

房地产司法鉴定估价报告

鉴定项目名称：鄂温克族自治旗巴镇十一居南达汗小区2号楼

311号住宅房产价值评估

估价委托人：鄂温克旗人民法院

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

估价报告编号：呼鸿实法估字（2019）FE—191002号

办公地址：海拉尔区河东和平大街饲草综合楼14号

电 话：0470—8258949 传 真 0470—8258328

估价报告出具日期：2019年11月5日

一、致估价委托人函

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：因被继承人债务清偿纠纷一案，对估价对象房地产市场价值进行评估，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旗巴镇十一居南达汗小区2号楼311号住宅房产。财产范围包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务等其他财产。根据委托人提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件可知，权利人：温都舍，产别为私产，用途为住宅，层数六层，所在层一层，标注建筑面积85.89 m²。

3、价值时点：2019年10月14日

4、价值类型：估价对象的市场价值，本报告提出的评估结果，是以估价对象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，在未设定房地产估价师知悉的法定优先受偿权情况下评估金额为：¥23.41元。评估单价：2,726.00元/m²，建筑面积85.89 m²。人民币大写：贰拾叁万肆仟壹佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

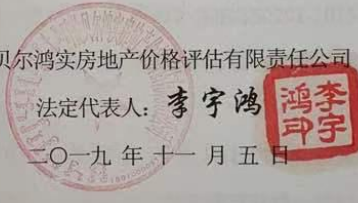
相关结果		估价方法	比较法	成本法
测算结果	总价 (万元)		23.74	22.09
	单价 (元/m ²)		2,764.00	2,572.00
评估价值	总价 (万元)		23.41	
	单价 (元/m ²)		2,726.00	

估价的有关情况和专业意见说明，请见后附的《房地产司法鉴定估价结果报告》和有关附件。

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

二〇一九年十一月五日



四、房地产司法鉴定估价结果报告

(一) 估价委托人:

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) 估价目的:

因被继承人债务清偿纠纷一案, 对估价对象房地产市场价值进行评估, 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《司法评估委托书》可知, 因白金兄、任玉茹、任长顺、李根兄与白玉梅、满亮、阿那日、张雅萌被继承人债务清偿纠纷一案, 经鄂温克旗人民法院委托, 对位于鄂温克旗巴镇十一居南达汗小区 2 号楼 311 号房产进行价值评估。

2、鉴定估价对象概况:

1) 项目位置及环境:

根据估价委托人、当事人现场指定范围及评估人员现场查看可知, 估价对象位于鄂温克旗巴镇十一居南达汗小区 2 号楼 311 号房产, 东临小区 1 号楼, 西临小区 3 号楼, 该区域地理环境较好, 交通较便利。

4、最高最佳利用原则:

5、价值时点原则:

6、谨慎原则:

(九) 估价方法:

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,遵循房地产市场价值评估的确定原则,选取比较法、成本法作为本次评估的基本方法,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。

比较法:是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

(十) 估价结果:

估价人员按国家标准《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,于价值时点2019年10月14日,对所委估的位于鄂温克旗巴镇十一居南达汗小区2号楼311号房产,在现状利用条件下的房地产市场价值进行了评估,为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据,在未设定房地产估价师知悉的法定优先受偿权情况下的评估金额为:¥23.41元。评估单价:2,726.00元/m²,建筑面积85.89 m²。

人民币大写:贰拾叁万肆仟壹佰元整。

扣板，厨房设有上下吊柜，一层净高 3.1m；室内一、二层楼梯踏步为大理石，二层地面为地面砖、地毯，棚顶为石膏板返棚，共设有标准间 3 间、普通间 5 间，标准间内设有玻璃砖隔断卫生间，房间内部分墙面壁纸损坏，二层净高 2.8m。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：

2019年9月27日（实地查勘日期）

(六) 价值类型：

估价对象的市场价值，本报告提出的评估结果，是以估价对象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、《中华人民共和国物权法》；
- 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。

2) 估价对象权益状况:

根据估价委托人提供的《内蒙古自治区房地产权属登记簿》复印件可知登记信息如下:

权利人	温都舍
产别	私产
房屋坐落	鄂温克旗巴镇十一居南达汗小区2号楼311号
结构	砖混
层数	6
所在层	1
建筑面积	85.89 m ²
设计用途	住宅

3) 估价对象实体状况:

本次估价对象财产范围包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供暖、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值,不包含动产、债权债务等其他财产。

估价对象为砖混结构,2007年竣工交付使用,总层数六层,位于一层,外墙面为涂料粉饰,入户门为防盗门,塑钢窗,室内为二室一厅一卫布局,墙面为涂料,地面为地面砖铺饰,室内门为套装门;厨房、卫生间地面为地面砖铺饰,墙面为墙面砖贴饰到顶,棚顶为PVC吊顶,室内净高2.75m。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。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	成本法
相关结果	总价 (万元)	23.74	22.09
	单价 (元/㎡)	2,764.00	2,572.00
评估价值	总价 (万元)	23.41	
	单价 (元/㎡)	2,726.00	

(十一) 估价参与人员:

中国注册房地产估价师



其他估价参与人员: 李宇鸿 张连军 丽 桐

审 核 人: 李宇鸿

(十二) 实地查勘期:

2019年10月14日

(十三) 估价作业日期:

2019年10月14日至2019年11月5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壹年内有效。

(十四) 估价机构:

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年十一月五日



打印日期: 2019-10-30 14:45:58

内蒙古自治区房地产权属登记簿



权利人	温都舍		身份证明号	152128710408271
房屋坐落	鄂温克旗巴镇十一居南达汗小区2号楼311号			
地号		登记簿登记日期	2014-04-24 09:33:38	
共有人				
土地使用权证号				
房屋产权证号				

土地使用信息记载

权属性质	用地面积(m ²)	使用权类型	终止日期	土地用途/地类
国有		划拨		

房产基本信息记载

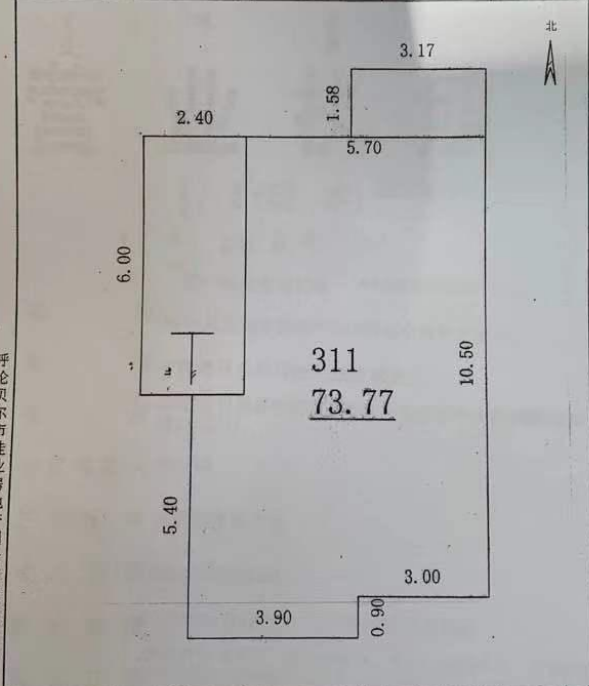
幢(房)号	建筑结构	层数	所在层	产别	设计用途	建筑面积(m ²)
2-311	砖混	6	1	私产	住宅	85.89

抵押登记信息记载

抵押权人					
抵押人					
登记日期			他项权证书号		
权利范围(m ²)			权利价值(元)		
约定期限				注销日期	
证载附记					

房产分户图

丘(地)号		结 构	混 合	套 内 面 积, m ²	73.77 m ²
幢 号	南达汗花园2号楼	层 数	六 层	分 摊 面 积, m ²	12.12 m ²
户 号	311	层 次	1 层	建 筑 面 积, m ²	85.89 m ²
座 落	鄂温克旗巴彦托海镇辉河路胜利菜园			建 成 年 份	2007



呼伦贝尔市佳业房地产测绘有限责任公司

比例尺: 1:100