

关于吉兰泰镇银湖家园小区 6 号楼 1 单元 302 室房屋的价格评估报告

内衡（阿）评字（2019）第 255 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

阿拉善盟分公司地址：阿拉善左旗尚水御都 2-3-302

联系电话：0483-6104066

邮箱：nmghztals@163.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、价格评估明细表	6
四、价格评估标的物照片	7
五、阿拉善左旗人民法院委托书复印件	8
六、不动产证明复印件	10
七、机构营业执照复印件	11
八、价格评估机构资质证书复印件.....	12
九、价格评估人员资质证书复印件.....	13

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 价格评估报告书

内衡（阿）评字[2019] 第 255 号

关于吉兰泰镇银湖家园小区 6 号楼 1 单元 302 室房屋的价格评估报告

阿拉善左旗人民法院：

根据你院出具的（2019）内 2921 执评 16 号委托书，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，对位于阿拉善左旗吉兰泰镇银湖家园小区 6 号楼 1 单元 302 室房屋的价格进行了评估。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：位于阿拉善左旗吉兰泰镇乌兰布和社区银湖家园住宅小区 6 号楼 1 单元 302 室。

（二）价格评估目的：确定价格评估标的在 2019 年 5 月 10 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）；

（二）委托方提供的材料

- 1、阿拉善左旗人民法院（2019）内 2921 执评 16 号委托书；
- 2、房屋不动产权证明。

（三）价格评估机构收集的有关资料

- 1、现场勘查记录；
- 2、市场调查笔录；
- 3、现场勘查照片。

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，对委托方提供的资料进行了认真审核，制定了评估方案。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，该标的物位于阿拉善左旗吉兰泰镇银湖家园小区 6 号楼 1 单元 302 室，不动产权证号：蒙（2018）阿拉善左旗不动产证明第 0000213 号，房屋所有权人为马景良，房屋用途为住宅，房屋朝向为朝南，总层数 5 层，所在层数 3 层，建筑面积 95.25 平方米，房屋结构为混合结构，外立面为瓷砖。查验后，价格评估小组人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格评估程序和原则，认真分析研究现有资料，深入开展市场调查，确定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（详见价格评估明细表）。因被申请人未到现场，价格评估人员无法进入到房屋内部，故无法确定其内部装修和房屋整体情况。在该种情况下，将该标的物室内装修视为简单装修进行评估（如当事人提出异议进行实地勘验后另作计算）。

四、价格评估结论

价格评估标的物在评估基准日的价格为人民币：贰拾壹万壹仟玖佰叁拾壹元整（¥ 211931 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认定结论的因素。但非本专业所能涉及，设定本次价格认定未考虑上述因素。

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) 委托机关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，或向其他有资质机构申请重新评估；
- (六) 本报告有限期为一年。

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

机构资质证书号：中 J050003

法人代表：邢雲(章)



八、价格评估人员（资质章）

价格鉴证师：刘汉旺

注册号：证0000111111

仅限注册有效期内使用

价格鉴证师：利国

证书编号：—0010253

注册号：0010253

价格评估员：李万江

证书编号：050008

九、附件

- 1、价格评估明细表；
- 2、价格评估标的物照片；
- 3、阿拉善左旗人民法院委托书复印件；
- 4、房屋不动产权证明复印件；
- 5、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。

二〇一九年五月十三日



价格评估明细表

序号	名称	结构	楼层	单位	面积	单价(元)	总价(元)	备注
1	阿拉善左旗吉兰泰镇银湖家园小区6号楼1单元302室	混合结构	3层	平方米	95.25	2225	211931	评估价格包括地价分摊, 并已考虑了市场因素。该标的物位于吉兰泰镇银湖家园小区6号楼1单元302室, 不动产权证号: 蒙(2018)阿拉善左旗不动产证明第0000213号, 房屋所有权人为马景良, 房屋用途为住宅, 建筑面积95.25平方米, 房屋结构为混合结构。
	合计						211931	

评估基准日: 2019年5月10日

评估单位: 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司





内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院

委托书

(2019)内 2921 执评 16 号

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司:

我院就申请人胡霞诉被告申请人马景良房屋买卖合同纠纷一案,经申请人胡霞申请,对被申请人马景良所有的位于阿拉善左旗巴彦浩特镇乌兰布和社区银湖家园住宅小区 6 号楼 1 单元 302 室房屋价值进行司法评估。

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(或评估报告),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。

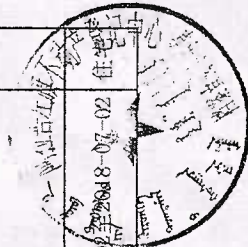
司法技术辅助办公室联系电话：0483-8227116

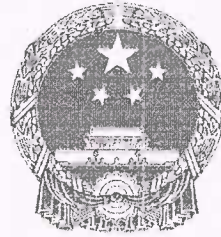
承办法官：李青龙 电话：13948008730

申请人：胡霞 电话：15248811878

二〇一九年五月十三日

权利人	义务人	坐落	不动产权证号	担保 债权 金额 (万 元)	抵押物面积 (m ²)	登记时间	抵押年限	用途
胡霞	马景良	阿拉善左旗吉兰泰镇乌兰布和 社区银湖家园住宅小区6号楼1 单元200号	蒙(2018)阿拉善左旗不动产证明第 0000213号	10	21426.13/95.25	2018-01- 31	2018-01-02至2048-07-02	住宅





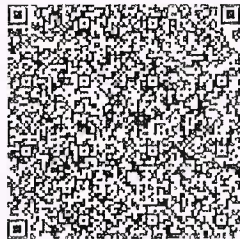
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ

营业执照

ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ (副本) (副本号:1-1)

ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ 统一社会信用代码 91150105680009198R

ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	名称	内蒙古衡正通价格评估有限责任公司
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	住所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区锡林郭勒南路恩和大厦707
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	法定代表人	邢雲
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	注册资本	人民币壹佰万元
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	成立日期	2008年09月23日
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	营业期限	2008年09月23日至 2028年09月22日
ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ	经营范围	价格评估(不含国家机关委托的涉刑事案件财务价格评估)(凭资质证书经营)。(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)



ᠮᠤᠩᠭᠤᠯᠤᠯ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠭᠠᠨ ᠲᠤᠭᠠᠨ 登记机关

2017 年 4 月 18 日





价格评估机构资质登记证书

证书编号: 中(13)0001

机构名称: 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

机构类别: 综合评估类

机构地址: 呼和浩特市赛罕区乌兰察布东路136号兴安国际小区1号5层5024

资质等级:

该机构经内蒙古自治区发展和改革委员会受理, 取得价格评估机构资质证书, 证书号: 蒙(13)000001, 根据《价格法》、《资产评估法》规定, 该机构具有从事生产设备、合同签订、能源管理、理财咨询、农产品类、资产评估、财产分割、工程造价、工程造价、资产评估、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证书中涉及的土地、房地产、租赁性资产、应缴物、废旧物、车辆及车损、股票、证券、无形资产等各类标的价格评估具备资质, 在蒙服务价格评估资质。

证书有效期: 至2021年03月20日止

发证单位:



2018年11月27日

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书



姓名：刘汉旺

性别：男

身份证号：150102195806142512

执业单位：内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

持证人签名：

证书编号：0000111

签发日期：2017-12-19

登记情况

登记有效期至：2019-12-18

登记单位印章：

登记日期：

2017



登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：

注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定
注册资产评估师执业资格制度暂行规定

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书



姓名： 刘国
性别： 男
身份证号： 150103196111031518
执业单位： 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

持证人签名：
证书编号： 001025A

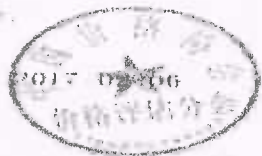
签发日期： 2017-02-06

登记情况

登记有效期至： 2019-02-08

登记单位印章：

登记日期：



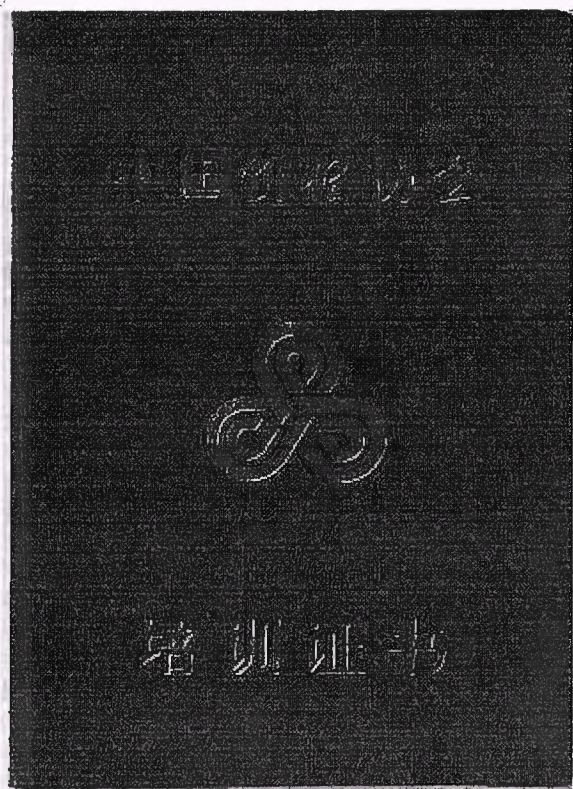
登记情况

登记有效期至： 2022-03-28

登记单位印章：

登记日期：





姓名:	李万江	
性别:	男	
民族:	汉族	
出生年月:	1991年4月	
学历:	大专	
所学专业:	计算机	
岗位:		
工作单位:	内蒙古衡正通价格评估有限公司	
证书编号:	Q50008	