

房地产司法鉴定估价报告

呼伦贝尔清源估字[2020]第 0617 号 (2020-0702-118)

项目名称: 鄂温克旗新城区龙景庭苑 1 期 7 号楼 30 号, 图布新的车库房地产市场价格价值评估

估价委托人: 海拉尔区人民法院

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: 张宝林 (注册证号: 1520000085)

范良平 (注册证号: 1520150051)

报告出具日期: 2020 年 05 月 25 日

致估价委托人函

海拉尔区人民法院：

受您的委托，我们对位于鄂温克旗新城区南兴路东侧，伊敏路西侧，红花尔基街南侧，一七三二街北侧龙景庭苑小区1期7号楼30号，图布新的建筑面积为29.29 m²车库房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：《房屋所有权证》为房权证蒙字第122021400152号，房屋所有权人为图布新，房屋坐落于鄂温克旗新城区龙景庭苑1期7号楼30号，建筑面积为29.29 m²，用途为车库。国有建设用地使用权自2010年10月03日至2080年03月01日止，权利性质为出让。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020年05月12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、收益法和成本法确定估价对象在价值时点的价值为：

估价结果：¥241,370元

RMB大写：贰拾肆万壹仟叁佰柒拾元整。

单价：8,240.69元/m²。

单价大写：捌仟贰佰肆拾元陆角玖分每平方米。

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

二〇二〇年五月二十五日

目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
(一) 一般假设	6
(二) 未定事项假设	6
(三) 背离事实假设	6
(四) 不相一致假设	6
(五) 依据不足假设	6
(六) 估价报告使用限制	7
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	13
(十) 实地查勘期	13
(十一) 估价作业日期	13
(十二) 估价结果	14
(十三) 注册房地产估价师	14
四、估价技术报告(估价机构存档)	
(一) 估价对象实物状况描述与分析	
(二) 估价对象区位状况描述与分析	
(三) 估价对象权益状况描述与分析	
(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) 估价结果确定	
(九) 估价结论	

- 五、附件 - - - - -
- (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 - - - - -
 - (六) 估价对象位置图 - - - - -
 - (七) 《房屋所有权证》复印件 - - - - -

一、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：张宝林（注册证号：1520000085）

范良平（注册证号：1520150051）

二、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；相关权属信息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、由于估价对象为整体楼中的一部分，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行核实和测量，以委托人提供《房屋所有权证书》中的面积为准，本机构不对其面积准确性负责；
- 5、注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，报告所描述的权益状况以估价委托人提供的权属信息为依据；
- 6、注册房地产估价师已对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象能正常安全使用；
- 7、委托人没有明确估价对象的具体处置日期，如与时点之日不一致则房地产状况无差异，对估价结果无影响。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：无

(四) 不相一致假设：无

(五) 依据不足假设：

1、委托人未对估价对象（或估价对象使用）是否欠缴相关税费情况、估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、产权转移税费等情况进行说明，故估价结果未扣除。

2、《房屋所有权证》未登记土地性质，根据委托人提供的《内蒙

古商品房买卖合同》得知估价对象土地使用性质为国有出让，故按出让土地性质估价，使用年限自2010年10月03日至2080年03月01日止。如当事人有异议，在估价对象依法处置前可持相关证明材料向人民法院提出。

（六）估价报告使用限制及特别提示

1、本估价报告评估结果有效期自2020年05月25日起至2021年05月24日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、房地产市场或房地产状况会随时间而变化，若价值时点与估价对象处置时间内，或报告使用期限内房地产市场或估价对象状况发生的变化对估价结果有影响，则委托人应组织本机构对估价结果做相应调整或委托其他估价机构重新估价。

3、委托人或估价报告的使用人应当按照法律、法规规定和估价报告载明的使用范围使用本报告，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。

4、未经本机构同意或无相关法律、法规规定，本报告不得在媒体公开展示。

5、估价结果不等于估价对象处置时可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

6、房屋、土地、设备（设施）等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值（估价结果），分割处置其价值将造成减损。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人: 呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

地址: 海拉尔区东升路

联系电话: 0470-8326008

(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: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

估价对象小区位于海拉尔区南部鄂温克旗新城区, 为新建城区, 规划较好, 道路通达, 交通便利。北距新海中学、呼伦贝尔市公安局、呼伦贝尔中级人民法院、呼伦贝尔市档案馆稍远; 东不远为鄂温克旗人民医院、鄂温克旗公安局、鄂温克旗博物馆; 距学校、医院等服务场所较近, 公共、生活服务设施相对较少。估价对象北不远为龙景庭苑 3 期、移动小区、嘉苑小区、泰园小区, 西为华能伊敏住宅, 东为金领佳苑小区, 周围住宅小区较多, 楼房较新, 人口聚集度较好。估价对象坐落于龙景庭苑 3 期南侧, 南兴路东侧, 伊敏路西侧, 一七三二街北侧龙景庭苑小区 1 期 7 号楼 30 号车库, 建筑面积为 29.29 m²。房屋所有权人为图布新。小区内共有 15 栋楼房, 规模较大, 物业管理较好, 绿化程度较好, 健身器材、地下车库等设施较完备, 估价对象为小区最东侧北数第二栋、西数第三户。

1、实物状况:

(1) 名称位置: 南兴路东侧, 伊敏路西侧, 一七三二街北侧, 红花岗街南侧, 鄂温克旗新城区龙景庭苑小区 1 期 7 号楼 30 号车库;

(2) 建筑规模: 小区内楼房较多, 一层基本为车库。建筑面积

29.29 m²，面积适中；

(3) 层数：总层数为六层，估价对象所在层为一层，净高 3.2m；

(4) 建筑结构：砖混结构，37 cm 加保温板外墙，24 cm 内墙；

(5) 用途：设计用途为多层住宅综合楼，一层为车库，二至六层为住宅；

(6) 建成年份及新旧程度：经调查了解估价对象建成 2013 年，建成时间较短，楼较新；

(7) 使用情况：现为产权人自用，曾经经营洗车行，有洗车设备，可洗车；

(8) 质量状况：主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降，外门完好，屋面无渗漏，外墙面完好；

(9) 屋面防水：彩铁防水；无渗水情况；

(10) 外墙面：外墙贴砖，无破损、脱落；质量较好；

(12) 外门、窗：外门为双扇白钢门，无窗；

(13) 设施设备：供水、排水、供电、供热、通信等设备完备。

(14) 室内装饰装修：水电暖主管道已铺设，室内：生态木天棚，贴砖墙面，因有洗车设备，需排水，所以地面为网格栅板，门口地面为地砖，无卫生洁具，灯具为射筒灯，室内装修较简单，无特殊装饰装修；

(15) 维修保养状况：未见维护更新情况；

(16) 相邻关系影响情况：门前为小区水泥硬化场地，较开阔，停车方便，无污染；

(17) 物业管理：小区物业管理较好，卫生打扫及时、清洁，美化维护到位；

2、土地实物状况:

(1) 权益状况: 估价对象《房屋所有权证》为房权证蒙字第 122021400152 号, 房屋所有权人为图布新, 坐落于鄂温克旗新城区龙景庭苑 1 期 7 号楼 30 号, 建筑面积为 29.29 m², 用途为车库。国有建设用地使用权自 2010 年 10 月 03 日至 2080 年 03 月 01 日止, 权利性质为出让。

(2) 四至及开发程度: 估价对象房地产土地位于海拉尔区南部, 鄂温克旗新区北部, 南兴路东侧, 伊敏路西侧, 一七三二街北侧, 北为空地; 北不运为呼伦贝尔新海中学、呼伦贝尔市公安局、呼伦贝尔中级人民法院, 西为华能伊敏住宅小区, 东为鄂温克旗人民医院、鄂温克旗公安局, 南为平房区, 地理位置较好, 地质条件好, 地基承载力稳定, 土壤情况良好。利用状况好, 土地开发程度已达到“六通一平”, 基础设施设备完善;

(3) 四周道路: 北为红花尔基街、天骄大街, 南为一七三二街, 东为辉河路、伊敏路, 西为南兴路;

(4) 地势、地貌: 土地形状规则、地形为平原, 地势平坦;

3、区位状况:

(1) 楼层朝向: 估价对象楼房为南北朝向, 楼房总层为六层, 估价对象位于一层;

(2) 人口聚集度: 估价对象小区北为移动小区、泰园小区、沁园小区、嘉苑小区, 西为华能伊敏住宅小区, 东为金领佳苑小区, 南为平房区, 附近住宅小区较多, 人口聚集度较高;

(3) 交通状况: 估价对象西为南兴路, 东为伊敏路, 北为红花尔基街, 南为一七三二街, 通行车辆较多, 道路通达度较好, 交通较便利, 无交通管制;

(4) 生活便利度: 该小区所处区域为鄂温克旗新城区, 北距呼伦贝尔新海中学、呼伦贝尔公安局、呼伦贝尔中级人民法院稍远, 东

为鄂温克旗人民医院、鄂温克旗公安局，西南方向为鄂温克旗博物馆，生活便利度一般；

(5) 基础设施完善度：该区域道路通达、供水、排水、供热、供电、通信设备设施完备、齐全，城市基础设施较完善；

(6) 商业繁华度：该小区所处区域为新城区，道路两旁商业店铺较少且经营状态一般，故周围商业环境一般；

(7) 临街状况：不临街；

(8) 外部环境状况：该区域无生产、生活等污染源；环境幽雅、树木繁茂，环境质量较高；

(9) 内部设施及环境：估价对象位于小区院内最东侧北数第二栋，西数第三户，院区内部道路硬化，比较宽阔，便于通行；楼间间距较大，门前宽阔，便于停放车辆；楼房一层都为车库，冬季利于车辆保暖；小区内有花坛、树木、地下车库、健身器材，小区院内较干净，环境较好；

(10) 区位状况发展趋势：该区域商业繁华度一般、生活便利度一般；基础设施、公共服务设施较完善；交通便利、自然环境较好，人口聚集度较好，是较适宜居住的区域。但小区南侧有未征收的平房区，待开发建设后，预计对该区域的区位优势会有所提升。

4、权益状况：

《房屋所有权证》为房权证蒙字第122021400152号，房屋所有权人为图布新，坐落于鄂温克旗新城区龙景庭苑1期7号楼30号，建筑面积为29.29 m^2 ，用途为车库。国有建设用地使用权自2010年10月03日至2080年03月01日止，权利性质为出让。

(1) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费等情况等进行说明，故按正常情况估价；

(2) 估价对象为法院查封抵押存续期间，有他项权限制；

(3) 估价对象权属清晰、合法。

(五) 价值时点: 2020年05月12日。

确定理由: 委托人无要求, 以估价对象实地查勘日期为价值时点

(六) 价值类型:

1、价值定义: 估价对象在价值时点的市场价值;

2、价值内涵: 本次估价结果为估价对象为车库用途房地产, 具有合法的房屋所有权及出让土地使用权, 权属清晰; 在价值时点的物质实体及权益价值。估价结果包括房屋、土地、室内装修价值; 不包括经营设备、设施价值。

3、限制条件或相关说明:

(1) 委托人未对估价对象是否欠缴相关税费情况, 估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、财产转移税费等情况进行说明, 故不包含各类费用;

(2) 房屋、土地、设备(设施)等必须整体配合才能发挥房地产使用功能, 才能体现房地产整体价值(估价结果), 分割处置其价值将造成减损。

(七)、估价依据:

1、《中华人民共和国资产评估法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

3、《房地产估价规范》GB/T50291—2015;

4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

5、现场验照、验证、查勘结果;

6、委托人提供的相关资料:

(1)《呼伦贝尔市海拉尔区人民法院委托书》(2020)内0702委评118号;

(2)《房屋所有权证》复印件

(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、收益法和成本法为本次评估的基本方法。

1、估价对象为车库房地产，目前车库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，交易实例数据较易获取，因此可以选用比较法估价。

2、估价对象为车库房地产，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、估价对象为车库房地产，有出租情况发生，能获得收益，收益与房地产价格的关联性较强，收益能准确反映估价对象的实际市场价值，故本次估价也可使用收益法。

对上述三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：2020年05月12日

（十一）估价作业日期：2020年05月12日-05月25日。

(十二) 估价结果:

估价结果: ¥241,370 元

RMB 大写: 贰拾肆万壹仟叁佰柒拾元整。

单价: 8,240.69 元/m²。

单价大写: 捌仟贰佰肆拾元陆角玖分每平方米。

本次估价结果为估价对象为车库用途房地产,具有合法的房屋所有权及出让土地使用权,权属清晰;在价值时点的物质实体及权益价值。估价结果包括房屋、土地、室内装修价值;不包括经营设备、设施价值。

(十三) 注册房地产估价师(签字):

张宝林(注册证号:1520000085)

范良平(注册证号:1520150051)

没有其他单位和个人对本报告提供专业帮助。



范良平

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十五日





营 业 执 照

(副本) (副本号: 1)

统一社会信用代码 91150203740128513B

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	壹佰万(人民币元)
成 立 日 期	自2002年08月02日至 长期
营 业 期 限	许可经营项目: 房地产价格评估服务; 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



2015年 12月 11日

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 10227045

姓名 Name

张义林

性别 Sex

男

身份证号码 ID No.

152103196209120019

注册号 Registration No.

1520000035

执业机构 Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司
责任公司

有效期至 Validity

2023-5-7

持证人签名 Holder'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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00163399

姓名 Name

范良平

性别 Sex

男

身份证号码 ID No.

350424198609052214

注册号 Registration No.

1520150051

执业机构 Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司
责任公司

有效期至 Validity

2021-9-12

持证人签名 Holder'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
OF 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

呼伦贝尔市海拉尔区人民法院

委托书

(2020)内 0702 委评 118 号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人包商银行股份有限公司呼伦贝尔分行与被申请人路胜海、沃晓婷、图布新、牡丹借款合同纠纷一案，委托你单位对：

鄂温克新城区龙景庭苑 7 号楼 30 号车库进行评估。

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行勘验现场评估，并保证现场勘验的专业人员与出具报告人员一致。在申请人交付鉴定费之日起 30 个工作日内出具评估报告，在约定的期限内不能完成工作的，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。如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受托人应当履行以下义务：

- 1、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、评估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。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人：杨慧

电话：0470-8326086

手机：17604706959

申请人：包商银行股份有限公司呼伦贝尔分行，委托代理人：路宁，电话：18247000909

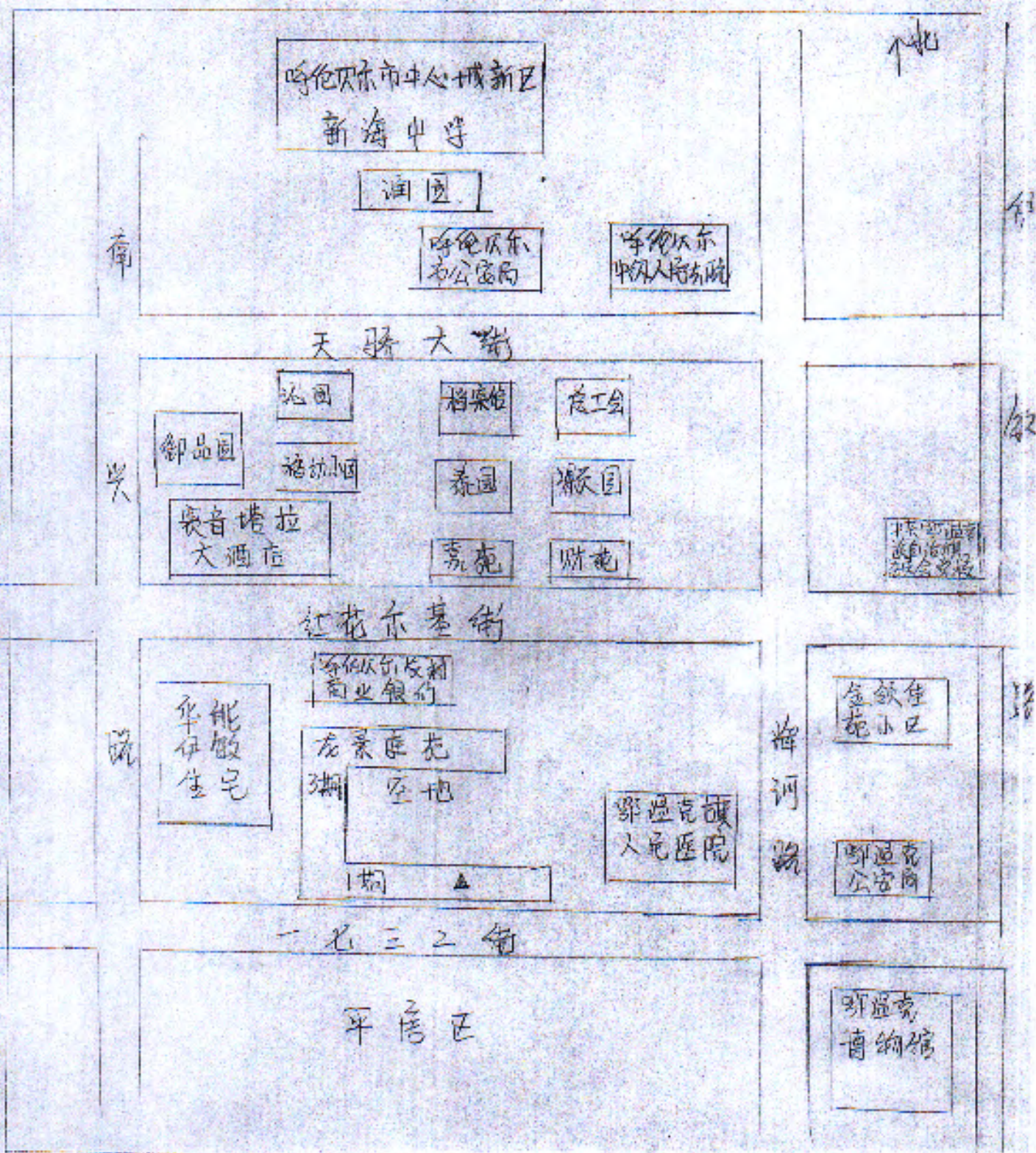
(盖章)

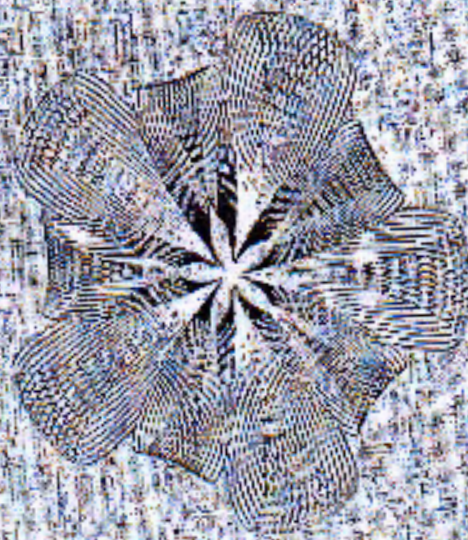
2020年4月28日





司法鉴定评估勘查作业单之三—实测及示意图





中华人民共和国建设部监制

建房注册号：110005

房权证

字第

122021400152

号



根据《中华人民共和国国家法》、《中
华人民共和国城市房地产管理法》、为
保护房屋所有权人的合法权益，对所
有权人申请登记的本证所列房产
经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋坐落		鄂州巴东新区巴东后街2号202室		产别	商业	用途	
产权证号		Z21000080244001209		面积	m ²		
幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	使用用途	
7	30	砖混	6	1	29.29	在库	
房屋状况							
共有人 张久 共有权证号 空							
土地使用情况摘要							
土地证号	用途	使用年限	使用面积(平方米)				
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	设定日期	约定期限	注销日期	
设定他项权利摘要							

鄂金巴收



2014年1月1日