



价格评估报告

国宏信（蒙·呼伦贝尔）（价）字 2018 第 090 号

北京市国宏信价格评估有限公司呼伦贝尔分公司

二〇一八年十月二十三日

摘 要

北京市国宏信价格评估有限公司呼伦贝尔分公司接受陈巴尔虎旗人民法院的委托，依法对位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区 15 号楼 1-601 号、4 号楼 1-602 号、2 号楼 1-602 号、15 号楼 5-602 号价格评估。

价格评估标的：位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区 15 号楼 1-601 号、4 号楼 1-602 号、2 号楼 1-602 号、15 号楼 5-602 号价格评估。

价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

价格评估基准日：2018 年 10 月 12 日。

价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

价格评估方法：市场法。

价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的价格为¥736,780.00 元（人民币柒拾叁万陆仟柒佰捌拾元整），详见《价格评估明细表》。

评估结论只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京市国宏信价格评估有限公司

国宏信（蒙·呼伦贝尔）（价）字 2018 第 090 号

关于位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区 15 号楼
1-601 号、4 号楼 1-602 号、2 号楼 1-602 号、15 号楼
5-602 号四户住宅楼房价值的价格评估报告

陈巴尔虎旗人民法院：

根据贵院的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区 15-1-601 号（94.64 平方米）、15-5-602 号（94.64 平方米）、4-1-602 号（123.68 平方米）、2-1-602 号（120.44 平方米）的四户住宅楼房价值进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区 15-1-601 号（94.64 平方米）、15-5-602 号（94.64 平方米）、4-1-602 号（123.68 平方米）、2-1-602 号（120.44 平方米）的四户住宅楼房价值。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

本次价格评估基准日 2018 年 10 月 12 日。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，市场条件应固定在某一时点，此时点就是价格评估基准日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

(一) 国家有关价格评估方面的政策、法规

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
4. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
6. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估机构资质管理办法》的通知（京价评协【2016】001号）；
7. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估专业人员管理办法》的通知（京价评协【2016】002号）；
8. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估行为规范（试行）》

的通知（京价评协【2016】004号）；

9. 北京价格评估师协会关于实施《涉案（涉诉）资产价格评估技术规范》的通知（京价评协【2018】001号）；

10. 《内蒙古自治区涉案财物价格鉴定操作规程》；

11. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；

12. 其他相关法律、法规、政策。

（二）委托方提供的有关资料

1. 陈巴尔虎旗人民法院评估委托书；

2. 其它与标的相关的资料。

六、价格评估方法

根据价格评估标的行业特点及案件性质，本次价格评估采用的评估方法为市场法。

市场法：市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

七、价格评估过程

北京市国宏信价格评估有限公司呼伦贝尔分公司，接受呼伦贝尔市陈巴尔虎旗人民法院委托后，组成价格评估小组，制定了作业方案，会同法院工作人员及当事人对标的物现场进行了勘验，拍照和记录，按照委托要求结合现场查验结果，对标的物 1、15-1-601 号（94.64 平方米），标的物 2、15-5-602 号（94.64 平方米），标的物 3、4-4-602 号（123.68 平方米），标的物 4、2-1-602 号（120.44 平方米）共计四户住宅楼的

价值进行市场调查。标的物位于陈巴尔虎旗巴彦库仁镇百吉纳小区四户住宅，东至完工路，南至贝尔街，西至东乌珠尔路，北至巴虎大街，属于陈巴尔虎旗中心地带住宅小区。四户标的住宅楼房均为毛坯房，屋内塑钢窗，入户防盗门，所在楼层均为六楼，小区内外开发程度为七通一平。此次评估采用市场法作为本次评估的基本方法，综合分析调整差异后确定本次价格评估标的在价格评估基准日的价格。

八、价格评估结论

价格评估标的共计四户住宅楼房在价格评估基准日的价格为¥736,780.00元（人民币柒拾叁万陆仟柒佰捌拾元整）；分别为标的物1、15-1-601号（94.64平方米）¥160,888.00元（人民币壹拾陆万零捌佰捌拾捌元整）、标的物2、15-5-602号（94.64平方米）¥160,888.00元（人民币壹拾陆万零捌佰捌拾捌元整）、标的物3、4-1-602号（123.68平方米）¥210,256.00元（人民币贰拾壹万零贰佰伍拾陆元整）、标的物4、2-1-602号（120.44平方米）¥204,748.00元（人民币贰拾万零柒佰肆拾捌元整），详见《价格评估明细表》。

九、价格评估限定条件

- （一）委托方提供的资料客观、真实、全面；
 - （二）本次价格评估标的以委托方提供的委托书为依据；
- 若以上条件发生变化，则需重新进行价格评估。

十、声明

- （一）价格评估结论受报告中已说明的限定条件限制；

(二) 资料的真实性、全面性由资料提供方负责;

(三) 本价格评估报告中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的;

(四) 我们依照《内蒙古自治区价格鉴证操作规程》(内发改价字(2013)1992号)进行分析,形成意见和结论,撰写本价格评估结论;

(五) 价格评估结论仅对本次委托有效;

(六) 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系,也与有关当事方没有利益关系;

(七) 评估结论的使用仅限于评估报告载明的评估目的,因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关;

(八) 当事人对《价格评估报告》有异议的,应在接到报告之日15日内向委托机关提交异议书,由委托机关决定是否进行异议回复。

(九) 本价格评估报告有效期为自发文之日起1年。

十一、价格评估作业日期

2018年10月9日至2018年10月23日

十二、价格评估机构

机构名称:北京市国宏信价格评估有限公司

地址:北京市丰台区南三环西路88号春岚大厦五层5032

电话:010-63266550 传真:010-63388078

机构资质证书证编号:中J010003

机构法定代表人:云金平(签章)



机构名称:北京市国宏信价格评估有限公司呼伦贝尔分公司

地址:呼伦贝尔市海拉尔区胜利办新材小区人防楼2层322室