

房地产估价鉴定报告

估价鉴定项目名称：陈巴尔虎旗巴彦库仁镇王府花园 B 座 452 号
住宅房产价值评估

委托鉴定方：陈巴尔虎旗人民法院

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）FC—181201 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 11 月 27 日至 2018 年 12 月 10 日

一、致委托方函

陈巴尔虎旗人民法院：

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：估价鉴定对象位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇王府花园 B 座 452 号住宅，建筑面积：64.06m²。东临龙岭小区，南临小区 A 座住宅楼，北临小区 C 座住宅楼。

三、价值时点：2018 年 11 月 27 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金额为：¥15.39 万元。评估单价：2,403.00 元/m²。

即人民币大写：壹拾伍万叁仟玖佰元整。

估价的有关情况和专业意见说明，详见《房地产估价鉴定结果报告》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

二〇一八年十二月十日



四、房地产估价鉴定结果报告

(一) 委托方:

陈巴尔虎旗人民法院

(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: 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《司法鉴定评估委托书》可知, 因借款合同纠纷, 经陈巴尔虎旗人民法院委托, 对被申请人娜密雅名下位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇王府 B 座 452 号 (房产证号 125021501920) 房产进行价值评估。

2、估价鉴定对象概况:

估价鉴定对象位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇王府花园 B 座 452 号房产, 东临龙岭小区, 南临小区 A 座住宅楼, 北临小区 C 座住宅楼, 该区域地理位置较好, 交通较便利。

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件可知, 估价鉴定对象房屋所有权人娜密雅, 共有情况为单独所有, 产权证号: 蒙房权证陈巴尔虎旗字第 125021501920 号, 用途为住宅, 权证标注建筑面积 64.06m²。

根据委托方现场指定及评估鉴定人员现场查看可知, 估价鉴定对象为砖混结构, 2005 年竣工交付使用, 总层数五层, 位于五层, 外墙面为涂料粉饰, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 一室一厅一卫格局, 室内墙面为乳胶漆

粉饰，地面为地面砖铺饰，室内套装门，卧室设有整体衣柜，厨房、卫生间墙面瓷砖贴饰到顶，厨房设上下吊柜。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，可使用的完好住宅用房。

(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参考依据。

(五) 价值时点：

2018年11月27日

(六) 价值定义：

本报告提出的评估鉴定结果，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。由于估价鉴定对象在近期内与其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鉴定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，因此本次估价宜采用成本法。

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。本次估价对象为住宅用房，相关收益数据不宜搜集，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，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，最后将两种估价方法的估算结果进行测算、验证，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11月27日价值时点,对所委估鉴定的位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇王府花园B座452号住宅房产,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等待发生费用情况下,评估金额为:¥15.39万元。评估单价:2,403.00元/m²,面积:64.06m²。

即人民币大写:壹拾伍万叁仟玖佰元整。

(十一) 估价鉴定人员:

中国注册房地产估价师

中国注册
房地产估价师
闫明达
1520170004

中国注册
房地产估价师
樊俊鹏
1519980034

其他估价参与人员:李宇鸿 张连军 丽 桐

审 核:李宇鸿

微机员:丽 桐

(十二) 估价鉴定作业日期:

2018年11月27日至2018年12月10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

二〇一八年十二月十日



陈巴尔虎字第 125021501920 号

房屋权证

房屋所有权人	陈巴尔虎旗		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	陈巴尔虎旗巴镇王府花园B座452号		
登记时间	2015-12-02		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	64.06	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	2003-010	出让	至 止

陈巴尔虎旗人民政府

陈

填发单位 (盖章)



转移登记 产权来源: 继承 受遗赠

内蒙古自治区陈巴尔虎旗人民法院

民事判决书

(2017)内 0725 民初 1422 号

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行，住所地内蒙古自治区呼伦贝尔市陈巴尔虎旗巴彦库仁镇巴尔虎大街巴尔虎宾馆西侧。

负责人：伟平，职务：支行行长。

委托诉讼代理人：芦国智，该公司职工。

被告：娜密雅，女，1985年4月2日出生，蒙古族，个体工商户，现住内蒙古自治区呼伦贝尔市陈巴尔虎旗巴彦库仁镇五居王府花园B座452室。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行与被告娜密雅借款合同纠纷一案，本院于受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。原告中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行的委托诉讼代理人芦国智到庭参加诉讼，被告娜密雅经本院传票传唤，无正当理由未到庭参加诉讼。

诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告的诉讼请求：一、判令解除原告与被告签订的个人额度借款合同；二、判令被告向原告偿还借款 85849.19 元（其中逾期借款 13522.52 元）、截至 2017 年 10 月 12 日的借款利息、罚息 5409.96 元；三、判令被告给付借款 85849.19 元的自 2017 年 10 月 13 日至实际给付之日止的借款利息及罚息；四、判令被告承担本案诉讼费。事实和理由：2016 年 2 月 4 日，被告与原告签订了个人最高额综合授信合同和个人额度借款合同、个人最高额抵押合同，双方约定，自 2016 年 2 月 4 日至 2026 年 2 月 4 日原告对被告的个人最高综合授信限额为 10 万元，额度存续期间为 5 年，被告可以申请支用借款，额度内单笔借款最长期为 5 年。被告以其名下位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇五居王府花园 B 座 452 室房产为上述借款合同提供了抵押担保。2016 年 2 月 14 日，被告向原告借款 10 万元，借期 60 个月，借款年利率 7.6%，每月的 14 日等额还本付息，原告向被告支付了借款 10 元。自 2016 年 11 月 14 日开始被告逾期不还款。截止 2017 年 10 月 12 日，被告向原告偿还了借款 14150.81 元、利息 5353.61 元、罚息 558.65 元，被告已拖欠到期借款 13522.52 元、借款利息借款罚息 5409.96 元。原告多次电话向被告催收借款，并于 2017 年 4 月 5 日、2017 年 4 月 20 日对被告的家庭住址及经营场所进行实地催收，并向被告送达了逾期贷款通知书，但被告外出在呼和浩特市，至今未偿还借款。原告与被告签订的个人额度借款合同第

二十条约定，额度下任意一笔借款的最长逾期超过90日（含）或累计逾期次数超过6次，贷款人有权提前收回贷款。被告的行为已构成违约，故原告要求解除与被告签订的个人额度借款合同，提前收回借款。

被告未提出答辩意见。

原告围绕诉讼请求依法提交了如下证据：一、娜密雅的身份证复印件、个人最高额综合授信合同、个人额度借款合同、个人最高额抵押合同，证明被告与原告签订合同，向原告借款10万元，借期60个月，借期利率年7.6%，逾期利率在借款利率基础上上浮50%；二、个人贷款（手工）借据、放款单、支用单，证明借款期限为60个月，借期内利率年7.6%，如违约罚息利率为年11.4%；三、房屋所有权证（复印件）、房屋他项权证（复印件），证明被告将其房屋抵押给了原告；四、催收通知书及催收影像，证明原告向被告催收贷款的事实；五、逾期贷款利息明细表，证明截止2017年10月12日被告拖欠利息及逾期利息数额共计5409.96元。

被告未向本院提交证据，未对原告提交的证据发表质证意见。

原告提交的个人最高额综合授信合同、个人额度借款合同、个人最高额抵押合同、个人贷款（手工）借据、放款单、支用单、房屋所有权证（复印件）、房屋他项权证（复印件）、催收通知书及催收影像、逾期贷款利息明细表相互印证能够证实被告向原告

借款 10 万元及双方约定的借款利率、逾期利率和按月等额还本付息的事实，被告拖欠的到期借款数额和截至 2017 年 10 月 12 日拖欠的借款利息、逾期利息的数额，本院对原告提交的证据的真实性和证明问题予以采信，并在卷佐证。

根据以上原告提交的证据，本院对本案事实认定如下：2016 年 2 月 4 日，原告与被告签订了个人最高额综合授信合同、个人额度借款合同、个人最高额抵押合同，被告于 2016 年 2 月 14 日向原告借款 10 万元，约定借款期限 5 年、借期内年利率 7.6%、逾期利率年 11.4%、被告每月等额还本付息。截止 2017 年 10 月 12 日，被告向原告偿还了 14150.81 元、利息 5353.61 元、罚息 558.65 元，拖欠逾期借款 13522.52 元、借款利息借款罚息 5409.96 元。双方签订的个人额度借款合同第二十条约定“额度下任意一笔借款的最长逾期超过 90 日（含）或累计逾期次数超过 6 次，贷款人有权提前收回贷款”，被告逾期未还款期限已超过 90 日。被告用其位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇五居王府花园 B 座 452 室房产作了抵押担保，并在陈巴尔虎旗房产交易所办理了抵押登记。

本院认为，依照《中华人民共和国合同法》第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条的规定，借款人应当按照约定的期限返还借款、支付利息，如存在违约行为应按约定支付逾期利息，本案被告娜密雅未按照与原告签订的个人额度借款合同的约定履行返还借款支付利息的义务，其行为已构成违约，原告要求解

除与被告娜密雅之间签订的个人额度借款合同,原告的该项请求符合双方的约定,本院予以支持。被告娜密雅应履行偿还借款85849.19元及截止2017年10月12日止拖欠的利息逾期罚息5409.96元,并支付未到期借款72326.67元的给付之日止按年利率7.6%计算的利息,支付逾期借款13522.52元的给付之日止按年利率11.4%计算的逾期利息。

综上所述,依照《中华人民共和国合同法》第九十三条第二款、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条,《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第二百五十三条的规定,判决如下:

一、解除原告中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行与被告娜密雅签订的个人额度借款合同;

二、被告娜密雅自本判决发生法律效力后向原告中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行支付借款85849.19元,拖欠的利息、逾期罚息5409.96元;

三、被告娜密雅自本判决发生法律效力后向原告中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行支付未到期借款72326.67元的自2017年10月13日至给付之日止按年利率7.6%计算的利息,支付逾期借款13522.52元的自2017年10月13日至给付之日止按年利率11.4%计算的逾期利息。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付

迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 2018.04 元减半收取 1009.02 元，由被告娜密雅负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于呼伦贝尔市中级人民法院。

审 判 员 吴立华

二〇一七年十月十九日



本件与原本核对无异

书 记 员 佟葆珍

房他证 陈巴尔虎旗 字第 125041600132 号

房屋他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司陈巴尔虎旗巴尔虎大街支行
房屋所有权人	娜密雅
房屋所有权证号	125021501920
房屋坐落	陈巴尔虎旗巴镇五居王府花园B座452号
他项权利种类	抵押
债权数额	144000
登记时间	2016-02-05

附 记
注:2016-2-4至2026-2-4



填发单位 (盖章)

