

# 房地产估价报告

估价项目名称：新右旗阿镇盛世家园 5 号楼 1  
单元 501 室住宅用房房地产评  
估报告

委托方：新巴尔虎右旗人民法院

估价方：满洲里业兴房地产价格评估事务所

估价人员：张忠选（中国注册房地产估价师）

孙 毅（中国注册房地产估价师）

资质等级：二级

证书编号：内建房估备字[2017]第 0015 号

估价作业日期：二零一七年十二月六日至八日

估价报告编号：满洲里业兴估字[2017]第 042 号

满洲里业兴房地产价格评估事务所

地 址：满洲里市五道街 26 号

联系电话：6229994、13604748884

# 目 录

一、致估价委托人函.....	3 页
二、注册房地产估价师声明.....	4 页
三、估价的假设和限制条件.....	5 页
四、估价结果报告.....	6-7 页
五、估价技术报告.....	8-11 页
六、附件.....	
委托书；（复印件）	
估价机构司法鉴定入册机构证书；（复印件）	
估价机构营业执照；（复印件）	
估价人员资格证书；（复印件）	

# 一致估价委托人函

满洲里业兴估字[2017]第 042 号

新巴尔虎右旗人民法院:

承蒙委托,我所对位于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室住宅用房进行了价值评估,评估结果为法院裁决提供房地产市场价值依据。

本所估价人员本着以规范房地产市场、保护当事人合法权益为指导思想,依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》,操作中遵循客观、独立、公正科学的原则,利用你提供的有效证件及相关资料,经过现场勘察和市场调查,选取科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合估价经验和对该类房地产价值因素的分析,完成了估价对象的估价工作。现将估价对象在估价时点 2017 年 12 月 6 日的估价结果函告如下:(大写) 贰拾壹万柒仟肆佰陆拾贰元。

项目名称及地址	设计用途	建筑结构	评估面积 (m <sup>2</sup> )	单位价格 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
项目名称:住宅用房 地 址:新巴尔虎右旗阿镇 区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室	住 宅	混 合	88.76	2450.00	217,462.00
	合计(小数点取整)			/	/

特此函告

满洲里业兴房地产价格评估事务所

执行合伙企业事务的合伙人签字

二零一七年十二月八日

张忠印



## 二·注册房地产估价师声明

我们郑重声明

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论。
- 3、我们与评估报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写出估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

10、本报告的全部或部分内容在没有得到我所同意情况下，不得发表于任何媒体上，报告解释权为本机构所有。

中国注册房地产估价师：



### 三·估价的假设和限制条件

- 1、委托物业不存在也不涉及任何法律纠纷；
- 2、评估基准日前委估房地产未用于抵押担保；
- 3、本报告未考虑委估物业形成过程中的债权、债务问题，也未考虑委托方的资信状况；
- 4、评估对象应以保持现状继续使用为估价前提；
- 5、本报告评估结果主要依据委托方提供的资料进行测算，委托方对所提供资料的真实性、合法性、完整性及由此产生的后果负责；
- 6、房地产评估委托书及产权证载明的面积准确无误；
- 7、委托方对委估物业拥有合法产权绝对处置权，无产权异议。
- 8、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。
- 9、本报告书由正文和附件两个部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。



## 四·房地产估价结果报告

(一) 委托人: 新巴尔虎右旗人民法院

(二) 估价机构: 满洲里业兴房地产价格评估事务所

(三) 估价对象: 估价对房地产位于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园5号楼1单元501室,为住宅用房,混合结构,建筑面积为88.76平方米,室内水泥地面,无粉刷,装饰暖气,塑钢窗,毛坯房,区域因素较优,个别因素较优,东临白音乌拉路,南临住宅,西临住宅,北临住宅。房屋完损等级标准为基本完好房。

(四) 估价目的: 为法院裁决提供市场价值依据

(五) 估价时点: 2017年12月6日

(六) 估价依据:

- 1.《中华人民共和国房地产管理法》;
- 2.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- 3.国家有关部门颁布的法律、法规等政策文件;
- 4.司法技术评估鉴定委托书
- 5.评估人员现场踏勘掌握的同类房地产资料;
- 6.估价机构及估价人员掌握的信息资料

(七) 估价原则:

1.根据国家有关房地产评估的规定,我们在评估过程中遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则。

2.本次评估遵循合法原则,公平原则,最高最佳使用原则,估价时点等操作性原则。

(八) 估价方法：成本法、市场比较法

(九) 估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，按照估价序，运用科学的估价方法，分析各种影响因素，并结合估价人员和评估机构掌握的市场行情与信息，经评估测算，确定座落于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室住宅用房，在估价时点 2017 年 12 月 6 日综合评估价值为人民币 217,462.00 元（大写）贰拾壹万柒仟肆佰陆拾贰元。

(十) 估价人员：

张忠选  
中国注册房地产估价师  
注册号：1519970044

孙毅  
中国注册房地产估价师  
注册号：1520100009

(十一) 估价作业日期：二零一七年十二月六日至八日

(十二) 估价报告应用的有效期：

本次评估报告在市场没有较大波动情况下的有效期为一年（2017 年 12 月 6 日至 2018 年 12 月 5 日），若超越此期限或市场发生较大波动时，需要重新评估。



## 五·估价技术报告

√<sup>0</sup> (一) 个别因素分析: 估价对象房地产位于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室, 为住宅用房, 混合结构, 建筑面积为 88.76 平方米, 室内水泥地面, 无粉刷, 装饰暖气, 塑钢窗, 毛坯房, 房屋完损等级标准为基本完好房。

(二) 区域因素分析: 此房屋位于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室, 区域因素较优, 个别因素较优, 东临白音乌拉路, 南临住宅, 西临住宅, 北临住宅。

(三) 市场背景分析: 近几年新巴尔虎右旗类似估价对象房地产住宅楼房从内涵建设向外延拓展, 相应的住宅楼房逐步向周边开发建设, 过去类似房地产集聚规模一般, 从现在和预期发展看此类房地产市场状况良好。

### (四) 最高最佳使用分析

根据《房屋所有权证》记载, 委估房地产的土地用途为住宅用地, 房屋用途是住宅, 从委估对象的自身状况和目前市场及委估对象所处的环境, 委估房地产现状为其最高最佳使用状态。

(五) 估价方法选用: 结合委估房地产的特点和现况, 分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料, 在实地勘察和市场调研的基础上认为此类房地产适宜采用成本法与市场比较法进行评估。

(六) 估价结果确定: 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价序, 运用科学的估价方法, 分析各种影响因素, 并结合估价人员和评估机构掌握的市场行情与信息, 经评估测算, 确定座落于新巴尔虎右旗阿镇区盛世家园 5 号楼 1 单元 501 室住宅用房, 在估价时点 2017 年 12 月 6 日综合评估价值为人民币 217,462.00 元(大写)贰拾壹万柒仟肆佰陆拾贰元。

满洲里业兴房地产价格评估事务所

二零一七年十二月八日



内蒙古自治区高级人民法院对外委托司法鉴定机构

内法委司鉴 00253号

通辽市义兴房地产开发有限公司

根据《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》，经内蒙古自治区高级人民法院和最高人民法院审核、批准、公告，允许你单位入册开展对外委托(涉诉案件)房地产司法鉴定。

呼和浩特市中级人民法院



内蒙古自治区高级人民法院

2009年12月21日

證 書

Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар (ТЭЗ) нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...  
 Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар нь төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар...

Төрийн эрх зүйн үйлчилгээний газар



# 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： 满洲里业兴房地产价格评估事务所

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张忠选

住所： 满洲里市五道街建设大厦二楼

统一社会信用代码： 91150781747945790U

备案等级： 二级

证书编号： 内建房估备字[2017]第0015

有效期限： 2017年7月21日 至 2020年7月20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 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. 00129168

姓名 / Full name

张忠选

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152102195705230013

注册号 / Registration No.

1519970044

执业机构 / Employer

满洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

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. 00118102



姓名 / Full name

孙毅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120103197711217315

注册号 / Registration No.

1520100009

执业机构 / Employer

满洲里业兴房地产价格评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 / Bearer's signature