



房地产估价报告

估价项目名称：柏江辰位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋
2 单元 201 室住宅房地产司法鉴定价值评估（阿拉善左
旗乌斯太镇）

估价委托人：内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院

估价机构：内蒙古中评信房地产资源资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：庄志庆（注册号：1520120023）

邹春光（注册号：1520180041）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 14 日

估价报告编号：内中评信估字【2019】第 028 号

估价机构地址：内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北大街北六街坊 A 段商
住楼 101 室

联系电话：0473-3165678 邮编：016000



致估价委托人函

内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院：

受贵方的委托，我单位根据有关法律、法规和房地产估价规范、估价原则，按照必要的评估程序，对柏江辰单独所有的位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室住宅房地产的市场价值进行了评估。

一、估价目的：委托方欲核实被申请人柏江辰位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室的住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

1. 财产范围：估价对象财产范围包括房屋及应分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的上下水、暖、电、消防等相关配套设施价值，以及公共位置装修和室内装修价值。

2. 基本状况：估价对象为权利人柏江辰单独所有的位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室的住宅房地产，因委托方未能提供估价对象的权属证明文件，故本次评估估价对象的权属、面积、用途等参数均以委托方提供的《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内 2921 执评 19 号]、《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院协助查询函（回执）》[(2019)内 2921 执字第 126 号]为准，估价对象用



途为住宅，建筑结构为混和结构，建筑面积为139.76平方米，房屋总层数为4层，所在层数为2层。

三、价值时点：2019年7月31日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

(币种：人民币)

建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
139.76	2153	30.0903
大写金额：人民币叁拾万零玖佰零叁元整		

七、特别提示：

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供依据时使用。
2. 上述估价结果不包含估价对象使用、处置时的登记费用、水电暖气费、物业管理费、交易税费、及其他应付费用等。
3. 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，因委托方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。
4. 本评估结论应在满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”。

特发此函

内蒙古中评信房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人 (签章)

2019年8月14日





目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
附件	24





注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师庄志庆、邹春光于2019年7月31日对估价对象进行了实地查勘。

我们对估价对象的实地查勘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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。



7. 本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8. 本估价报告是我们根据估价目的，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，为确定房地产市场价值而提供参考。

参加本次估价签名及盖章的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
庄志庆	1520120023	 庄志庆	2019.8.14
邹春光	1520180041	 邹春光	2019.8.14



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价以委托方提供的《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内2921执评19号]、《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院协助查询函(回执)》[(2019)内2921执字第126号]为准。在无理由怀疑估价委托人提供的权属资料的合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。对房屋的地基与基础、结构构件、区域环境的大气、土壤、水体、噪声等一般性污染情况进行专门的观察与识别。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 对房地产市场的假设

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买



方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 不受强迫，即买方与卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易；

4. 估价结果未考虑除已披露事项外可能与估价对象及其权利人有关的债权及债务情况及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

5. 估价人员曾于2019年7月31日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

6. 假设与该估价对象相关的房地产市场在本估价报告估价结果的有效期内不发生较大变化。



7. 假设该估价对象在本估价报告的有效期内不遭受重大破坏。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据调查，估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、委托方提供的《协助查询函》中未记载估价对象的建成年代、建筑结构，经估价人员实地勘察，估价对象建成于2010年，建筑物结构为混合结构。本次评估估价对象建成年代与建筑物结构以实地勘察为准，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

2、委托方未能提供待估房地产所占用土地的权属证明，故此处假设本次评估结果成立的前提条件之一为估价对象的土地权属无争议，并且委托方享有按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

3、根据估价师现场查勘及收集资料，该小区为商品房，土地使用权类型为出让，故本次评估设定土地使用权类型为出让，并以此为前提条



件。

4、估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

二、应用的限制条件：

1. 估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的使用有效期内。

2. 价值类型限制

根据估价目的，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

3. 估价报告用途限制

本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得另做它用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整，甚至重新估价。

4. 报告完整使用

本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

5. 报告内容采用限制

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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 其他特殊使用提示

(1) 房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，一切后果均由本报告使用人承担。

(2) 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

(3) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(4) 本报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分，《估价结果报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《估价技术报告》不提供给委托方。估价报告由内蒙古中评信房地产资源资产评估测绘有限公司负责解释。

三、有关说明：

1. 发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。



估价结果报告

一、估价委托人

委托方：内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院

联系人：常宝

联系电话：0483-8227116

二、估价机构

机构名称：内蒙古中评信房地产资源资产评估测绘有限公司

法定代表人：庄志庆

公司地址：内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北大街北六街坊 A 段商
住楼 101 室

资质等级：二级

资质证书编号：内建房估备字[2018]第 0030 号

资质证书有效期：2019 年 4 月 29 日至 2021 年 7 月 22 日

三、估价目的

委托方欲核实被申请人柏江辰位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室的住宅房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围



根据委托方提供的《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内 2921 执评 19 号]，本次评估对象为柏江辰单独所有的位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室住宅房地产。估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分）。估价对象东至空地，南至庆华连接线，西至庆华连接线，北至土尔扈特路。

（二）估价对象基本状况

1. 土地实物状况描述与分析

①地址：内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室；

②分摊土地面积：/；

③土地用途：/；

④宗地形状：较规则；

⑤四至：东至空地，南至庆华连接线，西至庆华连接线，北至土尔扈特路；

⑥土地剩余使用年限：/；

待估对象宗地地势平坦，地基承载力较好。基础设施开发程度已达宗地外“七通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖气、通天燃气或煤气、场地平整）。

2. 建筑物实物状况描述与分析

①地址：内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室；

②房屋所有权状况：柏江辰单独所有；

③规模：139.76 平方米；



- ④用途：住宅；
- ⑤层数：总层数为 4 层，估价对象所在楼层为 2 层；
- ⑥建筑结构：混和结构；
- ⑦设施设备：消防、水电等设施齐全；
- ⑧装饰装修：室内装修情况为普通装修，客厅地面铺玻化砖，内墙、屋顶刮白，卧室地面铺玻化砖，内墙、屋顶刮白，餐厅地面铺玻化砖、墙面贴瓷砖，厨房地面铺玻化砖、墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，卫生间地面防滑地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，入户门为防盗门，断桥铝合金窗，外墙刷涂料；
- ⑨层高：约 3.0 米
- ⑩空间布局：较合理
- ⑪建成时间： 2010 年
- ⑫使用及维护状况：设施使用、维护良好。
- ⑬完损状况：基础稳固，外墙无破损、室内装修无损坏情况。

综合分析建筑物实物状况，同时有各方面考虑自身建筑物与周边楼宇相互配合，有正常维护保养，建筑功能得到正常发挥，与其用途匹配，整体建筑物实物状况较好。综合评定成新率为八成新。

（三）估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

土地所有权为国家所有，土地使用权状况为柏江辰等全体业主使用，权利性质为出让。



根据委托方提供的资料，该宗地无他项权利设立以及其他使用限制的情况。

2. 建筑物权属权益状况

根据委托方提供的《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内2921执评19号]，估价对象为住宅用途，面积为139.76平方米，由柏江辰自用，目前已被查封。

五、价值时点

价值时点为2019年7月31日。本次根据现场勘查时间以及委托方的要求综合确定。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值，即为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

(一) 行为依据

1. 《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内2921执评19号]；

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行,2009年8月27日第二次修正)；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；
5. 《房地产估价师注册管理办法》（中华人民共和国建设部令第151号）；
6. 《住建部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》；
7. 《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》；
8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；
9. 内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
10. 《内蒙古财政厅、地方税务局关于印发部分零散税源税收管理办法的通知》（内财税字[2000]19号）；
11. 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）；
12. 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
13. 《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》（法释[2004]16号）；
14. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
15. 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]5号）；
16. 内蒙古自治区及阿拉善左旗两级地方人民政府和有关部门颁布的法规和政策性文件。
17. 其他有关法律法规。

（三）行业规范



1. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
2. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
3. 《房地产估价报告评审标准》（试行）（2010年2月22日征求意见稿）

（四）权属依据

1. 《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》〔（2019）内2921执评19号〕；
2. 《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院协助查询函（回执）》〔（2019）内2921执字第126号〕；
3. 其他权属证明文件等。

（五）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 阿拉善左旗房地产市场信息；
3. 阿拉善左旗建筑工程造价信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象附近房地产投资回报状况；
6. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

八、估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中，基于对房地产价格形成和运动规律的认识，总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点：

1. 独立、客观、公正原则：独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人



的非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 替代原则：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但



在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则：是以估价对象在合法的最高最佳利用状态下而进行的评估。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本次估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估的房地产市场价格，应遵循以上五点估价原则。

九、估价方法

（一）估价方法的介绍



根据《房地产估价规范》的规定，估价师执行估价业务，需要根据估价目的、估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析房地产估价的各种方法的适用性，恰当选择一种或者多种估价方法。

常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法。

比较法：是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法等，应根据估价目的和估价对象等情况分析选用。

（二）估价方法的选择

收益法：本次估价选用的收益法是预测估价对象未来各期的净收益（净现金流量），选用适当的报酬率（折现率）将期折算到价值时点后相加求取估价对象价值的方法。收益法适用于收益性物业，待估对象为住宅用房，可用于出租，且周边同类物业出租较多，易收集了解租金水



平，故本次评估选取收益法。

比较法：是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。估价对象规划用途为住宅，所在区域内与估价对象相似的可比租售案例较多（同一供需圈内、用途一致、邻近区域等），故本次评估选取比较法。

不可选用的方法：

假设开发法：预期估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常开发成本。税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

因估价对象为已建成的房屋，再投资开发的价值不大，故不适合选用假设开发法。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。成本法的估价测算重新构建价格和折旧有一定困难，故不适宜选用成本法。

根据估价对象的自身特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，并遵循房地产价格估价方法的确定原则，选取收益法和比较法作为本次估价的基本方法。

故本次评估采用比较法、收益法两种估价方法进行评估。

（三）本次选用估价方法定义及基本公式

1. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。



A_i —估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y —估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n —估价对象的收益期或持有期。

2. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(四) 估价技术路线

1. 运用收益法求取估价对象收益价值。
2. 运用比较法求取估价对象比较价值。
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行分析，确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

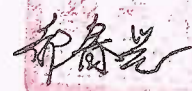
估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，在价值时点（2019年7月31日）时的真实、客观、合理的满足全部假设和限制条件下房地产市场价值为：

（币种：人民币）

建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
139.76	2153	30.0903
大写金额：人民币叁拾万零玖佰零叁元整		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
庄志庆	1520120023	 	2019.8.14
邹春光	1520180041	 	2019.8.14

十二、实地查勘期

2019年7月31日至2019年7月31日。

十三、估价作业期

自2019年7月31日至2019年8月14日。



附件

附件一、《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院委托书》[(2019)内 2921 执评 19 号]复印件；

附件二、估价对象位置示意图；

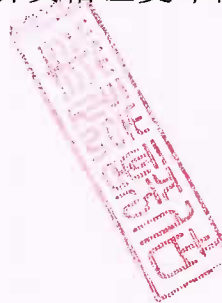
附件三、估价对象现场勘查及相关照片；

附件四、《内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院协助查询函（回执）》[(2019)内 2921 执字第 126 号]复印件；

附件五、房地产估价机构营业执照复印件；

附件六、房地产估价机构估价资质证书复印件；

附件七、注册房地产估价师估价资格证复印件。



内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院

委托书

(2019)内 2921 执评 19 号

内蒙古中评信房地产资源资产评估测绘有限公司:

我院就申请执行人内蒙古庆华集团庆华房地产开发有限公司与被执行人柏江辰合同纠纷一案,经申请执行人内蒙古庆华集团庆华房地产开发有限公司申请,依法对被执行人柏江辰名下位于内蒙古阿拉善经济开发区庆华佳苑 5 区 10 栋 2 单元 201 室 (139.76 平方米) 房地产现价值进行司法评估。

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),在评估期限内不能完成评估的,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。

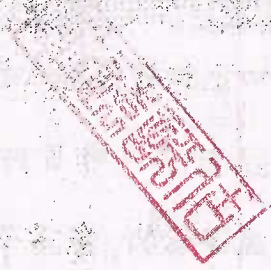
4. 鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

鉴定结论书需要五份。

司法技术辅助办公室联系电话：0483-8227116

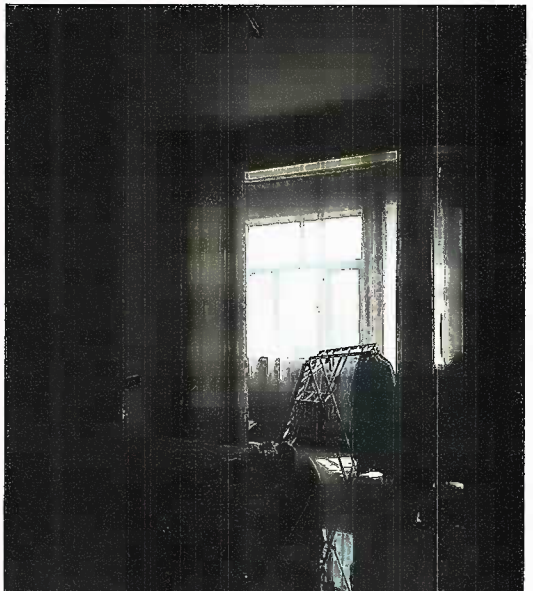
二〇一九年七月十八日



估价对象位置示意图



估价对象照片



内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院

协助查询函 (回执)

(2019)内2921执 字第126 - 号

阿拉善左旗人民 法院:

你院 查前 2019, 内2921 执 字第 126 号协助查询函收悉。现将 保单位 个人(单位)的

情况提供如下:

恒顺区 1-101 80.20^{m2}, 1-102, 1-105, 71.50^{m2} 1-103, 1-104 82.54^{m2}
1-106, 1-107 79.06^{m2}, 1-108, 1-109, 76.68^{m2}, 1-110, 78.65^{m2}, 1-111 117.97^{m2}
1-112, 117.22^{m2}, 1-113, 197.4^{m2}; 恒顺佳苑小区 7-1, 259.32^{m2}, 7-2, 7-5, 7-6
43^{m2}, 7-3 7-4, 41.07^{m2}, 7-7 41.91^{m2}, 7-8 42.55^{m2}, 7-9 43.66^{m2} 7-10, 44
7-11, 43.85^{m2}; 柏江辰(庆华佳苑)5区10栋2单元201室, 面积: 137.76^{m2}
高金宝(金江建材市场)E-2-16号, 面积 97.04^{m2}.

阿拉善经济开发区住房和城乡建设局
档案查阅专用章
查阅人: 2019年7月2日
仅供参考

2019 年 7 月 12 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：内蒙古中评信房地产资源资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 庄志庆

住所：内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北大街北六街坊3号楼

A段商住楼101至
9115070205782959XM

统一社会信用代码：
9115070205782959XM

备案等级：二级
证书编号：内建房估备字〔2018〕0030号

有效期：2019年4月29日至2021年7月22日



发证机关(公章)

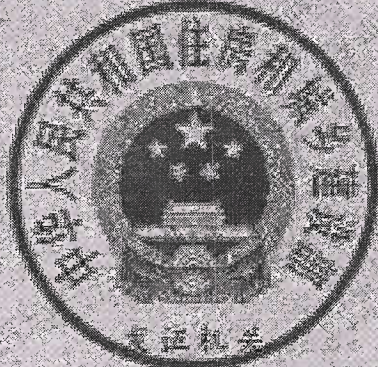
二〇一九年四月二十九日

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. 00176674

姓名 / Full name

任志庚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150304197110012010

注册号 / Registration No.

1530120023

执业机构 / Employer

内蒙古中评信房地产资产评估
测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

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. 00176680

姓名 / Full name

邵春光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210602199109032016

注册号 / Registration No.

1520180041

执业机构 / Employer

内蒙古中评信房地产资产评估
测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

