

# 关于东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房屋的价格评估报告书

内衡正通（锡）评分字（2018）第9号



**衡正通**  
HENGZHENG TONG

总公司地址：呼和浩特市锡林南路恩和大厦7楼707室

联系电话：0471-4679189

传真：0471-4679189

邮箱：nmghzt@126.com

邮编：010000

锡林郭勒盟分公司地址：内蒙古锡林浩特市福泰园西区底商28号

联系电话：18647900555

邮箱：274461909@qq.com

## 目 录

一、注册价格鉴证师声明 .....	1
二、价格评估报告书正文 .....	2
三、价格评估技术报告 .....	6
四、价格评估标的物照片 .....	14
五、机构营业执照复印件 .....	21
六、价格评估机构资质证书复印件 .....	22
七、价格评估人员资质证书复印件 .....	23

## 注册价格鉴证师声明

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估准则，恪守独立、客观、公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估意见陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的财产、物品清单是由委托方、被评估单位填报并经其签字确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估意见是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估意见中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估意见中的评估对象及其涉及标的物进行了现场勘察；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估意见的要求。

五、我们出具的评估意见中的分析、判断和结论受评估意见中假设和限定条件的限制。评估价格为理论测算价格，不等同于实际交易价格或法定价格。评估意见使用者应当充分考虑评估意见中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司 锡林郭勒盟分公司价格评估报告书

内衡正通（锡）评分字[2018]第9号

## 关于东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 房屋的价格评估报告书

东乌珠穆沁旗人民法院：

根据你院 2018 年 4 月 27 日出具的（2017）内 2525 执 1312 号司法鉴定委托书，我单位遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对该委托评估的标的物进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下：

### 一、价格评估事项描述

（一）价格评估标的：东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房产。

（二）价格评估目的：确定价格评估标的物在 2018 年 2 月 23 日的价格，为委托机关办理案件提供价格依据。

### 二、价格评估依据

（一）国家、地方有关法律、法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》（内蒙古自治区人民政府令 105 号）；
- 3、《内蒙古自治区价格鉴证操作规程》（内发改价字[2013]1992 号）。

（二）委托方提供的材料

- 1、东乌珠穆沁旗人民法院（2017）内 2525 执 1312 号司法鉴定委托书；



2、东乌珠穆沁旗(2017)内2525执1312号协助查询财产通知书(回执)复印件;

3、其它相关材料复印件。

(三) 价格评估机构收集的有关资料

1、市场调查记录及取价录音;

2、现场勘查照片,现场勘验记录。

### 三、价格评估过程及方法

接受委托后,我公司委派专门人员成立了评估小组,根据委托方提供的资料,制定了价格评估方案,并委派价格评估人员会同当事人对评估标的进行了现场勘查。经查,该标的物位于内蒙古锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区,8-107 别墅房屋总层数为二层,建筑面积为 164 m<sup>2</sup>,规划用途为别墅住宅,房屋朝向为坐北朝南,步梯楼。内部装修为精装修,全屋实木地板造型顶,实木楼梯,厨房卫生间集成吊顶,壁纸,卫生间墙砖地砖,实木橱柜衣柜。外部装修为外墙涂料良好,公共部分围墙为铁艺造型围墙、阳台玻璃阳光房封闭,居室小院硬化地面,设置石材桌椅,小种植园。房屋产权证号 171021600077。

对此,价格评估人员根据国家有关规定和标准,严格遵守价格评估程序和方法,认真分析研究现有资料,深入开展市场调查,采用市场法对价格评估标的的价格进行客观公正的分析测算,计算出标的物在评估基准日的市场价格。

### 四、价格评估结论

价格评估标的东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房产在评估基准日的价格为人民币:陆拾贰万贰仟壹佰玖拾叁元整  
( 622193.00 元)。



## 五、价格评估限定条件

- (一) 本结论书的价格评估结论依据了委托方提供的材料；
- (二) 价格评估结论是在特定的前提和假设条件下作出的，仅在该前提和假设条件存在下，价格评估结论方予成立；
- (三) 价格评估结论受到国家宏观经济政策不可抗力或者特殊交易方式的影响；
- (四) 价格评估小组人员在评估过程中对可能影响价格评估结论的因素，但非本专业所能涉及，所以本次价格评估未考虑上述因素。

## 六、其他需要说明的事项

- (一) 价格评估结论受价格评估结论书所限定条件限制；
- (二) 委托方对其提供材料的真实性负责；
- (三) 价格评估结论仅对本次价格评估有效，不得作为他用。未经我单位同意，不得向委托机关和有关当事人之外的任何单位和个人提供，价格评估结论书的内容不得发表于任何公开媒体上；
- (四) 本单位及价格评估小组人员与该评估标的没有利害关系，与当事人没有利害关系；
- (五) 委托方如果对价格评估结论有异议，可于结论书送达之日起 15 日内向我公司书面提出，或委托其他有资质机构重新评估；
- (六) 本报告有效期为一年。

## 七、价格评估机构

机构名称：内蒙古衡正通价格评估有限责任公司锡林郭勒盟分公司

机构资质证书号：中 J050003

负责人：叶宝杰（章）



## 八、价格评估人员（资质章）

价格鉴证师：刘汉旺

注册号：0000111000111



价格鉴证师：李琦

注册号：00001066



价格评估人员：叶宝杰

证书编号：050011



## 九、附件

- 1、价格技术报告；
- 2、价格评估标的物照片；
- 3、协查回执书；
- 4、价格评估委托书；
- 5、价格评估机构营业执照复印件；
- 6、价格评估机构资质证书复印件；
- 7、价格评估人员资质证书复印件。

二零一八年五月十三日



# 房地产价格评估技术报告

## 一、价格评估标的概况

经查该标的物位于东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房屋总层数为二层，建筑面积为 164 m<sup>2</sup>，规划用途为别墅住宅，房屋朝向为坐北朝南，步梯楼。

四至：东临李老大进口汽修，西临乐购超市，南临 101 省道，北阿木古楞蒙医诊所。

内部装修情况：精装修，全屋实木地板造型顶，实木楼梯，厨房卫生间集成吊顶，壁纸，卫生间墙砖地砖，实木橱柜衣柜。外部装修情况：外墙涂料良好，公共部分围墙为铁艺造型围墙、阳台玻璃阳光房封闭，居室观光花园石材硬化地面，设施设备部分花园设置石材桌椅，小种植园。

房产情况：房屋所有权人为依木吉德（身份证号：15252519880610004x），房屋产权证号 171021600077。

## 二、评估标的区域因素描述

评估标的位于东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区，该区域位于城市东南角，周围商业机构、医疗机构、教育机构少，繁华程度一般，商业规模效益一般。

## 三、价格评估过程

市场比较法：将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易因素修正系数×个别因素修正系数。

### 东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房产

#### 1、交易实例的选择

按照市场比较法评估的原则和要求,选取符合正常交易为前提的三个可比交易实例,以他们的成交价格做比较,结合影响房地产的因素进行修正,从而求取估价对象的价值。同于估价对象周边的房产,选取实例以同一区位优先考虑作为参照。

实例 A 东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 9-108 别墅			
区位状况	位置	坐落	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区
		方位	东乌珠穆沁旗五区宝力根街
		临街状况	不临街
		朝向	坐北朝南
		总层数	2层
	交通状况	道路状况	路面状况较好,交通流量一般、道路通达度较高
		出入可利用交通工具	出租车、公交车
	周围环境	商业环境	周围商业机构,繁华程度一般,商业规模效益一般
		人文环境	人流量一般,消费潜力一般
		院内景观	景观良好
	外部配套设施	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施较完备
		外部公共服务设施	周围商业机构、医疗机构、教育机构少,公共服务设施不足

权益状况	权利性质	住宅
	产权状况	私产
	物业管理情况	较完善
实物状况	规模	186 m <sup>2</sup>
	建筑结构	砖混结构
	装饰装修	简单装修
	外立面	涂料
	居室采光通风	良好
	公共部分装修	良好

实例 B 东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 5-104 别墅

区位状况	位置	坐落	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区
		方位	东乌珠穆沁旗五区宝力根街
		临街状况	不临街
		朝向	坐北朝南
		总层数	2 层
	交通状况	道路状况	路面状况较好，交通流量一般、道路通达度较高
		出入可利用交通工具	出租车、公交车
	周围环境	商业环境	周围商业机构，繁华程度一般，商业规模效益一般
		人文环境	人流量一般，消费潜力一般
		院内景观	景观良好
	外配套设施	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施较完备
		外部公共服务设施	周围商业机构、医疗机构、教育机构少，公共服务设施不足



权益状况	权利性质	住宅
	产权状况	私产
	物业管理情况	较完善
实物状况	规模	166 m <sup>2</sup>
	建筑结构	砖混结构
	装饰装修	简单装修
	外立面	涂料
	居室采光通风	良好
	公共部分装修	良好

实例 C 东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 10-101 别墅			
区位状况	位置	坐落	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区
		方位	东乌珠穆沁旗五区宝力根街
		临街状况	不临街
		朝向	坐北朝南
		总层数	2 层
	交通状况	道路状况	路面状况较好, 交通流量一般、道路通达度较高
		出入可利用交通工具	出租车、公交车
	周围环境	商业环境	周围商业机构, 繁华程度一般, 商业规模效益一般
		人文环境	人流量一般, 消费潜力一般
		景观	景观良好
	外配套设施	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施较完备
		外部公共服务设施	周围商业机构、医疗机构、教育机构少, 公共服务设施不足



权益状况	权利性质	住宅
	产权状况	私产
	物业管理情况	较完善
实物状况	规模	165 m <sup>2</sup>
	建筑结构	砖混结构
	装饰装修	简单装修
	外立面	涂料
	居室采光通风	良好
	公共部分装修	良好

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
区位状况	位置	坐落	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区
		方位	东乌珠穆沁旗五区宝力根街	东乌珠穆沁旗五区宝力根街	东乌珠穆沁旗五区宝力根街
		临街状况	不临街	不临街	不临街
		朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
		总层数	2层	2层	2层
	交通状况	交通通达度	便捷	便捷	便捷
出入可利用交通工具		出租车、公交车	相同	相同	

周围环境	商业环境	商业繁华程度一般	相同	相同	相同	
	人文环境	人流量一般，消费潜力一般	相同	相同	相同	
	院内景观	景观较好	良好	良好	良好	
	外部配套设施	外部基础设施	较完备	相同	相同	相同
		外部公共服务设施	较完备	相同	相同	相同
权益状况	产权状况	私产	相同	相同	相同	
	物业管理情况	较完善	相同	相同	相同	
实物状况	规模 (m <sup>2</sup> )	164 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	混合	相同	相同	相同	
	装饰装修	精装修	简单装修	简单装修	简单装修	
	外立面	涂料	相同	相同	相同	
	居室采光通风	良好	相同	相同	相同	
	公共部分装修	较好	相同	相同	相同	
交易价格 (元/平方米)			3387	3650	3600	

## 2、交易情况修正

被选可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况系数为 1。



### 3、市场状况调整

被选可比实例交易日期均与估价时点较近,据估价人员对该区域房地产市场的调查,此期间市场波动较小,价格指数稳定,市场调整系数为 1。

### 4、房地产状况调整

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
名称		东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8107 别墅	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区	东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区	
区位状况	位置	坐落	东乌珠穆沁旗五区宝力根街	100/100	100/100	100/100
		方位	东乌珠穆沁旗五区宝力根街	100/100	100/100	100/100
		临街状况	不临街	100/100	100/100	100/100
		朝向	坐北朝南	100/100	100/100	100/100
		总层数	2 层	100/100	100/100	100/100
交通状况	交通通达度	便捷	100/100	100/100	100/100	
	出入可利用交通工具	出租车 公交车	100/100	100/100	100/100	
周围环境	商业环境	商业繁华程度良好	100/100	100/100	100/100	
	人文环境	人流量一般,消费潜力一般	100/100	100/100	100/100	
	院内景观	景观较好	100/98	100/98	100/98	



外部配套设施	外部基础设施	较完备	100/100	100/100	100/100
	外部公共服务设施	较完备	100/100	100/100	100/100
权益状况	产权状况	私产	100/100	100/100	100/100
	物业管理情况	良好	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	混合	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	精装修	100/95	100/95	100/95
	外立面	涂料	100/100	100/100	100/100
	居室采光通风	良好	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	较好	100/100	100/100	100/100
交易价格(元/平米)			3387	3650	3600
比准价格(元/平米)			3624.09	3905.5	3852

比准价格采用算数平均数法求取，经估价人员分析测算，比准单价  
 $= (3624.09 \text{ 元/m}^2 + 3905.5 \text{ 元/m}^2 + 3852 \text{ 元/m}^2) / 3 = 3793.86 \text{ 元/m}^2$

价格评估标的物总价格为： $164 \text{ m}^2 \times 3793.86 \text{ 元/m}^2 = 622193.04 \text{ 元}$ ，  
 尾数保留到元为 622193.00 元。

#### 四、评估结论

价格评估标的东乌珠穆沁旗五区宝力根街阳光小区 8-107 别墅房产  
 在评估基准日的价格为人民币：陆拾贰万贰仟壹佰玖拾叁元整  
 （ 622193.00 元）。

2018 年 5 月 29 日











