

鉴定项目名称：鄂温克旗红花尔基南街陈太平住宅房屋及附属价值
评估鉴定

委托鉴定方：鄂温克旗人民法院

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）FE—181203 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

估价报告日期：2018 年 12 月 4 日至 2018 年 12 月 14 日

目 录

一、 致委托方函	1
二、 估价师关于估价鉴定报告的声明	2
三、 估价的假设和限制条件	3
四、 房地产估价鉴定结果报告	4
五、 房地产估价鉴定技术报告	10
六、 其他相关资料及附件（复印件）	19
1、 司法评估委托书	
2、 估价鉴定对象现场照片	
3、 司法鉴定现场查看笔录	
4、 委托方提供的涉及所估价鉴定的相关资料	
5、 本估价公司估价资质法律证明资料	

一、致委托方函

鄂温克旗人民法院：

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按本案的要求，在现状利用条件下的市场价值进行了评估，

1、**估价目的：**对委估鉴定房产及附属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。

2、**估价对象：**估价鉴定对象位于鄂温克旗红花尔基南街陈太平住宅房屋及附属，东临南街，西、南、北均邻民宅。

3、**价值时点：**2018年12月4日

4、**价值类型：**本报告提出的评估鉴定结果，是以委估鉴定标的物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。

5、**估价方法：**成本法。

6、**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，评估总金额为：¥8.80万元。

人民币大写：捌万捌仟元整。

其中：1) 房产评估金额为 81,544.00 元。

2) 附属评估金额为 6,459.00 元。

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：

二〇一八年十二月十四日

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、本次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、本次估价鉴定结果仅供委托方符合本次估价鉴定目的，了解估价鉴定对象房产市场价值提供参考使用，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、本估价鉴定报告中所涉及的估价鉴定对象范围系由委托方限定，对于估价鉴定对象的产权归属以委托方提供的《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，对于估价鉴定对象房屋的建筑面积以《房屋所有权证》标注为准，附属面积、数量等有关数据，按价值时点现场实际测量核准及相关方认可的面积、数量为准，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:

鄂温克旗人民法院

(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, 因刘义申请执行陈太平借款合同纠纷一案, 经鄂温克旗人民法院委托, 对陈太平所有的位于鄂温克旗红花尔基南街平房进行价格评估。

2、估价鉴定对象概况:

根据委托方、当事人现场指定及评估鉴定人员现场查看可知, 估价鉴定对象位于鄂温克旗红花尔基南街, 东临南街, 西、南、北均邻民宅。该区域地理位置一般, 交通情况较好。

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件可知, 房屋所有权证号: 蒙房权证鄂温克旗字第 122021500048 号, 房屋所有权人: 陈太平, 规划用途为住宅, 权证标注建筑面积 85.05m²。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件可知, 土地使用权证号: 鄂国用(2015)第 0125 号, 土地使用权人: 陈太平, 用途为住宅用地, 使用权类型为划拨, 使用权面积: 349.9 m²。

委估鉴定标的物具体概况如下：

(1) 房产部分：

主房 1：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，入户门为包铁木门，双层空腹钢窗，室内墙面为涂料粉饰，地面部分为地板铺饰、部分为地面砖铺饰，室内净高 2.67m，面积 63.68m²。自设水泵供水，自设锅炉暖气供暖，普通照明。

主房 2：砖木结构平房，人字型木屋架，白铁屋面防水，40cm 厚红砖砌筑墙体，入户门为包铁木门，塑钢窗，室内墙面为涂料粉饰，地面为地面砖铺饰，室内净高 2.67m，面积 21.37m²。无供水设施，自设火墙供暖，普通照明。

(2) 附属部分：

- 1) 砖仓：砖木结构，实测面积为 8.7m²。
- 2) 板仓：木板结构，实测面积为 22.14m²。
- 3) 砖院墙：1.5 米高红砖砌筑，8 延长米。
- 4) 板杖子：5 延长米。
- 5) 室外水泥硬化地面：实测面积 15.0 m²。
- 6) 铁院门：1 扇。

(四) 估价鉴定目的：

对委估鉴定房产及附属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 12 月 4 日

(六) 价值定义：

本报告提出的评估鉴定结果，是以委估鉴定标的物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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、委托方提供的涉及所估价鉴定的相关资料复印件；
- 7、估价鉴定人员实地查看和查询所获资料；
- 8、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：

1、适用估价方法介绍：

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交易实例较少，因此本次估价不宜适用比较法。

(2)成本法是在价值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、利息和应缴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估价对象的现值的估价方法，该方法适用对在建工程估价，而估价鉴定对象为已完工工程，因此本次估价不宜适用假设开发法。

2、估价技术路线介绍:

根据估价鉴定对象的特点和估价鉴定目的，通过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，因估价鉴定对象所在区域内交易实例较少，故选取成本法作为本次估价鉴定的基本评估方法，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) 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 12 月 4 日价值时点,对所委估鉴定位于鄂温克旗红花尔基南街陈太平住宅房屋及附属,按本案的要求,在现状利用条件下的市场价值进行了评估,为委托方了解估价鉴定对象价值提供参考依据,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:¥8.80 万元。

人民币大写:捌万捌仟元整。

其中:1) 房产评估金额为 81,544.00 元。

2) 附属评估金额为 6,459.00 元。

此估价鉴定价值仅供人民法院采纳参考。

(十一) 估价鉴定人员:

中国注册房地产估价师 闫明达 樊俊鹏

其他估价参与报告人员: 李宇鸿 张连军 白崇天 李丹丹

审 核: 李宇鸿

微机员: 李丹丹

(十二) 估价鉴定作业日期:

2018 年 12 月 4 日至 2018 年 12 月 14 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

二〇一八年十二月十四日

（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》、《国有土地使用权证》复印件等资料，估价结果中不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。