

鉴定估价项目名称：陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木朝克白乙拉平房房产  
及附属价值评估

估价委托人：陈巴尔虎旗人民法院

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

估价鉴定报告编号：呼鸿实法估字（2019）FC—190114 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 12 月 11 日至 2019 年 1 月 2 日

# 目 录

一、 致估价委托人函·····	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、 估价鉴定对象现场照片	
3、 估价委托人提供的相关资料	
4、 本估价公司估价资质法律证明资料	

## 一、致估价委托人函

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。

**一、估价目的：**因提供劳务者受害责任纠纷一案，对委估房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。

**二、估价对象：**估价对象位于陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木朝克白乙拉房平房产，东邻民宅，西邻民宅，南临乡村路，北至 301 国道。

**三、价值时点：**2018 年 11 月 26 日

**四、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。

**五、估价方法：**成本法。

**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，评估金额为¥146,155.00 元。

人民币大写：壹拾肆万陆仟壹佰伍拾伍元整。

估价结果一览表

序号	名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估金额 (元)
<b>一、房产</b>				
1	主房	61.85	1,063.00	65,747.00
	<b>房产小计</b>	<b>61.85</b>		<b>65,747.00</b>
<b>二、附属</b>				
1	冷风斗	9.64	450.00	4,338.00
2	坯牛舍	83.57	160.00	13,371.00
3	砖牛舍	70.71	400.00	28,284.00
4	牛棚	149.64	70.00	10,475.00
5	彩钢房	42.00	570.00	23,940.00
	<b>附属小计</b>	<b>355.56</b>		<b>80,408.00</b>
	<b>总计</b>			<b>146,155.00</b>

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：

二〇一九年一月二日

## 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，建议届时应作再评估；3) 关注估价对象变现能力的变化。

中国注册房地产估价师： 阎明达                      樊俊鹏  
注册号： 1520170004                      1519980034

### 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《国有土地使用证》、《乡村建设规划许可证》复印件，我们已对委托方提供的相关证件上记载的权属、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房产及附属物建筑面积、数量按价值时点现场实际测量为准。如当事人另对估价对象的建筑面积、数量存在异议，可向人民法院申请委托具有资质的测绘机构对估价对象的建筑面积进行专业测量，本公司只对报告本身负责。

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：

本次估价依据合理的、最可能的假定，本次估价计算中所涉及房地产按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《对外委托鉴定委托书》、《国有土地使用证》、《乡村建设规划许可证》，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件，此时对缺少估价对象权属证件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与原证件一致。

#### **（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，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《对外委托鉴定委托书》、《国有土地使用证》、《乡村建设规划许可证》。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：

陈巴尔虎旗人民法院

### （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：

因提供劳务者受害责任纠纷一案，对委估房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：

根据估价委托人提供的《对外委托鉴定委托书》可知，因提供劳务者受害责任纠纷一案，经陈巴尔虎旗人民法院委托，对被执行人朝克白乙拉位于陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木房产进行价值评估。

#### 2、鉴定估价对象概况：

##### 1) 项目位置及环境：

根据估价委托人现场指定及评估人员现场查看可知，估价对象位于陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木，东邻民宅，西邻民宅，南临乡村路，北至 301 国道，地理位置较好，交通情况良好。

## 2) 权益状况:

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》复印件可知登记信息如下:

证号	陈国用(2012)第0262号
土地使用权人	朝克白乙拉
坐落	陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木
地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	划拨
使用权面积	1922.10 m <sup>2</sup>

根据估价委托人提供的《乡村建设规划许可证》复印件可知登记信息如下:

证号	乡字第150725201200034号
建设单位(个人)	朝克白乙拉
建设项目名称	住宅(土木)
建设位置	西:代巴根那,东:吴福荣
建设规模	伍拾肆平方米

## 3) 鉴定估价对象状况:

### (1) 房产部分:

砖木结构平房,人字型木屋架,白铁屋面防水,49cm厚红砖砌筑墙体,普通木窗,室内墙面为涂料粉饰,地面为地面砖铺饰,室内净高2.6m。给水管网连接,自设锅炉暖气供暖,普通照明。经评估人员现场实测面积为61.85m<sup>2</sup>。

### (2) 附属部分:

1) 冷风斗:砖木结构平房,单坡白铁屋面防水,24cm厚红砖砌筑墙体,入户门为防盗门,塑钢窗,室内墙面为涂料粉饰,地面为地面砖铺饰,室内净高2.2m。无供水、供暖设施,普通照明。经评估人员现场实测面积为9.64m<sup>2</sup>。

2) 坯牛舍：土坯结构，单坡白铁屋面防水，经评估人员现场实测面积为 83.57m<sup>2</sup>。

3) 砖牛舍：砖木结构，人字型木屋架，彩钢瓦屋面防水，24cm 厚红砖砌筑墙体，塑窗无玻璃，无黑白棚，经评估人员现场实测面积为 70.71m<sup>2</sup>。

4) 牛棚：经评估人员现场实测面积为 149.64m<sup>2</sup>。

5) 彩钢房：5cm 厚轻钢苯板房，入户门为防盗门、电动翻板车库门，室内为水泥地面、砖地面，火墙供暖，经评估人员现场实测面积为 42.0m<sup>2</sup>。

#### (五) 价值时点：

2018年11月26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、对外委托鉴定委托书；
- 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。由于估价对象所在区域在近期内与其用途和现状相同或相似的房地产交易实例较少，因此本次估价不宜采用比较法。

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。由于估价对象所在区域在近期内与其用途和现状相同或相似的房地产租赁等相关收益数据无法搜集，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，通过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，选取成本法作为本次估价的基本评估方法进行测算，再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26日价值时点，对所委估的位于陈巴尔虎旗西乌珠尔苏木朝克白乙拉平房房产及附属，按本案的要求，在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为估价委托人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，评估金额为¥146,155.00元。

人民币大写：壹拾肆万陆仟壹佰伍拾伍元整。

### 估价结果一览表

序号	名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估金额 (元)
<b>一、房产</b>				
1	主房	61.85	1,063.00	65,747.00
	<b>房产小计</b>	<b>61.85</b>		<b>65,747.00</b>
<b>二、附属</b>				
1	冷风斗	9.64	450.00	4,338.00
2	坯牛舍	83.57	160.00	13,371.00
3	砖牛舍	70.71	400.00	28,284.00
4	牛棚	149.64	70.00	10,475.00
5	彩钢房	42.00	570.00	23,940.00
	<b>附属小计</b>	<b>355.56</b>		<b>80,408.00</b>
	<b>总计</b>			<b>146,155.00</b>

**(十一) 估价人员:**

中国注册房地产估价师    闫明达    樊俊鹏

其他估价参与人员: 李宇鸿    张连军    白崇天

审        核: 李宇鸿

微   机   员: 白崇天

**(十二) 实地查看期:**

2018年12月11日

**(十三) 估价作业日期:**

2018年12月11日至2019年1月2日

**(十四) 估价报告应用的有效期:**

本报告估价结果自报告完成之日起一年内有效。

**(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

二〇一九年一月二日