

# 房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2019]第 2-3003 号

项目名称：阿荣旗那吉镇熙和国际一期 11 号楼 2 单元 302  
室住宅房地产和熙和国际一期 48 号车位市场价  
值（司法鉴定）评估

估价委托人：阿荣旗人民法院

估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

房地产估价师：安桂芝（注册证号：1520030065）

张宝林（注册证号：1520000085）

报告出具日期：2019 年 02 月 22 日

## 一、致估价委托方函

阿荣旗人民法院：

受您的委托，我们对位于阿荣旗那吉镇熙和国际一期 11 号楼 2 单元 302 室马德刚的建筑面积为 94.7 m<sup>2</sup>住宅房地产和熙和国际一期 48 号车位在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：《不动产权证书》号为蒙 2017 阿荣旗不动产权第 0008543 号，权利人为马德刚，坐落于阿荣旗那吉镇熙和国际小区一期 11 号楼 2 单元 302，用途为城镇住宅用地/住宅，分摊土地使用权面积为 53.65 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为 94.7 m<sup>2</sup>。《熙和国际地下停车位出售协议》买受人为马德刚，位置为 1#商业楼地下 48 号。

估价目的：为委托方确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2019 年 01 月 08 日

本公司根据估价目的，遵照法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行分析、测算和判断，用比较法和成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

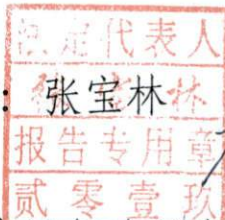
估价结果：362,511 元（其中车位 70,000 元）

RMB 大写：叁拾陆万贰仟伍佰壹拾壹元整

住宅单价：3,088.82 元/m<sup>2</sup>

单价大写：叁仟零捌拾捌元捌角贰分每平方米。

法定代表人（签字）：



张宝林

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年一月二十二日



# 目 录

一、致委托估价方函	2
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	6
(一)、估价委托方	
(二)、估价机构	
(三)、估价目的	
(四)、估价对象	
(五)、价值时点	
(六)、价值定义	
(七)、估价依据	
(八)、估价原则	
(九)、估价方法	
(十)、实地查勘期	
(十一)、估价作业日期	
(十二)、估价结果	
(十三)、注册房地产估价师	
五、估价技术报告	9
(一)、估价对象实物状况描述与分析	
(二)、估价对象权益状况描述与分析	
(三)、估价对象区位状况描述与分析	
(四)、市场背景描述与分析	
(五)、估价对象最高最佳使用分析	
(六)、估价方法适用性分析	
(七)、估价测算过程	
(八)、最终估价结果确定	
六、附件	17
(一)、估价机构营业执照	
(二)、估价师注册证	
(三)、估价机构资质证明	
(四)、估价委托书	
(五)、估价对象照片	

## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)、注册房地产估价师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。

(二)、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)、注册房地产估价师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。

(四)、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五)、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

房地产估价师（签字）：安桂芝（注册证号：1520030065）

张宝林（注册证号：1520000085）

估价经办人：张思嵬

初审人：

审核人：张宝林



### 三、估价的假设和限制条件

#### (一)、一般假设

- 1、该物业可以在公开市场上自由转让；
- 2、不考虑特殊买家的额外出价且交易时间充裕、交易信息充分；
- 3、本次估价以估价对象拥有合法权属为前提；估价对象权属界定以委托人认定为准，本机构无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性；本机构不对因权属信息错误或瑕疵而对估价结果产生影响的情况负责；权属证书登记的内容无法确定估价对象位置，则以申请人指定、委托人认可的为准；
- 4、我们没有对估价对象面积进行测量，以《不动产权证书》登记的面积为准，本机构不对其面积准确性负责；
- 5、我们仅对物业进行一般性察看，并未接受进行结构测试的要求，因此，不确定其有无内部缺损，估价对象为安全使用；

#### (二)、未定事项假设：无

#### (三)、背离事实假设：

1、价值时点与实地查勘之日不一致，但房地产状况无差异，对估价结果无影响。

2、不考虑估价对象的担保物权、其它优先受偿权及查封因素。

#### (四)、不相一致假设：无

(五)、依据不足假设：由于被申请人（产权人）未参加本次房屋实地勘察，我们未能入户，本次以屋内为常规普通装修估价。由此产生的后果与本公司无关。

#### (六)、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自 2019 年 02 月 22 日至 2020 年 02 月 21 日为壹年。若报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生较大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果只能用于本次估价目的，不得用于征收补偿；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。

3、本报告仅限于本次估价委托人使用；因房地产市场或房地产状况会随时间而变化，故本报告不能超过使用期限或重复使用。

## 四、估价结果报告

(一)、估价委托人：阿荣旗人民法院

地 址：阿荣旗阿伦大街

院 长：王永生

联 系 人：孙学臣、孟彪

电 话：0470-4251551

(二)、估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

地 址：扎兰屯市向阳街十二号

统一社会信用代码：91150783740128333B

法人代表：张宝林

资质等级：贰级

《备案证书》编号：内建房估备字[2018]第 0052 号

(三)、估价目的：为委托人确定房地产市场价值提供参考依据。

(四)、估价对象：

估价对象为阿荣旗那吉镇熙和国际一期 11 号楼 2 单元 302 室马德刚的建筑面积为 94.7 m<sup>2</sup>住宅房地产和熙和国际一期 48 号车位。

1、基本概况：熙和国际一期住宅小区位于阿荣旗那吉镇阿伦大街西侧，逸兴路北侧，阿荣旗人民法院对面。估价对象 11 号楼为小区南数第一排电梯楼，阿伦大街为阿荣旗主要道路，道路通达度较好，交通较便利，无交通管制；该区域为阿荣旗市中心区偏西，对面有阿荣旗法院、济民医院、地税局等办公类场所，小区西侧为明德小学、阿荣旗第二幼儿园、少年宫，公共、服务设施较多；阿伦大街两侧有商业店铺、大型超市，生活便利度较高，商业繁华度较好，为阿荣旗次一级商业地段；四周均为住宅小区，人口聚集度较高。

2、估价对象权属状况：《不动产权证书》号为蒙 2017 阿荣旗不动产权第 0008543 号，权利人为马德刚，坐落于阿荣旗那吉镇熙和国际小区一期 11 号楼 2 单元 302，用途为城镇住宅用地/住宅，分摊土地使用权面积为 53.65 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为 94.7 m<sup>2</sup>。《熙和国际地下停车位出售协议》买受人为马德刚，位置为 1#商业楼地下 48 号。

(五)、价值时点：2019 年 01 月 08 日。

确定理由：委托人要求的估价基准日为 2019 年 01 月 08 日。

(六)、价值类型：本次估价对象为住宅用途房地产，具有合法房屋所有权及土地使用权，权属清晰；在价值时点的市场价值。包括住宅内装修价值、车位价值，不包括住宅内家具、家电等设施价值。

(七)、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 3、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 4、现场验照、验证、查勘结果；
- 5、委托方提供的房地产权属（复印件）及其他资料。

(八)、估价原则：

此次估价在独立、客观、公正、的工作原则指导下，主要遵循如下原则进行评估：

合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况

下的价值或价格。

(九)、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点和估价目的，对临近地段和区域同类性质的房地产市场状况进行调查之后，结合估价对象实际，决定选取比较法、成本法为本次评估的基本方法。

1. 比较法是选取一定数量的发生过交易且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

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和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对上述两种方法所得的估价结果进行综合，得到最终房地产价格。

(十)、实地查勘期：张宝林及张思崑同志于2019年01月14日对估价对象进行了实地勘查。

(十一)、估价作业日期：2019年01月14日-02月22日。

(十二)、估价结果：362,511元（其中车位70,000元）

RMB 大写：叁拾陆万贰仟伍佰壹拾壹元整

住宅单价：3,088.82元/m<sup>2</sup>

单价大写：叁仟零捌拾捌元捌角贰分每平方米。

(十三)、注册房地产估价师（签字）：

安桂芝（注册证号：1520030065）

张宝林（注册证号：1520000085）

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助。



## 五、估价技术报告

### （一）、估价对象实物状况描述与分析

估价对象为阿荣旗那吉镇熙和国际小区一期 11 号楼 2 单元 302 号，楼房为混合结构，总层为十一层，所在层为三层，外墙为 50 cm 红砖，内墙为 24 cm 砖，滩涂涂料外墙面，断桥窗，屋面为彩铁、外门防盗门、城市集中供热、供水、排水；该楼建于 2009 年，距今 10 年，楼房质量状况较好，无维修养护情况。由于被申请人（产权人）未参加本次房屋实地勘察，我们未能入户，本次以屋内为常规普通装修估价，即水电设计合理，地面铺设地砖或地板，墙面顶棚涂料处理，供暖卫生洁具等生活设备设施齐全。小区内环境较好，楼间距合理，相关设施较齐全。

地下车位入口位于熙和国际小区一期南门对面，电子出入系统，车位设计合理，有车位管理员，管理较好。

### （二）、估价对象权益状况描述与分析

《不动产权证书》号为蒙 2017 阿荣旗不动产权第 0008543 号，权利人为马德刚，坐落于阿荣旗那吉镇熙和国际小区一期 11 号楼 2 单元 302，用途为城镇住宅用地/住宅，分摊土地使用权面积为 53.65 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为 94.7 m<sup>2</sup>。《熙和国际地下停车位出售协议》买受人为马德刚，位置为 1#商业楼地下 48 号。

估价对象权属清晰、合法。

### （三）、估价对象区位状况描述与分析

1、估价对象南侧为阿伦大街西侧，逸兴路北侧，阿伦大街为阿荣旗主要道路，道路通达度较好，交通较便利，无交通管制。

2、估价对象位于阿荣旗市区中心偏西，西侧不远为阿荣旗第二

幼儿园、明德小学、少年宫，小区对过为阿荣旗人民法院、地税局、济民医院等，阿伦大街两侧为商业店铺及政府办公场所等，公共服务设施较多，供水、排水、供热、供电、通信设备设施齐全。故公共服务设施较好、城市基础设施完善。

3、估价对象小区为花园式小区，内部有高层及独栋别墅，小区内建筑密度较低，院内绿化较多，内部设施齐全，该小区为阿荣旗高档小区。

3、该房产所处区域位于阿荣旗市区较繁华地段，阿伦大街两侧有商业网点及政府办公机构，属于行政中心，生活便利度较好，自然环境一般，但商业繁华度较阿荣旗中心区域中央大街两侧稍差，属次一级商业地段。周围住宅小区较多，人口聚集度较高，该区域为新城中心区域，周边为学校及办公场所，为较好的生活区域。

#### (四)、市场背景描述与分析

阿荣旗地处祖国北疆，位于内蒙古东北部，呼伦贝尔市南部，背倚大兴安岭和呼伦贝尔大草原，面向东北三省，与黑龙江省毗邻，是呼伦贝尔市向东开放的窗口。阿荣旗市交通便捷，是国家南北通道的必经之处。内蒙古阿荣旗—广西北海省际大通道和 301、111 国道在此交汇。阿荣旗距黑龙江齐齐哈尔民航机场仅 110 公里，哈尔滨市和满洲里口岸均可当日到达。阿荣旗的自然资源富集，具有极其重要的资源优势。是全国重要的商品粮基地和糖料基地。地下资源丰富，历史悠久，文化底蕴深厚。产业门类齐全，工农业产业关联度高，与东部经济的互补性强，经济合作的空间和潜力较大。俄罗斯木材、粮食、牲畜、农机等有型市场初具规模，正在成为大兴安岭东部地区的工商业中心。

随着阿荣旗经济的发展，城市居民生活水平的提高，居民收入的增长，为了人民币保值、增值，房地产的投资性需求较大；由于城镇

化进程的加快，相当多的农村人口涌进城市，带动了阿荣旗房地产需求不断增加。从2007年开始，阿荣旗实施新区战略，2010年新区面积再次扩大，拆迁量增大，房地产供应量增加较快，住宅房地产一直呈现供大于求的状态。住宅房地产价格一直不高，基本为成本价格，开发商靠政府优惠政策和商业房地产开发获取收益。目前现房存量约1500套，期房存量约4000套。

进入2017年，受棚户区改造项目影响，需求增加，住宅价格略有回升，但高层住宅楼房在阿荣旗地区还处于初级阶段，项目开发量不大，消费者不认可高层住宅，存在停电顾虑、物业费问题、公摊面积大、生活习惯等问题，所以高层电梯住宅销售量较小，价格较低，未有增长趋势。车位、车库供需及价格的发展、变化、呈现的规律与住宅房地产基本相同。

#### （五）、估价对象最高最佳使用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

1、更新改造分析：估价对象为住宅用途，位于整栋楼内，为整体楼房中的一部分，不能也没必要进行较大规模拆除改造，故对估价对象进行更新改造不是最高最佳利用。

2、改变用途分析：估价对象为住宅用途，住宅房地产为目前房地产中价值最高的用途，没必要改为其他用途。故改变估价对象用途不是最高最佳利用。

3、重新开发分析：估价对象为住宅用途，位于整栋楼内，为整体楼房中的一部分，不能也没必要进行拆除重建，因此重新开发利用不是最高最佳利用。

4、改变规模分析：估价对象为住宅用途，位于整栋楼内，为整体楼房中的一部分，无法改变规模，因此改变规模不是最高最佳利用。

5、维持现状分析：估价对象为住宅用途，是目前房地产中价值

最高的用途，位于整栋楼内，为整体楼房中的一部分，正在正常使用中，因此，维持现状为最高最佳利用。

综上所述，估价对象无更新改造、改变用途、改变规模、重新开发的可能或必要，只有维持现状，保持目前的住宅用途即为最高最佳利用。

#### (六)、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地价修正法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1、估价对象为住宅房地产，目前用途为最高最佳使用。由于与估价对象类似房地产交易案例较多，可比实例数据较易获取，因此，首选比较法估价。

2、估价对象为住宅房地产，建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据较易获取，因此，可用成本法作为估价方法进行估价。

3、估价对象为住宅房地产，当地类似房地产出租的较多，能获得收益，但收益与住宅房地产价格的关联性较弱，收益不能较准确反映估价对象的实际市场价值，故本次估价不选用收益法。

4、估价对象为住宅房地产，位于整栋楼内，为整体楼房中的一部分，不属于待开发房地产，也没必要重新开发建设，因此不适宜选用假设开发法估价。

5、本次估价非土地价值估价，估价过程也不需要单独求取土地价值，故不适宜选用基准地价修正法估价。

综上所述，估价人员在认真分析掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象的特点和实际情况，决定采用比较法和成本法进行估价。

比较法是选取一定数量的发生过交易且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法估价具体步骤：

- (1)、市场调查，搜集交易实例；
- (2)、从交易实例中选取符合条件的作为比较的可比实例；
- (3)、对可比实例进行价格换算处理，建立比较基准；
- (4)、对交易情况进行修正；对市场状况、房地产状况进行调整后，求取比较价值。

比较法估价采用的公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{交易情况修正 } ( )} \times \frac{\text{市场状况调整 } ( )}{\text{市场状况调整 } 100} \times \frac{\text{房地产状况调整 } 100}{\text{房地产状况调整 } ( )}$$

估价对象为住宅房地产，建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据较易获取，因此，可用成本法作为第二种估价方法进行估价。

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和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法估价具体步骤：

- (1)、搜集相关资料，选择具体估价路径；
- (2)、测算估价对象的重置成本或重建成本；
- (3)、测算估价对象的折旧；
- (4)、计算估价对象的成本价值。

成本法估价采用的公式：

$$\text{房地产价值} = \text{重新购建价格} - \text{折旧} \pm \text{装修（楼层）因素调整值}$$

对上述两种方法所得的估价结果进行综合，得到最终房地产价格。

## （七）、估价测算过程

### 1、比较法

实例 A：阿荣旗熙和国际高层电梯楼房二楼，框架结构，总层为

十一层，外墙 50 cm 砖、内墙为 24 cm 砖、防水涂料外墙面，断桥窗，屋面为彩铁、外门防盗门、城市集中供热、供水、排水；该楼建于 2009 年，距今 10 年，楼现状较新，房屋质量状况较好，户型三室一厅两卫，毛坯未装修；房屋面积 117 m<sup>2</sup>，交易价格 30 万元整，与估价对象为同一小区，区位状况、小区内部环境、生活便利度、公共基础设施状况与估价对象相同。

**实例 B：**阿荣旗熙和国际高层电梯楼房十一楼，框架结构，总层为十一层，外墙 50 cm 红砖、内墙为 24 cm 砖、防水涂料外墙面，断桥窗，屋面为彩铁、外门防盗门、城市集中供热、供水、排水；该房建于 2009 年，距今 10 年，楼现状较新，房屋质量状况一般，户型两室一厅，普通装修；房屋面积 95 m<sup>2</sup>，交易价格 30 万元整，与估价对象为同一小区，区位状况、小区内部环境、生活便利度、公共基础设施状况与估价对象相同。

**实例 C：**阿荣旗熙和国际二期高层电梯楼房十楼，框架结构，总层为十一层，外墙 50 cm 红砖、内墙为 24 cm 砖、防水涂料外墙面，断桥窗，屋面为彩铁、外门防盗门、城市集中供热、供水、排水；该房建于 2013 年，距今 4 年，楼现状较新，房屋质量状况一般，户型两室一厅，毛坯未装修；房屋面积 93 m<sup>2</sup>，交易价格 24 万元整，位于估价对象南侧 30 米，区位状况、小区内部环境、生活便利度、公共基础设施状况与估价对象相同。

可比实例与估价对象位于同一供需圈内，本次比较以三层毛坯价格为基准价格，三层以上每层单价递增 50 元/m<sup>2</sup>，用比较法修正，得出估价对象楼房的毛坯单价为：2,470.00 元/m<sup>2</sup>。

## 2、成本法

房地产开发成本测算过程：

房地产开发成本主要由土地取得费用、开发成本、开发管理费、

投资利息、销售税费、利润六部分组成。设楼房重建价格（平均售价）为  $V_B$ 。

土地取得费用：主要包括土地出让金、土地取得评估费、拆迁费用、拆迁契税、基础设施建设（配套）费。

开发成本：主要包括勘探设计及前期工程费、建安工程费、公共设施配套建设费、开发过程中的税费。

开发管理费：主要包括开发工作人员工资、差旅费、招待费及销售费用。

投资利息：按农村信用联社一年期贷款利率，计息期为一年测算。

销售税费：销售费用在开发管理费中已计算，现主要为开发增值税、印花税、土地增值税、土地使用税。

利润：按同类住宅房地产社会平均值计算。

以上六项开发成本合计为：

$$384.00 + 2,243.46 + V_B \times 0.1\% + V_B \times 1.0\% + 252.24 + V_B \times 0.1056\% + V_B \times 7.2\% + 2.0 = 2881.70 + V_B \times 0.08406$$

$$\text{则 } V_B = 2881.70 + 0.08406 V_B$$

$$0.9159 V_B = 2881.70 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{成本价 } V_B = 3,146.30 \text{ 元/m}^2$$

### 建筑物折旧

建筑物折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。本次估价对建筑物的折旧主要从以下几方面进行考虑：

物质折旧：是指建筑物实体上的老化、磨损、损坏造成的建筑物价值减损。估价对象建成使用 10 年，建筑年代较近，建筑物自然破损，现状与新楼相比差距较小，应予以较小的物质折旧。本次估价以实际观察法确定；

功能折旧：是指建筑物在功能上的缺乏、落后、或过剩造成的建

筑物价值的减损。估价对象住宅用途户型为最高最佳使用，且功能齐全、布局合理、设备、设施完善，故本次估价不予考虑；

外部折旧：是指建筑物以外各种不利因素造成的房屋价值减损。估价对象区位状况较好，但高层住宅楼房在阿荣旗地区还处于初级阶段，项目开发量不大，同类房产较少，所以高层电梯住宅销售量较小，价格较低，未有增长趋势。因此本次估价考虑给予一定的外部折旧。

综合以上因素，估价师根据现场实地勘查结果、房地产市场情况调查，以综合折旧率对房价进行折减，确定折旧率为房价的 20%。

3、计算住宅成本法单价： $3,146.30 \times 20\% = 629.26$  元/m<sup>2</sup>。

成本法单价： $3,146.3 - 629.26 = 2,517.04$  元/m<sup>2</sup>

4、车位参考同一地下停车场的同期市场价格确定为：70,000 元

#### (八)、最终估价结果确定：

住宅估价采用了比较法和成本法二种估价方法，其房地产交易案例较多，可比实例数据较易获取。可比实例与估价对象相似度较高，数据客观、真实，故本次估价以比较法主，分别授予权重为 0.6、0.4。据此确定住宅在价值时点的评估单价为：

$2,470 \times 0.6 + 2,517.04 \times 0.4 = 2,488.82$  元/m<sup>2</sup>

装修因素调整值：常规普通装修，折旧后给予 600 元/m<sup>2</sup>调整。

估价对象单价： $2,488.82 + 600 = 3,088.82$  元/m<sup>2</sup>

估价结果为： $3,088.82$  元/m<sup>2</sup>  $\times$  94.7 m<sup>2</sup> + 70,000 元 = 362,511 元

估价结论：本次估价以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合上述计算的结果，确定估价对象在价值时点的价值。

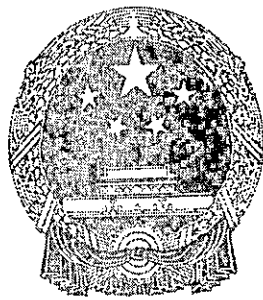
估价结果：362,511 元（其中车位 70,000 元）

RMB 大写：叁拾陆万贰仟伍佰壹拾壹元整

住宅单价：3,088.82 元/m<sup>2</sup>

单价大写：叁仟零捌拾捌元捌角贰分每平方米。



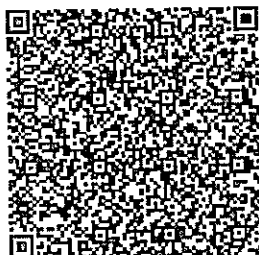


# 营 业 执 照

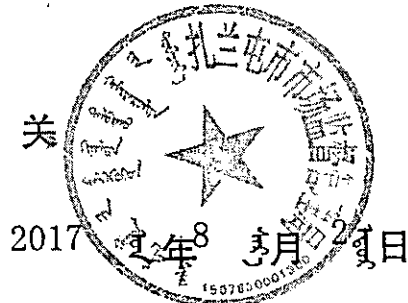
(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150783740128333B

名 称	呼伦贝尔清源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	扎兰屯市向阳街12号
法 定 代 表 人	张宝林
注 册 资 本	人民币壹佰万元
成 立 日 期	2002年08月02日
营 业 期 限	2002年08月02日 长期
经 营 范 围	房地产价格评估贰级(有效期至2018年11月29日)。房地产政策咨询;房地产经纪。(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



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. 00129884

姓名 / Full name

安桂芝

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152103195511130346

注册号 / Registered No.

1521030065

执业机构 / Employer

呼伦贝尔满源房地产价格评估有限  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

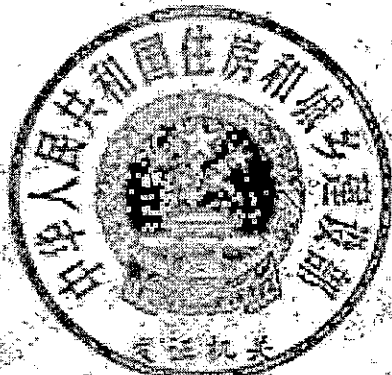


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



No. 00132159

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

1520000085

执业机构 / Employer

呼伦贝尔满源房地产价格评估有限  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



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: 呼伦贝尔清源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) 张宝林  
住 所: 内蒙古扎兰屯市向阳街12号  
统一社会信用代码: 91150783740128333B  
备案等级: 二级  
证书编号: 内建房估备字[2018]第0052  
有效期限: 2018年11月26日 至 2021年11月25日

发证机关(公章)

二〇一八年十一月二十六日

ᠠᠨᠢᠮᠤᠭᠤᠯᠠᠳᠤ ᠠᠷᠠᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ ᠲᠤᠨ ᠶᠢᠨᠠᠭᠤ

## 内蒙古自治区阿荣旗人民法院 司法鉴定委托书

(2018)内0721执委评002号

呼伦贝尔清源房地产评估有限责任公司：

我院就申请人郭相伊、韩英爱与被申请人马德刚、姜晓波纠纷一案，委托你单位对被申请人所有的位于阿荣旗那吉镇熙和国际一期11号楼2单元302室房产和熙和国际一期48号车位进行价值评估。

申请方：郭相伊、韩英爱。

被申请人：马德刚、姜晓波。

简要案情：被执行人马德刚、姜晓波未履行已经生效的裁判文书义务，因此强制执行。

评估价值基准日：2019年1月8日。

请委派具有专业知识和资格的人员（勘验现场/查体）进行鉴定，在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书（或鉴定报告），在鉴定期限内不能完成鉴定的，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。

人民法院司法技术辅助工作移交材料清单：

- 1、房屋不动产权证复印件。
- 2、车位买卖合同复印件一份。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

1、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。

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、鉴定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。

司法技术辅助部门联系人：孙学臣 孟彪

电话：0470-4251551 13904706683 15048130101

传真或邮箱：115516888@qq.com

经办人签字：



审核人签字：



