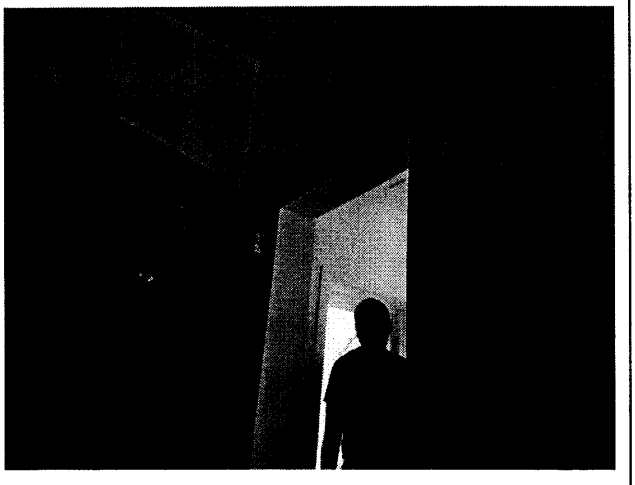
司法技术辅助部门联系人：金凤

电话：17604709396　　传真或邮箱：

申请人：宋跃泉

电话：13948306665

鉴定现场照片

图 1 住宅	图 2 住宅
	
图 3 住宅	**图 4 住宅**

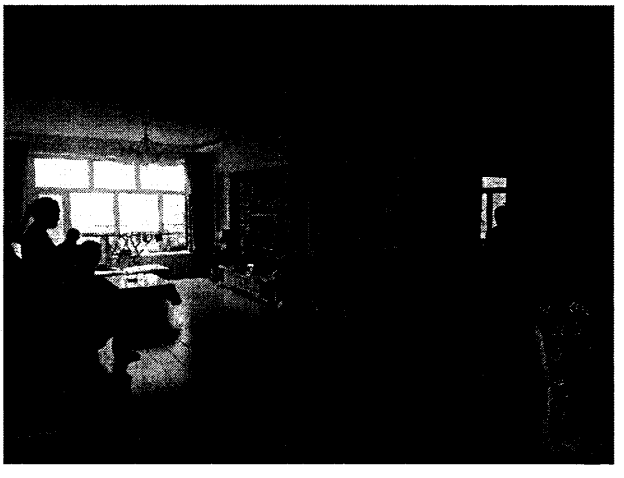
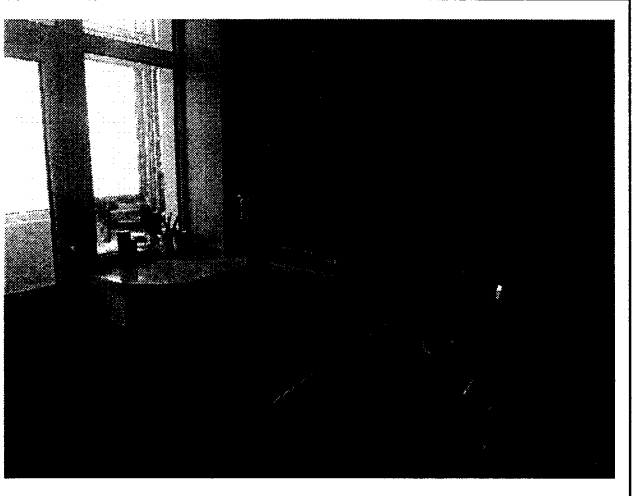
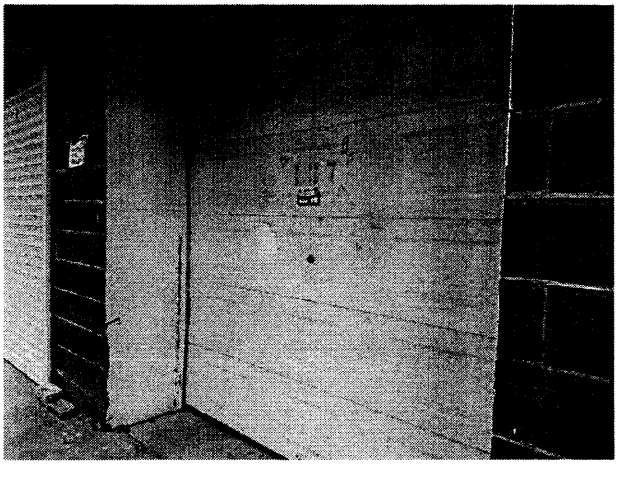
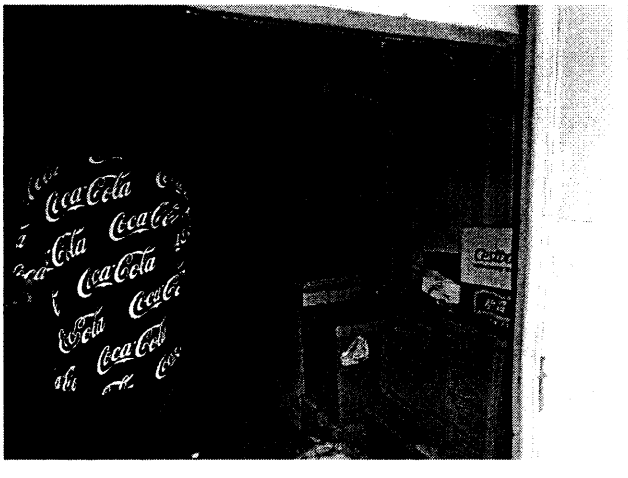

	

图 5 车库	**图 6 车库**
	

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

房地产司法鉴定现场勘查笔录

勘查时间：2018 年 6 月 22 日　　记录人：張子孝

勘查项目、地点：新巴尔虎右旗阿穆尔河道南河牧富东小区
1号楼 6单元 602室. 1号楼 C-13 子房.

勘查内容：
现场查看.

勘查现场相关人签字：常占 13947047767.
宋跃东 13948306665
[illegible]

年　月　日

中华人民共和国建设部

建房证书

编号：15029

内蒙古自治区建设厅制

发证机关

内蒙古自治区人民政府

兹证明：根据《内蒙古自治区城市规划管理条例》，经审查，准予建设下列建筑物：

1. 位置：呼和浩特市赛罕区大学西路与金川大道交叉口西南角
2. 用途：教学楼
3. 建筑面积：12000平方米
4. 结构：钢筋混凝土框架结构，地上六层，局部七层
5. 附图：《呼和浩特市赛罕区大学西路教学楼总平面图》、《教学楼一层平面图》、《教学楼立面图》

此证

1

房屋所有权人	邢山						
房屋坐落	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区四道街四段(富森小区1#楼大学元源)						
宗（地）号				产别	私产		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	富森小区1#楼	6-602	混合结构	6	6	137.69	住宅
共有人	李听冬等 2 人	共有权证号自124021200392至240					

土地使用情况摘要

土地证号		使用面积（平方米）	
权属性质	国有	使用年限	年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

住房维修基金已付

填发单位（盖章）

填发日期 2012 年 3 月 日

营业执照

(副本) (副本号:2-1)

注册号

统一社会信用代码 91150700736137915X

名称 呼伦贝尔鸿实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)

住所 内蒙古自治区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 李宇鸿

注册资本 人民币壹佰万元

成立日期 2002年05月13日

营业期限 2002年05月13日至 2022年05月12日

经营范围 房地产价格评估、房地产咨询、策划、经纪中介（国家法律、法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营）。（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

2017年5月26日

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：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：（执行事务合伙人）李宇鸿

住所：呼伦贝尔市海拉尔区和平大街饲草综合楼1楼12-14号

统一社会信用代码：91150700736137915X

备案等级：二级

证书编号：内建房估备字[2017]第0017号

有效期限：2017年8月31日 至 2020年8月30日

发证机关（公章）

二〇一七年八月二十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构

證 書

内法委司鉴004122号

呼伦贝尔鸿宸房地产价格评估有限责任公司：

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，允许你单位入册呼伦贝尔市中级人民法院开展对外委托(涉诉案件)房地产评估司法鉴定。

内蒙古自治区高级人民法院

二〇〇四年十二月二十日

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00415611

姓　名 / Full name

闫明达

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152122196711200056

注册号 / Registration No.

1520170004

执业机构 / Employer

神伦贞京鸿实房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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。

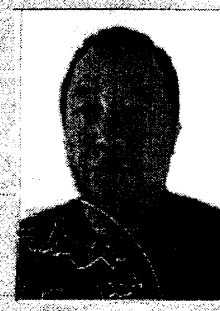
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00129148



姓　名 / Full name

樊俊鹏

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152125195808160032

注 册 号 / Registration No.

1519980034

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

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature