

优秀源于进取 信任来自专业

内蒙古正翔房地产 价格评估有限责任公司

地址：内蒙古阿拉善左旗锡林南路警苑小区 8 号商铺 20 号

电话：0483-8358585 18648309331

邮编：750300

房地产估价报告

内正翔估（左）（2019）字第 ZF-014 号

估价项目名称：内蒙古中杰石材投资有限公司位于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1101、1102、1103、1104 室房地产市场价格价值评估

估价委托方：阿拉善左旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：王亚梅（注册号：1520060005）

王海军（注册号：1520070035）

高凯（注册号：1520140001）

估价报告出具日期：二〇一九年四月二十三日

地 址：阿拉善左旗巴彦浩特镇警苑小区底商

电 话：13654831818

邮 编：750300

致委托估价方函

致：阿拉善左旗人民法院

受贵院的委托，本公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对内蒙古中杰石材投资有限公司所持有《不动产查询信息结果证明》（编号：152921110004GB04597F00420018、152921110004GB04597F00420019、152921110004GB04597F00420020、152921110004GB04597F00420021），位于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1101、1102、1103、1104室进行市场价值评估，估价目的：为阿拉善左旗人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值，估价时点：二〇一九年四月九日。

本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定进入市场无障碍的条件下、于估价时点在完好状态并符合假设和限制条件下的市场价值为:2440094元，(大写)：人民币贰佰肆拾肆万零玖拾肆元整。具体结果如下：

房屋坐落	房屋所有权人	结构	建成年代	所在楼层	用途	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估现值(元)
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1101室	内蒙古中杰石材投资有限公司	框架	2011年	11/11	住宅	153.07	4316	660650
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1102室		框架	2011年	11/11	住宅	141.41	4316	610326
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1103室		框架	2011年	11/11	住宅	124.62	4316	537860
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1104室		框架	2011年	11/11	住宅	146.26	4316	631258
合计						565.36		2440094

欲了解该估价项目的全面情况，应认真阅读本房地产估价报告书全文，因委托人或相关

人员使用本报告的片段或部分内容而引起的不良后果，估价公司和估价人员不承担相应的责任，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过阿拉善左旗人民法院向我公司书面提出。

特发此函！

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年四月二十三日

目 录

一、致委托估价方函	第 02 页
二、注册房地产估价师声明	第 05 页
三、估价的假设和限制条件	第 07 页
四、房地产估价结果报告	第 10 页
(一) 估价委托方	第 10 页
(二) 估价机构	第 10 页
(三) 估价对象	第 10 页
(四) 估价目的	第 13 页
(五) 估价时点	第 13 页
(六) 价值定义	第 13 页
(七) 估价依据	第 13 页
(八) 估价原则	第 14 页
(九) 估价方法	第 15 页
(十) 估价结果	第 17 页
(十一) 估价人员	第 17 页
(十二) 估价作业日期	第 17 页
(十三) 估价报告应用的有效期	第 18 页
(十四) 房地产估价技术报告	第 19 页
六、附件	第 30 页
(一) 阿拉善左旗人民法院评估委托书复印件;	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 估价对象现场踏勘表	

- (四) 房屋所有权证复印件
- (五) 房屋他项权证复印件;
- (六) 估价机构营业执照复印件;
- (七) 估价机构资质证书复印件;
- (八) 估价人员资质证书复印件;

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- (1)我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (3)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- (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，撰写本估价报告。
- (5)估价人员于2019年04月09日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录（我们在执行人、法院人员陪同进行查看），但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物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)本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。
- (8)本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- (9)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (10)当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过阿

拉善左旗人民法院向我公司书面提出。

(1)参加本次估价的注册房地产估价师签章：

姓名	执业资格	注册号	签章
王亚梅	中国注册房地产估价师	1520060005	
王海军	中国注册房地产估价师	1520070035	
高凯	中国注册房地产估价师	1520140001	

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

- (一)估价对象合法取得不动产权证书，在公开市场上可以自由转让。
- (二)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (三)本次评估以估价对象合法取得使用和可按现状持续使用为前提。
- (四)本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料

- (一)本报告出具的价格为房屋的价格。如至估价时点止，产权人未有任何有关估价对象的应

缴未缴税费。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(一)估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他日和用途。若改变估价日的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二)估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(三)本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

(四)任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

(五)本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

(六)委托方提供的资料中记载建筑物建成年代及估价师现场勘查时通过询问了解到估价对象建成年代为 2011 年，若与实际建成年代差异 3 年以上，报告结果应进行调整。

(七)委托方提供房屋所有权证复印件，楼层及面积、抵押情况、查封情况等信息均依据委托方提供的资料确定。

(八)我们在执行人、法院人员陪同下进行勘察，本次室内装修状况按中等装修考虑，实际为四套住宅改建成办公室。

四、本报告使用的限制条件

1、委托人提供的使用功能、布局以及设备安装和装修工程是否有变，均对估价结果产生一定影响；

2、估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

3、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价格产生明显影响时，不能直接用本估价结论；

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响；

5、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，不得做其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

7、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；报告解释权为本评估机构所有；

8、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响，委托人及相关方面需全面考虑。

9、此次估价结果为估价对象在满足本次估价所设定的条件下的市场价值，市场交易的最终数额由交易双方根据市场风险、兑现难易程度、需缴纳政府的有关税费等确定。

10、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最

终评估结果的准确性。

11、如发现本估价报告文字、数字等因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

2019年04月23日

房地产估价结果报告

一、估价委托方

估价委托人：阿拉善左旗人民法院

联系人：杨峰

联系电话：13804736016

二、估价机构

估价机构：内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

资质等级：贰级

证书编号：内建房估证字[2003]第 028 号

法定代表人：王海军

地 址：阿拉善左旗巴彦浩特镇警苑小区底商

电 话：13654831818

三、估价对象

本次对象为坐落于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1101、1102、1103、1104 室。

1、估价对象权属状况

1.1 根据委托方提供的房产信息，估价对象房屋所有权登记状况如下：

不动产权单元号	152921110004GB04597F00420018、 152921110004GB04597F00420019、 152921110004GB04597F00420020、 152921110004GB04597F00420021
房屋所有权人	内蒙古中杰石材投资有限公司
共有情况	--
房屋坐落	阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1101、1102、1103、1104 室

建筑面积	153.07、141.41、124.62、146.26 平方米
规划用途	住宅
建成年代	2011 年
登记时间	2012-09-11
来源	--

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《不动产查询信息结果证明》，在估价时点 2019 年 04 月 09 日，估价对象房地产未设定抵押权，已经查封。

2、房地产实物状况

2.1 估价对象概况

估价对象为坐落于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1101、1102、1103、1104 室，房屋建筑面积为 565.36 平方米。

2.2 所在建筑物状况

估价对象建筑物为一幢 11 层框架结构住宅楼，于 2011 年建成，坐北朝南，其外墙干挂大理石和涂料，入户防盗单元门，外墙设保温层。

2.3、房屋套内状况

总层数	共 11 层	所在楼层	第 11 层
证载用途	住宅	现状用途	住宅
使用状况	控制	主要房间朝向	朝南北
采光情况	较好	通风情况	较好
设施设备情况	供上水、供下水、通电、通讯、网络、市政集中供暖、天然气		
维护保养及成新状况	维护状况较好。考虑房屋用途、年限等因素，结合评估经验，确定估价对象为完好房，成新率为 86%。		
房间装修情况	入户防盗单元门，室内楼梯踏步花岗岩地面，不锈钢扶手，墙面贴壁纸，塑钢窗户，上水、下水、暖、电、等设施齐全，实际为四套住宅改建成办公室。		

物业管理状况	属住宅小区，物业管理状况良好。
--------	-----------------

2.4、区位状况

(1) 位置状况：

委估对象位于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区，地处巴彦浩特镇雅布赖路南侧，地理位置较好，交通较便捷。

(2) 住宅聚集度：

估价对象东临万豪商务会所、西临浦东大酒店、南临星河大酒店、北临农发行，属于巴彦浩特镇较繁华区域，区域内商服网点数较多，估价对象所在区域主要有超市、酒店、银行、服务业等，所在区域商业繁华度较佳，住宅聚集度较好。

(3) 交通状况：

估价对象位于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区，东临土尔扈特南路、西临和硕特路、南临环城南路、北临雅布赖路，道路通达度较好。周边有 2 条公交线路通过，距离步行约 3 分钟，距长途汽车站约 2 公里，出入可利用交通工具以公交车及自备车为主，区域内有公交车通过，公交便捷度良好，距离对外交通便利度较优。交通管制情况：无特殊限制。停车方便程度：有公共停车位，能满足需求。

(4) 环境状况：

该区域内房地产类型以住宅为主，绿化程度较高，无空气、噪声、水、辐射、固体废物、高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等污染，所在区域自然环境较好。

估价对象所在地区以普通居民为主，社会治安状况稳定，相邻房地产利用状况为住宅门店，所在区域人文环境状况较好。

(5) 外部配套设施状况：

①市政基础设施状况：

供水：该区域主要由市政供水，供水保证率 100%。

排水：该区域排水为雨污合流方式，排水通畅。

供电：区域内电源由市政供电，供电保证率 100%。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

供暖：区域内取暖由市政集中供暖，供暖保证率 100%。

供气：区域内天然气由市政集中供给，供气保证率 100%。

四、估价目的

为阿拉善左旗人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

五、估价时点

本项目估价时点为二〇一九年四月九日。

在本次估价中，估价师在二〇一九年四月九日对估价对象进行了实地的勘察，估价时点的确定考虑了估价工作的可操作性和结论的有效性，由评估机构与委托方协商确定；估价时点的确定对估价结果的客观性、真实性和公正性没有影响，估价中所采用的价格标准是估价时点的有效价格标准。

六、价值定义

本报告所确定的房地产价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，对于其他估价目的并不适用。如估价目的变更，须另行估价。有关的价值定义论述如下：

1、价值定义

市场价值是由估价师收集市场上同类商品价格信息对有关数据进行分析、比较后确定的价值。该价值也是在有效应用的基础上，根据市场供求关系、买卖双方对交易商品价值作出的一种理性判断，本次评估的房地产价值包含建筑物内部装修价值。

2、本项目所涉及到的市场价值是反映估价对象在基准日的价值或价值可实现程度，是估价师按照相关法律、法规和估价规范，再实施必要程序后形成的、建立在相关假设和限制条件基础上的专业意见，是房地产出售时的参考依据，不应当被认为是对所出售资产

可实现价格的保证，委托方及相关方面应当合理解并恰当使用评估结论。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价报告评审标准》；
- 7、《房地产估价基本术语标准》；
- 8、国务院、建设部、中国人民银行及有关部委，内蒙古自治区及阿拉善盟二级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件；
- 9、委托人提供的有关资料及权属证明资料；
- 10、受理估价方所掌握的有关资料及估价人员现场勘察获取的有关资料；
- 11、其他资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在途、模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（四）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（五）估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（六）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法优先受偿款。

九、估价方法

合理公正的估价必须遵循一定的估价原则和适当的估价程序，科学的使用估价方法。估价方法的选择需根据估价目的、估价对象的区位、用途、结构、设施的完善程度、建筑面积等因素，以及市场条件及资料取得情况，合理的确定估价方法。本次估价建筑物采用比较法和收益法对进行估价，并结合实地勘察的结果和估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。本次估价选用的估价方法概述如下：

1、比较法概述如下：

（1）方法定义

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

(2) 估价步骤

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况修正；⑥进行房地产状况修正（区位状况、实物状况和权益状况）；⑦计算比较价值。

(3) 计算公式

$$\text{比较价格} = \frac{\sum n (\text{可比实例} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况修正系数})}{n}$$

2、收益法概述如下：

(1) 方法定义

收益法是通过预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 估价步骤

①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

(3) 计算公式

潜在毛收入：是指假定房地产在充分利用、无空置状态下可获的收入。

有效毛收入：是指由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

净收益：是指由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的收益。

$$V = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—收益价值、a—房地产年净收益、r—报酬率、n—未来可能收益的年限

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点在完好状态并符合假设和限制条件下的市场价值为：2440094 元，人民币(大写)：贰佰肆拾肆万零玖拾肆元整。具体结果如下：

房屋坐落	房屋所有权人	结构	建成年代	所在楼层	用途	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估现值(元)
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1101室	内蒙古中杰石材投资有限公司	框架	2011年	11/11	住宅	153.07	4316	660650
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1102室		框架	2011年	11/11	住宅	141.41	4316	610326
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1103室		框架	2011年	11/11	住宅	124.62	4316	537860
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1104室		框架	2011年	11/11	住宅	146.26	4316	631258
合计						565.36		2440094

十一、估价人员

姓名	执业资格	注册号	签章

王亚梅	中国注册房地产估价师	1520060005	
王海军	中国注册房地产估价师	1520070035	
高凯	中国注册房地产估价师	1520140001	

十二、实地查勘期：二〇一九年四月九日至二〇一九年四月九日。

十三、估价作业期：二〇一九年四月九日至二〇一九年四月二十三日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年四月二十三日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

阿拉善左旗地处于内蒙古自治区西部，东接巴盟磴口县、乌拉特后旗、乌海市；东南与宁夏石嘴山市、银川市、青铜峡市、平罗县相望；南交甘肃景泰县、古浪县，宁夏中卫市、中宁县；西连甘肃武威市、民勤县，阿拉善右旗；北与蒙古国接壤，国境线长 188.28 公里。全旗总面积 80412 平方公里，辖 4 个街道、9 个镇、6 个苏木，有蒙、汉、回、满、朝鲜、达斡尔等 14 个民族，少数民族人口占 28.3%，是一个以蒙古族为主体、汉族居多数的少数民族聚居的边境旗。

辖 4 个街道、9 个镇、6 个苏木：巴彦浩特额鲁特街道、巴彦浩特南环路街道、巴彦浩特新华街道、巴彦浩特王府街道、温都尔勒图镇、乌斯太镇、巴润别立镇、巴彦浩特镇、嘉尔格勒赛汉镇、吉兰泰镇、宗别立镇、敖伦布拉格镇、腾格里额里斯镇、巴彦木仁苏木、乌力吉苏木、巴彦诺日公苏木、额尔克喀什哈苏木、银根苏木、超格图呼热苏木。旗政府驻巴彦浩特镇。

京兰铁线、110 国道、甘武线从境内通过。乌巴、巴吉、达银三条黑色路面组成了交通运输大动脉，其中乌海至巴彦浩特、银川至巴彦浩特公路即将升级为一级公路，距离银川河东机场和乌海机场均在 130 公里左右。

估价对象位于阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区，东临土尔扈特南路、西临和硕特路、南临环城南路、北临雅布赖路，道路通达度较好。周边有 2 条公交线路通过，距离步行约 3 分钟，距长途汽车站约 2 公里，出入可利用交通工具以公交车及自备车为主，区域内有公交车通过，公交便捷度良好，距离对外交通便利度较优。交通管制情况：无特

殊限制。停车方便程度：有公共停车位，能满足需求。

2、实物状况

估价对象为框架结构，住宅用途，房屋总层数为11层，估价对象位于第11层，建筑面积共153.07、141.41、124.62、146.26平方米，其外墙干挂大理石和涂料，入户防盗单元门，室内楼梯踏步花岗岩地面，不锈钢扶手，墙面贴壁纸，塑钢窗户，上水、下水、暖、电、等设施齐全，实际为四套住宅改建成办公室。经向委托人了解及估价人员调查，得知估价对象于2011年建成。

3、权益状况

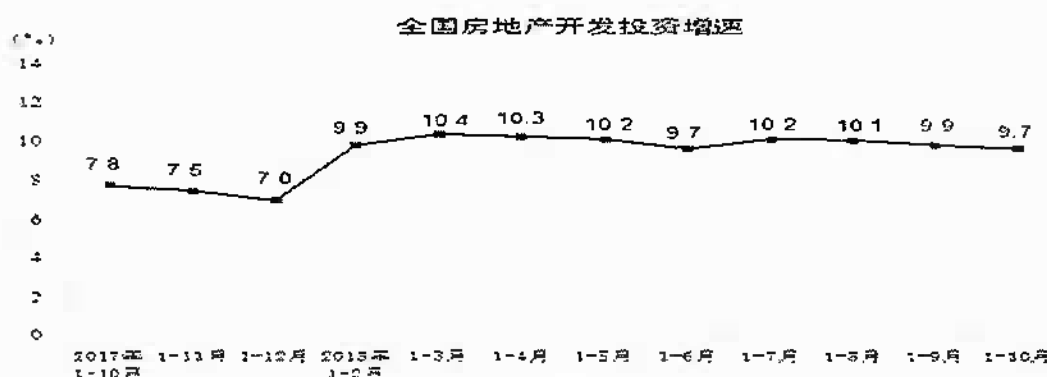
根据委托方提供的资料及向阿左旗房产管理局查询，在估价期日2019年04月09日，估价对象房地产未设定抵押权，已经查封。

二、市场背景描述与分析

(一) 2018年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况

1、房地产开发投资完成情况

2018年1-10月份，全国房地产开发投资99325亿元，同比增长9.7%，增速比1-9月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资70370亿元，增长13.7%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。



1-10月份，东部地区房地产开发投资53136亿元，同比增长10.8%，增速比1-9月份回落0.2个百分点；中部地区投资20755亿元，增长7.1%，增速回落1.3个百分点；西部

地区投资 21254 亿元，增长 8.4%，增速提高 0.9 个百分点；东北地区投资 4180 亿元，增长 15.6%，增速回落 0.9 个百分点。

1-10 月份，房地产开发企业房屋施工面积 784425 万平方米，同比增长 4.3%，增速比 1-9 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅施工面积 542344 万平方米，增长 5.2%。房屋新开工面积 168754 万平方米，增长 16.3%，增速回落 0.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 123875 万平方米，增长 19.0%。房屋竣工面积 57392 万平方米，下降 12.5%，降幅扩大 1.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 40702 万平方米，下降 12.6%。

1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积 21963 万平方米，同比增长 15.3%，增速比 1-9 月份回落 0.4 个百分点；土地成交价款 11695 亿元，增长 20.6%，增速回落 2.1 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



2、商品房销售和待售情况

1-10 月份，商品房销售面积 133117 万平方米，同比增长 2.2%，增速比 1-9 月份回落 0.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.8%，办公楼销售面积下降 10.5%，商业营业用房销售面积下降 2.8%。商品房销售额 115914 亿元，增长 12.5%，增速回落 0.8 个百分点。其中，住宅销售额增长 15.0%，办公楼销售额下降 6.5%，商业营业用房销售额增长 1.7%。

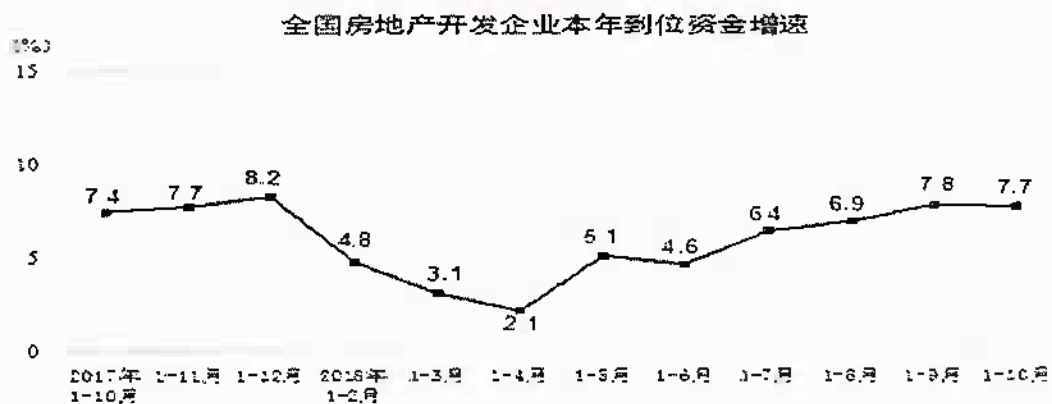


1-10 月份，东部地区商品房销售面积 53545 万平方米，同比下降 4.7%，降幅比 1-9 月份扩大 0.4 个百分点；销售额 61680 亿元，增长 5.4%，增速回落 0.6 个百分点。中部地区商品房销售面积 37733 万平方米，增长 8.7%，增速回落 1.5 个百分点；销售额 25380 亿元，增长 21.1%，增速回落 1.6 个百分点。西部地区商品房销售面积 35430 万平方米，增长 8.6%，增速回落 0.3 个百分点；销售额 24165 亿元，增长 26.0%，增速回落 0.6 个百分点。东北地区商品房销售面积 6409 万平方米，下降 4.7%，降幅扩大 1.2 个百分点；销售额 4688 亿元，增长 7.2%，增速回落 2.5 个百分点。

10 月末，商品房待售面积 52789 万平方米，比 9 月末减少 401 万平方米。其中，住宅待售面积减少 321 万平方米，办公楼待售面积减少 15 万平方米，商业营业用房待售面积减少 46 万平方米。

3、房地产开发企业到位资金情况

1-10 月份，房地产开发企业到位资金 135636 亿元，同比增长 7.7%，增速比 1-9 月份回落 0.1 个百分点。其中，国内贷款 19727 亿元，下降 5.2%；利用外资 80 亿元，下降 35.6%；自筹资金 45512 亿元，增长 10.8%；定金及预收款 44942 亿元，增长 16.3%；个人按揭贷款 19408 亿元，下降 0.9%。



4、房地产开发景气指数

10月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.94，比9月份回落0.05点。



三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价格的使用，本估价对象地处产业较为聚集的区域，本报告中的使用功能为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

合理公正的估价必须遵循一定的估价原则和适当的估价程序，科学的使用估价方法。估价方法的选择需根据估价目的、估价对象的区位、用途、结构、设施的完善程度、建筑面积等因素，以及市场条件及资料取得情况，合理的确定估价方法。本次估价的估价对象

当地的房地产市场较活跃，类似房地产的交易案例较多，且其收益较容易获得，故本次采用比较法和收益法对进行估价，并结合实地查勘的结果和估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。本次估价选用的估价方法概述如下：

1、比较法概述如下：

(1) 方法定义

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

(2) 估价步骤

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况修正；⑥进行房地产状况修正（区位状况、实物状况和权益状况）；⑦计算比较价值。

(3) 计算公式

比较价格 = $\sum n$ (可比实例 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数) / n

2、收益法概述如下：

(1) 方法定义

收益法是通过预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 估价步骤

①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

(3) 计算公式

潜在毛收入：是指假定房地产在充分利用、无空置状态下可获的收入。

有效毛收入：是指由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

净收益：是指由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的收益。

$$V = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—收益价值、a—房地产年净收益、r—报酬率、n—未来可能收益的年限

五、估价测算过程

（一）比较法测算过程

A、估价技术路线

1、选取估价方法：本次评估根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的估价目的、区位条件及个别因素，选择市场比较法进行评估；

2、搜集实例：在搜集掌握估价对象有关资料的基础上，广泛搜集交易实例，根据估价对象状况和本次估价目的，选取 A、B、C 三宗交易实例作为可比实例，具体如下：

实例 A：框架结构住宅，室内无装修，房屋总层数为 9 层，2019 年 04 月的成交价为 4129 元/平方米。

实例 B：框架结构住宅，室内豪华装修，房屋总层数为 11 层，2019 年 04 月的成交价为 5069 元/平方米。

实例 C：框架结构住宅，室内无装修，房屋总层数为 12 层，2019 年 04 月的成交价为 4200 元/平方米。

3、建立价格可比基础，统一为一次性付款，统一单价为(人民币元/平方米)；

4、将 A、B、C 三宗可比实例与待估房地产进行分析、比较及因素修正，以计算出各自的比准单价；

5、将比较单价的平均值作为待估房地产的评估单价，从而计算、确定估价对象评估

总值。

B、案例计算

房地产因素条件表

估价对象及交易实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		凯隆金座	旭辰海岸	尚水域都	塞外城府
交易价格 (元/m ²)		待估	4129	5069	4200
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		--	2019年04月	2019年04月	2019年04月
权益状况		产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
区位因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	环境质量	优	优	优	优
	所在楼层	11/11	6/9	10/11	5/12
	朝向	南北	南北	南北	南北
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	基础设施完善度	齐全	齐全	齐全	齐全
实物因素	小区规模	好	好	好	好
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	精装	毛坯	豪华	毛坯
	空间布局	较差	较好	较好	较好
	外观	好	好	好	好
	新旧程度	完好	完好	完好	完好

房地产价格计算表

比较因素修正系数说明表					
因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		待估	4129	5069	4200
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况		100/100	100/100	100/100	100/100
区 位 状	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100	100/100

况	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
实 物 状 况	小区规模	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/95	100/105	100/95
	空间布局	100/100	100/105	100/105	100/105
	外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
修正后价格			4139	4598	4210
比较价格（采用简单算术平均值）		4316			

(二) 收益法测算过程

1、方法定义

收益法是通过预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、计算公式

潜在毛收入：是指假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

有效毛收入：是指由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

净收益：是指由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的收益。

$$V = \frac{a}{r} \times [1 - \frac{1}{(1+r)^n}]$$

式中： V—评估价值、a—房地产年净收益、r—报酬率、n—未来可能收益的年限

3、测算过程

(1) 潜在年总收益

综合考虑估价对象建筑结构和平面布置情况，根据市场调查及委托人提供的情况，确定其租金毛收入平均为0.24元/天·m²，合计每年每平米88.44元。

(2) 有效年总收益

按正常出租闲置率并考虑拖欠租金以及其他原因造成的收入损失，按毛租金收入的5%计算。则：

$$\text{有效年总收益} = 88.44 \text{元} \times (100\% - 5\%) = 84.02 \text{元}/\text{m}^2$$

(3) 客观年运营费用

委估对象为框架结构，根据当地目前同一区域、同种结构、用途房屋的建筑安装工程造价水平，结合估价对象的具体情况进行调查了解和分析，确定其重置价为1450元/m²。

A、房产税：按年有效租金收入的12%计算。

B、营业税、城建税、教育费附加等：按年有效租金收入的5.5%计算。

C、物业管理费：包括正常使用下的能源费、清洁费以及员工工资、福利等费用，按年有效租金收入的2%计算。

D、保险费：按房屋现值的3%计算。

E、房屋修缮费：指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常修理所需费用。按房屋现值的2%计算。

G、年客观年运营成本

$$\begin{aligned} \text{年客观年运营成本} &= 84.02 \text{元}/\text{m}^2 \times 19.5\% + 1450 \text{元}/\text{m}^2 \times (3\% + 2\%) \\ &= 16.38 \text{元}/\text{m}^2 + 33.35 \text{元}/\text{m}^2 \\ &= 49.73 \text{元}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

(4)、年净收益

年净收益 = 有效年总收益 - 年客观运营成本

$$= 84.02 \text{元}/\text{m}^2 - 49.73 \text{元}/\text{m}^2$$

$$\approx 34.29 \text{元/m}^2$$

(5)、确定报酬率

采用安全利率加风险调整值法确定报酬率，安全利率选用中国人民银行公布的一年期存款利率加上一定的风险调整值，故报酬率确定为6%。

(6)、收益年期的确定

根据《房地产估价规范》，框架结构房屋的经济耐用年限为60年，而住宅用地的最高出让年限为70年，由于估价对象属住宅物业，其经济价值或使用情况受其结构布局、装修标准、设备使用情况等影响较大，在一定的经济收益年限内可以满足消费需要，超过此年限，就应重新投资进行改造，根据本市同类型物业的经济收益年限，本报告确定估价对象的经济收益年限为52年。

(7)、选用适当的计算公式求出委估房地产收益价值

假设委估房地产的年净收益在经营年限将保持稳定状态且报酬率不变的情况下，其计算公式为：

$$V = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

$$\text{收益价值} = 34.29 / 6\% \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{52}]$$

$$\approx 543 \text{元/m}^2$$

(三) 估价对象评估价格的确定

以上两种方法的测算结果差距较大，比较法是从估价对象的类似交易情况案例中，修正得到估价对象的价值，收益法是从估价对象未来收益折现到价值时点的价值，两种方法从不同的角度反应了估价对象的价值，经综合分析考察当地市场和社会经济状况后，我们认为比较法测算的结果较收益法测算的结果更能反应估价对象的市场价值，所以我们采用比较法的测算结果作为本次估价的结果。

六、估价结果确定

本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法相结合的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定进入市场无障碍的条件下、于估价期日在完好状态并符合假设和限制条件下的市场价值为 2440094 元，(大写)：人民币贰佰肆拾肆万零玖拾肆元整。具体结果如下：

房屋坐落	房屋所有权人	结构	建成年代	所在楼层	用途	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估现值(元)
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1101 室	内蒙古中杰石材投资有限公司	框架	2011 年	11/11	住宅	153.07	4316	660650
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1102 室		框架	2011 年	11/11	住宅	141.41	4316	610326
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1103 室		框架	2011 年	11/11	住宅	124.62	4316	537860
阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区 1 号楼 6 单元 1104 室		框架	2011 年	11/11	住宅	146.26	4316	631258
合计						565.36		2440094

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

二〇一九年四月二十三日

内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院 委 托 书

(20 19) 内 2921 执评 14 号

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司:

我院就申请人阿拉善盟泰隆房地产开发有限责任公司与被申请人内蒙古中杰石材投资有限公司房屋买卖合同纠纷一案,经申请人阿拉善盟泰隆房地产开发有限责任公司申请,依法对被申请人内蒙古中杰石材投资有限公司名下位于内蒙古自治区阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座小区 1-6-1101、1-6-1102、1-6-1103、1-6-1104 四套房屋的价值进行司法评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行(评估),在申请人交付鉴定费之日起 30 个工作日内出具意见书(或鉴定报告),在鉴定期限内不能完成鉴定的,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、鉴定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。

评估结论书需要 四份

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

1、鉴定审批表

2、其它相关资料

司法技术辅助部门联系人：杨峰

电话：传真或邮箱：0483-8227116 或 13804736016

申请人：阿拉善盟泰隆房地产开发有限责任公司

电话：13804739779

(盖章)

二〇一九年四月九日

不动产查询信息结果证明

编号 2019011230

经查询阿拉善左旗不动产登记信息系统，截止到查询时间（2019年03月21日 17:41:23），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（内蒙古中杰石材投资有限公司），身份证号：()名下有以下不动产登记信息。

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	证书类型	权利状态	权属状态
内蒙古中杰石材投资有限公司	152921110004 GB04597F0042 0021	阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1104室	住宅	146.26	2012-09-11	证书	查封	现势

附记

以上证明仅限于()

备注

1. 查询结果仅证明以上身份证号在该查询时间内的不动产登记信息。
2. 若本证明与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
3. 不动产登记部门拥有最终解释权。

经办人： 越荣

登记机构联系电话：



不动产查询信息结果证明

编号 2019011233

经查询阿拉善左旗不动产登记信息系统，截止到查询时间（2019年03月21日 17:41:52），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（内蒙古中杰石材投资有限公司），身份证号：()名下有以下不动产登记信息。

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	证书类型	权利状态	权属状态
内蒙古中杰石材投资有限公司	152921110004 GB04597F0042 0018	阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1101室	住宅	153.0 7	2012-09-11	证书	查封	现势

附记

以上证明仅限于()

备注

1. 查询结果仅证明以上身份证号在该查询时间内的不动产登记信息。
2. 若本证明与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
3. 不动产登记部门拥有最终解释权。

经办人： 越荣

登记机构联系电话：

阿拉善左旗不动产登记中心



住宅房地产实地察看记录

房屋所有权人: <u>内蒙古中杰石材投资有限公司</u>		户型结构: <u>三室一厅一卫</u>
坐落: <u>赤峰市红山区红山大街1号红山花园1101</u>		房产证号: <u>1522F11100046804597F0042002</u>
房屋所在层数/总层数: <u>11/11层</u>	使用状况: <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 控制 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积: <u>183.07</u> ㎡ 成新率: <u> </u>
现状用途: <u>办公室</u>	建筑结构: <u>框架</u>	建成年代: <u> </u> 年 租金水平: <u> </u>
维修保养: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光: <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业类型: <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放
四至: 东 <u>万泰商务会馆</u> 西 <u>浦京大厦</u> 南 <u>星河大酒店</u> 北 <u>农行</u>		
公交线路: 共 <u>2</u> 条, 步行 <u>3</u> 分钟		
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 无	
物业设施及管理	电梯: <input type="checkbox"/> 部客梯 部货梯, 每层 <u>4</u> 户 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	通讯: <input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	管道煤气: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
	消防: <input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	物业管理: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等	
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料	装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华
楼梯、公用通道	地面: <u>花岗岩</u> 墙面: <u>涂料</u> 天花: <u>涂料</u> 其他: 扶手 <u>不锈钢</u> 踏步: <u>花岗岩</u>	
内部装修	基本状况	使用现状
办公室	地面: <u>木地板</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>乳胶漆</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>石膏板吊顶</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>实木复合烤漆门</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卧室	地面: <u>80瓷砖</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>乳胶漆</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>石膏板吊顶</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>实木复合门</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
厨房	地面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卫生间	地面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
阳台	外阳台 <u> </u> 个, 内阳台 <u> </u> 个	
备注		

在查看表背面绘制现场平面草图

领勘人:

地址及联系方式:

查勘人:

查勘日期: 2019.4.9

房地产市场价值调查表（住宅）

街区名称：雅布赖路

序号	小区名称	位置	用途	装修情况	层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	备注
1	旭辰海岸	南城	住宅	毛坯	6/9	60	4129	
2	尚水御都	南城	住宅	豪华	10/11	144	5069	
3	塞外城府	北城	住宅	毛坯	5/12	144.71	4200	
4	天一—号公馆	西城	住宅	毛坯	11/13	135	4500	
5								
6								
7								
8								
9								
10								

调查人：卢志刚

调查日期：2019-04-09

不动产查询信息结果证明

编号 2019011232

经查询阿拉善左旗不动产登记信息系统，截止到查询时间（2019年03月21日 17:41:43），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（内蒙古中杰石材投资有限公司），身份证号：()名下有以下不动产登记信息。

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	证书类型	权利状态	权属状态
内蒙古中杰石材投资有限公司	152921110004 GB04597F0042 0020	阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1103室	住宅	124.6 2	2012-09-11	证书	查封	现势

附记

以上证明仅限于()

备注

1. 查询结果仅证明以上身份证号在该查询时间内的不动产登记信息。
2. 若本证明与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
3. 不动产登记部门拥有最终解释权。

经办人： 越荣

登记机构联系电话：

阿拉善左旗不动产登记中心

2019年03月21日



住宅房地产实地察看记录

房屋所有权人		内蒙古志本杰石材投资有限公司		户型结构	一室一厅一厨一卫一阳	
坐落		凯隆金座住宅小区 6楼 1104		房产证号	1521110004GB04597F00420021	
房屋所在层数/总层数: 11 / 11层		使用状况		<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 控制 <input type="checkbox"/> 出租		建筑面积: 146.26㎡
现状用途		办公		建筑结构		框架
维修保养		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
物业类型		<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放		建成年代: 年		租金水平:
四至: 东 汇商商务会馆 西 润亨大酒店 南 星河大酒店 北 农发行						
公交线路: 共 2 条, 步行 3 分钟						
景观 <input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 梁江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 无						
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 1部客梯 部货梯, 每层 4户 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好	
	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损	
	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		物业管理	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无	
周边配套 <input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等						
物业外墙 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料						
装修档次 <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华						
楼梯、公用通道 地面: 石材 墙面: 涂料 天花板: 涂料 其他: 扶手 不锈钢 踏步: 石材						
内部装修 基本状况 使用现状						
办公室	地面	木地板		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	贴壁纸		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	网状扣板吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	门	红色饰面烤漆复合门		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	窗	塑钢窗		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
楼道	地面	扣板砖		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	贴壁纸		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	网状扣板吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	门	钢化玻璃门		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	窗	塑钢窗		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
厨房	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
卫生间	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
阳台 外阳台 ___ 个, 内阳台 ___ 个						
备注						

在查看表背面绘制现场平面草图

领勘人:

地址及联系方式:

查勘人:

查勘日期:

2019.4.9
2019.4.9

住宅房地产实地察看记录

房屋所有权人: <u>内城古木木村投资有限公司</u>		户型结构: <u>室厅厨卫</u>
坐落: <u>紫荆花住宅小区12楼6单元1103</u>		房产证号: <u>152P11100046B1491F00420020</u>
房屋所在层数/总层数: <u>11/11层</u>	使用状况: <input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 控制 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积: <u>124.62㎡</u> 成新率:
现状用途: <u>办公室</u>	建筑结构: <u>框架</u>	建成年代: <u> </u> 年 租金水平:
维修保养: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业类型: <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放
四至: 东 <u>紫荆花小区</u> 西 <u>浦东大酒店</u> 南 <u>星河大酒店</u> 北 <u>农行</u>		
公交线路: 共 <u>2</u> 条, 步行 <u>3</u> 分钟		
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 无	
物业设施及管理	电梯: <input type="checkbox"/> 部客梯 部货梯, 每层 <u>4</u> 户 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	通讯: <input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	管道煤气: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
	消防: <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	物业管理: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等	
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料	装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华
楼梯、公用通道	地面: <u>花岗岩</u> 墙面: <u>涂料</u> 天花: <u>涂料</u> 其他: 扶手 <u>不锈钢</u> 踏步: <u>花岗岩</u>	
内部装修	基本状况	使用现状
办公室	地面: <u>木地板</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>壁纸</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>网状石膏吊顶</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>红色软包烤漆复合门</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卧室	地面: <u>即瓷砖</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>贴壁纸</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>网状石膏吊顶</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>钢化玻璃门</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
厨房	地面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卫生间	地面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u> </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
阳台	外阳台 <u> </u> 个, 内阳台 <u> </u> 个	
备注		

在查看表背面绘制现场平面草图

领勘人: 张明
 地址及联系方式:
 查勘人: 张明, 丁明
 查勘日期: 2019.4.9

住宅房地产实地察看记录

房屋所有权人: <u>内蒙古中泰石材投资有限公司</u>		户型结构: <u>三室一厅一卫一阳</u>
坐落: <u>鄂尔多斯市东胜区康泰小区16号楼6单元1102</u>		房产证号: <u>152/21100048B045/F00420019</u>
房屋所在层数/总层数: <u>11/11</u> 层	使用状况: <input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 控制 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积: <u>141.41</u> ㎡ 成新率: _____
现状用途: <u>办公室</u>	建筑结构: <u>框架</u>	建成年代: _____年 租金水平: _____
维修保养: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业类型: <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放
四至: 东 <u>万泰商务会馆</u> 西 <u>满东大酒店</u> 南 <u>鄂尔多斯</u> 北 <u>农发行</u>		
公交线路: 共 <u>2</u> 条, 步行 <u>3</u> 分钟		
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 无	
物业设施及管理	电梯: <input type="checkbox"/> 1部客梯 部货梯, 每层 <u>4</u> 户 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	通讯: <input type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	管道煤气: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
	消防: <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	物业管理: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等	
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料	装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华
楼梯、公用通道	地面: <u>花岗岩</u> 墙面: <u>涂料</u> 天花: <u>涂料</u> 其他: 扶手 <u>不锈钢</u> 踏步: <u>花岗岩</u>	
内部装修	基本状况	使用现状
办公室 一室一厅	地面: <u>木地板</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>贴壁纸</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>网状扣板吊顶</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>红色皮烤漆复合门</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卧室 一卧室	地面: <u>地砖</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: <u>贴壁纸</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: <u>网状扣板吊顶</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	门: <u>钢化玻璃门</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	窗: <u>塑钢窗</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
厨房	地面: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
卫生间	地面: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	墙面: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花: _____	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
阳台	外阳台 _____ 个, 内阳台 _____ 个	
备注		

在查看表背面绘制现场平面草图

领勘人: 王月 9/4
 地址及联系方式: 2019.4.9
 查勘人: 王月 丁明
 查勘日期: 2019.4.9

不动产查询信息结果证明

编号 2019011231

经查询阿拉善左旗不动产登记信息系统，截止到查询时间（2019年03月21日 17:41:33），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（内蒙古中杰石材投资有限公司），身份证号：()名下有以下不动产登记信息。

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	证书类型	权利状态	权属状态
内蒙古中杰石材投资有限公司	152921110004 GB04597F0042 0019	阿拉善左旗巴彦浩特镇凯隆金座住宅小区1号楼6单元1102室	住宅	141.4 1	2012-09-11	证书	查封	现势

附记

以上证明仅限于()

备注

1. 查询结果仅证明以上身份证号在该查询时间内的不动产登记信息。
2. 若本证明与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
3. 不动产登记部门拥有最终解释权。

经办人： 越荣

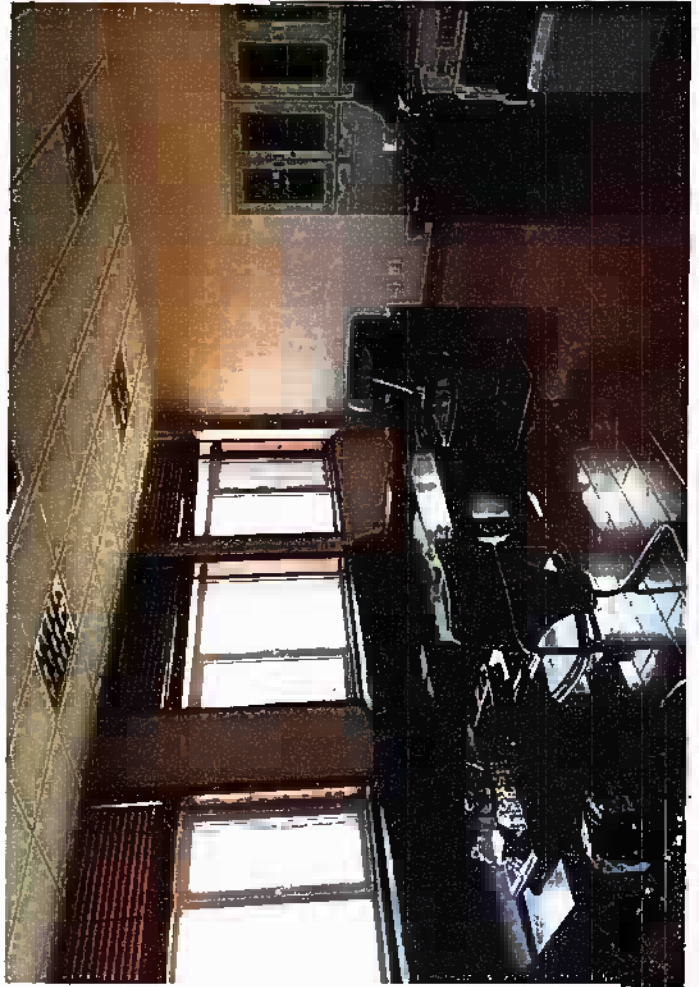
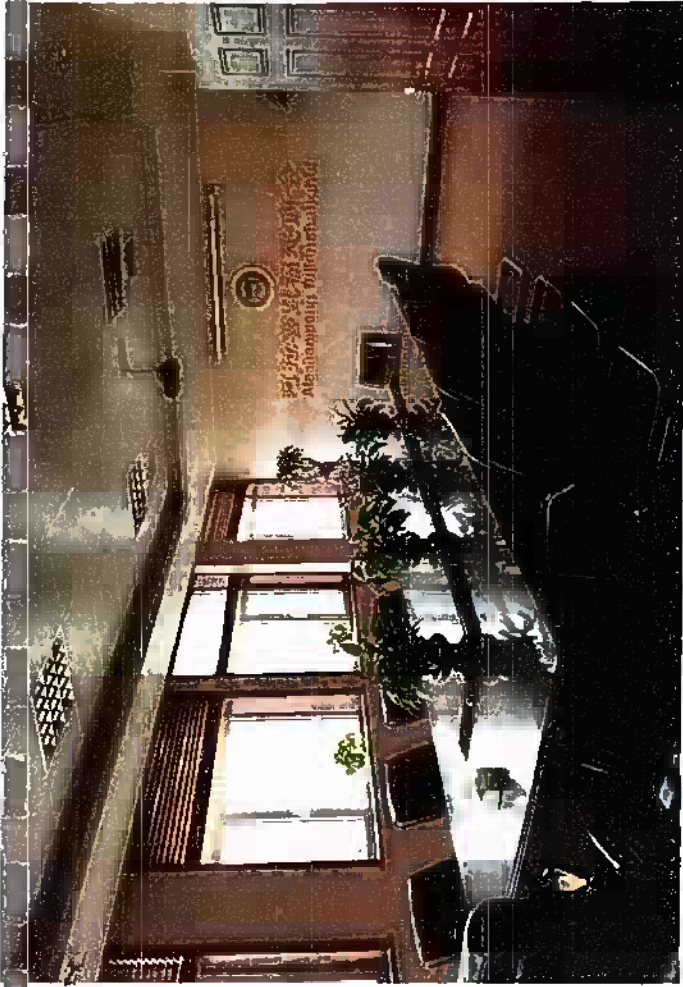
登记机构联系电话：

阿拉善左旗不动产登记中心

2019年03月21日







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：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

王海军

住所：

呼和浩特市赛罕区东影南路昭君花园写字楼6楼

统一社会信用代码：

150114000010587

备案等级：

二级

证书编号：

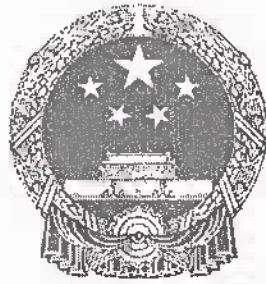
内建房估备字[2019]第028号

有效期限：

2019年1月28日 至 2019年10月10日



二〇一九年一月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 (副本号: 1-1)
911501057201714650

名称	内蒙古正翔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	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区东影南路昭君花园写字楼六楼
法定代表人	王海军
注册资本	壹佰万(人民币元)
成立日期	2000年11月24日
营业期限	自2000年11月24日至 2030年11月23日
经营范围	许可经营项目: 房地产价格评估(二级有效期2016年10月11日至2019年10月10日); 一般项目: 房地产政策及咨询服务; 土地评估(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

2018 11 08

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 Construction 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 appraisal reports.



住房和城乡建设部



姓名: 王德强

性别: 男

出生日期: 1978年10月

身份证号: 310101197810011111

注册证书编号: 31010100000000000000000000000000

注册日期: 2008年12月

工作单位: 上海房地产估价师协会

有效期至: 2011年12月

有效期满后: 自动续期

注册日期: 2008年12月

注册人签名: 王德强

中华人民共和国住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
注册监理工程师

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 issued 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
exercise the registration of the professional title of Real Estate
Appraiser in general and shall exercise appraisal
and sign the appraisal report.



No. 0011400

姓名: Fu Jun

性别:

日期:

女

身份证号: 150101197706032401

注册号: 15010001

15010001

注册机构: 内蒙古

内蒙古正诚房地产估价有限公司

有效期至: 2020-12-31

2020-12-31

注册人姓名: Fu Jun



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser

People's Republic of China

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. 00127608

姓名 / Full name

王海军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150102197309110619

注册号 / Registration No.

1520070035

执业机构 / Employer

内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature

