

房地产司法鉴定估价报告

73.
杨晓明
10%

估价鉴定项目名称：鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区
1号楼451号、452号、462号，共计3处住宅
房产价值评估

估价委托人：鄂温克族自治旗人民法院

估价机构：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

资质证书编号：内建房估备字[2017]第0017号

资质等级：贰级

注册房地产估价师：闫明达 樊俊鹏

鉴定估价报告编号：呼鸿实法估字（2019）FE—190103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

鉴定估价报告日期：2019年1月10日

目 录

一、 致委托方函.....	1
二、 估价师关于估价报告的声明.....	3
三、 估价的假设和限制条件.....	4
四、 房地产司法鉴定估价结果报告.....	8
五、 房地产司法鉴定估价技术报告（仅供查阅）	
六、 其他相关资料及附件（复印件）	
1、 司法评估委托书	
2、 估价对象现场照片	
3、 估价委托人提供的《房屋所有权证》	
4、 本估价公司估价资质法律证明资料	

一、致估价委托人函

鄂温克族自治旗人民法院：

承蒙贵院委托，我公司委派专业的估价人员，本着独立、客观、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程序，对所委估鉴定的估价对象进行了评估。

1、估价目的：因金融借款合同纠纷一案，对委估房地产在价值时点的市场价值进行评估，为人民法院了解涉案房地产价值提供参考依据。

2、估价对象：估价对象位于鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区1号楼451号、452号、462号，共计3处住宅房产。东临伊敏路，南临小区住宅楼，北临鄂温克旗农牧局。

3、价值时点：2018年11月16日

4、价值类型：本报告提出的评估结果，是以委估鉴定房地产维持现有状况可继续利用为前提，采用替代性公开市场价值标准。

5、估价方法：比较法、成本法。

6、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值诸因素的基础上，确定估价对象于价值时点在满足各项假设限制条件下，在未考虑有关交易待发生费用情况下，评估总金额为：¥106.88万元。

人民币大写：壹佰零陆万捌仟捌佰元整。

估价结果一览表

序号	户号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (万元)
1	金泽苑小区1号楼451号住宅	150.20	2,693.00	40.45
2	金泽苑小区1号楼452号住宅	128.95	2,468.00	31.82
3	金泽苑小区1号楼462号住宅	128.95	2,684.00	34.61
合计		408.10		106.88

估价的有关情况和专业意见说明，详见《房地产司法鉴定估价结果报告》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

二〇一九年一月十日

二、估价师关于估价报告的声明

我们郑重声明：

1、我们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。

2、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，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》、《房地产估价基本术语标准》及其它相应法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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的室内外状况进行了实地查看并进行记录，取得了估价对象在价值时点时状况的真实资料，并以此作为估价的重要依据。

6、我们在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助，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、风险提示：1) 应关注估价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，建议届时应再作评估；3) 关注估价对象变现能力的变化。

中国注册房地产估价师：
注册号：



三、估价的假设和限制条件

（一）一般假设：

1、本次估价报告中所涉及的估价对象范围系由估价委托人及当事人限定，估价所依据的估价委托人提供的涉及所估价的相关资料，如《房屋所有权证》复印件，我们已对权证上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

2、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价值的影响；亦未考虑估价对象或有负债因素及抵押到期清偿因素对估价结果的影响；估价对象的任何运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

3、评估人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予以关注，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，本次估价假设不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

4、本次估价报告中估价对象的建筑面积等数据以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载的内容为准。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。

5、估价对象应享有公共部分的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设：

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价

时设定估价对象土地用途及容积率等符合城市规划，维持现状继续使用的状态下进行的，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，假设为合法房地产进行估价计算。

（三）背离事实假设：

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价目的为房地产司法鉴定估价，因此不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，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：

本次估价对象由委托人等有关人员现场指认，根据估价委托人提供的《司法评估委托书》、《房屋所有权证》复印件所，假定委托人提供的权属证明材料与估价对象一致，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查看时，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，估价人员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。

（五）依据不足假设：

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。估价时一般应查看估价对象的权属证明原件，但估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件的情况下，注册房地产估价师虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证明，此时对缺少估价对象权属证明的说明以及对估价对象权属状况的合理假定。本次估价假定估价委托人提供的权属证明材料复印件与原件一致。

（六）估价方法的假设前提：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

（七）估价报告使用限制及特别说明：

1、本估价结果仅供为估价委托人了解估价对象房地产市场价格价值，提供价值参考使用，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，并对估价对象价值产生明显影响，不能直接使用本估价结果或重新估价。

2、本次估价报告若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。如对报告有未尽及异议事宜，请自收到报告始十日内书面函告，以便及时给予答复。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。

3、本次评估项目内容是由估价委托人确定，估价结果为价值时点委估房地产的市场价值，未考虑房地产在使用过程中的税费负担，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，使用者在运用本报告的结果确定市场价格时应充分考虑。

4、本估价报告的使用者在使用本估价报告时，应符合本次评估价值的定义及本估价报告的“估价的假设和限制条件”。本估价报告结果是在估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点的房地产市场价格，若价值时点、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值的影响因素发生变化，则评估价值应做相应的调整或重新估价。

5、本估价报告估算的房地产市场价格值为在假设公开市场条件下的模拟市场价值，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。

6、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。

7、本次估价对象估价依据估价委托人提供的《司法评估委托书》、《房屋所有权证》复印件等资料。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。

8、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。

9、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。

10、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。

四、房地产司法鉴定估价结果报告

（一）估价委托人：

鄂温克族自治旗人民法院

（二）估价方：

估价机构：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

资质证书编号：内建房估备字[2017]第 0017 号

（三）估价目的：

因金融借款合同纠纷一案，对委估房地产在价值时点的市场价值进行评估，为人民法院了解涉案房地产价值提供参考依据。

（四）鉴定估价对象案由及概况：

1、鉴定估价对象案由：

根据委托方提供的《司法评估委托书》可知，鄂温克族自治旗农村信用合作社诉杨德明金融借款合同纠纷一案，经鄂温克族自治旗人民法院委托，对杨德明所拥有的鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区 1 号楼 451 号、452 号、462 号住宅房产进行价格评估。

2、鉴定估价对象概况：

根据委托方、当事人现场指定及评估人员现场查看可知，估价鉴定对象位于鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区 1 号楼 451 号、452 号、462 号三处住宅，东临伊敏路，南临小区住宅楼，北临鄂温克旗农牧局。该区域地理环境较好，交通较便利。

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件可知，房屋所有权人：
杨德明，产别为私产，用途为住宅，房屋概况详见下表：

序号	户号	产权证号	建筑面积 (m ²)	竣工 日期	总层 数	层位	房屋概况
1	金泽苑小区 1号楼451号	房权证字第 010007122号	150.20	2002年	6	5	外墙面为涂料粉饰，入户门为防盗门，塑窗，三室二厅二卫布局，室内墙面为涂料粉饰，厨房、餐厅、卫生间地面为地面砖铺饰，客厅、卧室地面为水泥地，餐厅门玻璃推拉门，其他房间为钢木门。设施为城市给排水管网连接，集中统一供暖，普通照明。
2	金泽苑小区 1号楼452号	房权证字第 010007123号	128.95	2002年	6	5	外墙面为涂料粉饰，入户门为防盗门，塑窗，二室一厅一卫布局，室内墙面为涂料粉饰，卫生间地面为地面砖铺饰，其他房间地面为水泥地，房间门为复合门。设施为城市给排水管网连接，集中统一供暖，普通照明。
3	金泽苑小区 1号楼462号	房权证蒙字第 122020900822号	128.95	2002年	6	6	外墙面为涂料粉饰，入户门为防盗门，塑窗，二室一厅一卫布局，室内墙面为涂料粉饰，厨房、卫生间地面为地面砖铺饰，客厅、卧室地面为复合地板铺饰，房间门为钢木门。设施为城市给排水管网连接，集中统一供暖，普通照明。

(五) 价值时点：

2018年11月16日

(六) 价值类型：

本报告提出的评估结果，是以委估鉴定房地产维持现有状况可继续利用为前提，采用替代性公开市场价值标准。报告中所指的市场价值，即估价对象在经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据：

- 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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
- 8、估价委托人提供的涉及所估价的相关资料复印件；
- 9、估价人员查询所获资料；
- 10、本公司收集和掌握的房地产市场信息及相关资料。

（八）估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则；
- 2、合法原则；
- 3、价值时点原则；
- 4、房地产替代性原则；
- 5、最高最佳利用原则；
- 6、谨慎原则。

（九）估价方法：

1、适用估价方法介绍：

1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生的交易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，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法，本次估价宜适用比较法。

2) 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减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。根据估价对象的特点、状况及估价目的，本次估价宜适用成本法。

3) 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。本次估价对象所在区域相关租赁收益数据难以搜集，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，因此本次估价不宜适用假设开发法。

2、估价技术路线介绍：

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员对临近市场状况调查和对估价对象的实地查看，遵循房地产市场价格评估的确定原则，选取比较法、成本法作为本次评估的基本方法进行测算、验证，并将多种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。最后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) 鉴定估价结果：

估价人员按《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对象公开市场价值的因素，根据估价委托人提供的相关资料及本次估价目的，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 11 月 16 日价值时点，对所委估鉴定的位于鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区 1 号楼 451 号、452 号、462 号三处住宅房产，在现状利用

条件下的市场价值进行了评估,为委托方了解估价对象房地产价值提供参考依据,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:¥106.88万元。

人民币大写:壹佰零陆万捌仟捌佰元整。

估价结果一览表

序号	户号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估金额(万元)
1	金泽苑小区1号楼451号住宅	150.20	2,693.00	40.45
2	金泽苑小区1号楼452号住宅	128.95	2,468.00	31.82
3	金泽苑小区1号楼462号住宅	128.95	2,684.00	34.61
合计		408.10		106.88

(十一) 估价人员:

中国注册房地产估价师

其他估价参与人员:李宇鸿

审核:李宇鸿

微机员:白崇天



(十二) 实地查看期:

2018年11月16日

(十三) 估价作业日期:

2018年11月16日至2019年1月10日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告鉴定估价结果自报告完成之日起壹年内有效。

(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

二〇一九年一月十日



内蒙古自治区鄂温克旗人民法院 司法评估委托书

(2019)内0724执73号

委托人：鄂温克族自治旗人民法院

受托人：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《中华人民共和国合同法》等规定，签订本委托协议书：

1、鄂温克族自治旗人民法院就鄂温克旗农村信用合作联社诉杨德明金融借款合同纠纷一案，委托呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司对杨德明所拥有的鄂温克族自治旗巴彦托海镇六居金泽苑小区1号楼451号、452号、462号房产进行价格评估。

2、委托人应当向受托人提供评估案件的详尽资料，受托人要求补充案件材料的，需及时出具书面说明，委托人不得拒绝并通知移送案件的人民法院补齐。

3、受托人应当委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行司法评估，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，在评估期限内不能完成评估报告的，应当于期限届满前5日向委托人书面说明理由并申请延期；未经批准而超期的，委托人可以撤回委托。

4、受托人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。

5、受托人评估人员有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

6、受托人评估人员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。

提示：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；在规定期限内受托人以评估费用未收齐为由拒绝向委托人提供评估报告的，委托人可视情节暂停受托人业务或从入选法院名册中除名。

联系人：单志刚

电话：8989185、17604709008



日期：



日期：

现场照片

1 号楼 451 号



1 号楼 451 号



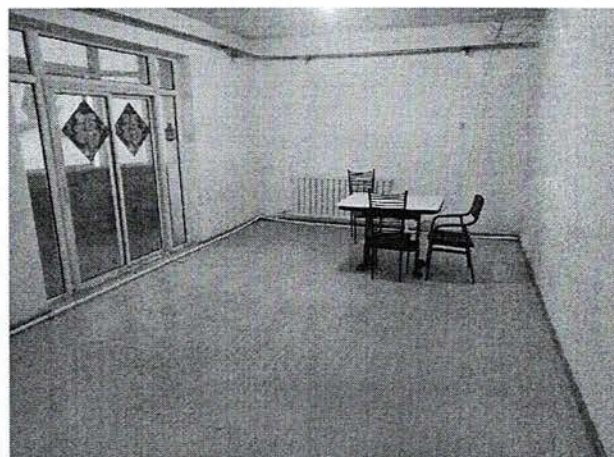
1 号楼 452 号



1 号楼 452 号



1 号楼 462 号



1 号楼 462 号



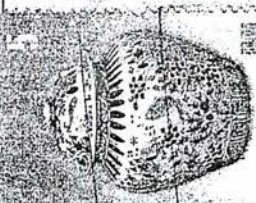
房权证
第 010007122 号

房权证

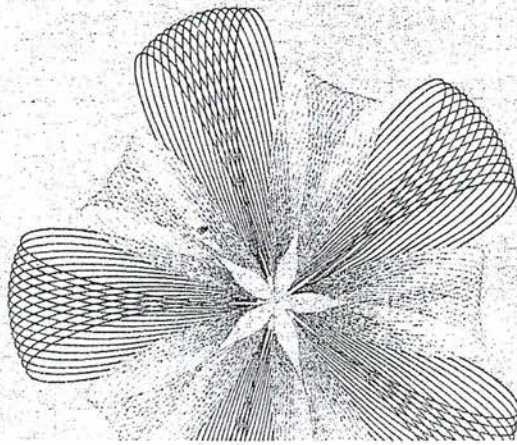
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



CHINA 中国



中华人民共和国建设部

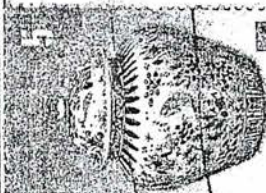
海南省海口市

字第 110007123 号

房权证

鄂温克族自治旗
房屋管理局
房屋权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

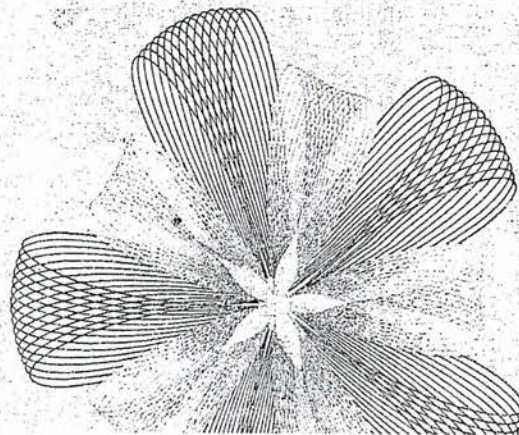


Handwritten text in Mongolian script, likely a description of the property or registration details.



发证机关

中华人民共和国建设部



房号		结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
45		砖混	6	5	128.95	住宅
等 人 共有权证号自 至						
土地使用情况摘要						
使用面积 (平方米)						
使用年限		年 月 日至		年 月 日		
设定他项权利摘要						
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	

杨德明
巴德示路金波区17楼4单元2号

附 记

2013年12月18日
与原件相符 (核对)

自 查

基金已收讫

原为单份 (盖章):

权利人		杨德明				
坐落		内蒙古自治区鄂温克旗巴镇六居金泽苑1号楼462号				
产别		私产				
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
1	4-2	砖混	6	6	128.95	住宅
等 人		共有权证号自 至				
土地使用情况摘要						
号	国有		使用面积(平方米)			
贡	使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要						
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

01001

核对人
 与原件相符
 2010年4月20日

至 自 章

维修基金已收讫





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



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12-1
4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



二〇一七年八月三十一日

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.



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公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

