

房地产价格评估结论书

估价报告编号：保利价评字 2019 第 091 号

估价项目名称：位于新巴尔虎左旗阿木古郎镇安达家园小区
张洪桥所有的车库价值评估

估价委托方：新巴尔虎左旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古保利价格评估有限责任公司

价格鉴证师：齐继红（证书编号：0012616）

李伟（证书编号：0012498）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 8 日

致估价委托人函

保利价评字（2019）第 091 号

新巴尔虎左旗人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方依法拍卖委估房产提供价格参考依据。

估价对象：位于新巴尔虎左旗阿木古郎镇安达家园小区张洪桥所有的车库，建筑面积 19.82 平方米。

价值时点：2019 年 10 月 22 日

价值类型：市场价值。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法进行评估。

价格评估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，并进行了分析、测算和判断确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 99992.00 元（人民币大写金额：玖万玖仟玖佰玖拾贰元整）。

特发此函

法定代表人（签章）

内蒙古保利价格评估有限责任公司

2019 年 12 月 8 日

目 录

一、价格鉴证师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一)、估价委托人.....	6
(二)、价格评估机构.....	6
(三)、估价目的.....	6
(四)、估价对象.....	6
(五)、价值时点.....	7
(六)、价值类型.....	7
(七)、估价原则.....	7
(八)、估价依据.....	8
(九)、估价方法.....	8
(十)、估价结果.....	9
(十一)、价格鉴证师.....	9
(十二)、实地查勘期.....	10
(十三)、估价作业期.....	10
四、附件.....	11

一、价格鉴证师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己的公正的专业分析、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、我们与本次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》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本次估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提出重要专业帮助。
- 7、价格评估专业人员已于2019年10月22日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。估价人员不承担估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 8、参加本次估价的价格评估人员：

姓 名	证书号码	签 名
齐继红	0012616	
李伟	0012498	
季永波	000089	

二、估价假设及限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均等符合国家、地方的有关法律、法规。

(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) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本次估价价值时点为 2019 年 10 月 22 日，实地查勘日期为 2019 年 10 月 22 日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以《新巴尔虎左旗人民法院对外鉴定、评估委托书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如

因委托人提供资料有误而造成的评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10)估价人员于2019年10月22日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局情况，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、是否存在结构性的损坏。对遮盖、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。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事项假设

无背离事项假设。

4、不相一致假设

无不相一假设。

5、依据不足假设

无不相一假设。

6、估价报告使用限制

(1)本估价报告书仅为房地产司法拍卖提供参考依据，不作其他估价之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需要做相应调整。

(2) 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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指该委估房地产在价值时点房地产市场状况、利用条件下的房地产市场价格。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

名称：新巴尔虎左旗人民法院

(二)、估价方

估价机构：内蒙古保利价格评估有限责任公司

住 所：内蒙古自治区通辽市经济技术开发区北岸华庭小区 B2#楼 101 号

估价资质等级：乙级

资格证书号：蒙 JGPG20170038

法定代表人：林树增

(三)、估价目的：为委托方司法拍卖提供价格参考依据。

(四)、估价对象

(1) 估价对象基本情况：

位于位于新巴尔虎左旗阿木古郎镇安达家园小区张洪桥所有的车库，建筑面积 19.82 平方米。实地勘查和调查得知：房屋为混和结构，总层数 6 层，所在层为 1 层，房权证号：123021200298 号。

该估价对象在呼格吉勒街以西，该估价对象附近有，金鼎假日宾馆、超市、洗车房、绍岭装潢材料商店社区成熟度较好。

(2) 权属概况：

估价对象的房屋所有人为张洪桥，依据《新巴尔虎左旗人民法院对外鉴定、评估委托书》。

(3) 估价范围：

此次评估范围依据《新巴尔虎左旗人民法院对外鉴定、评估委托书》所写，新巴尔虎左旗阿木古郎镇安达家园小区车库 1 间，建筑面积为 19.82 平方米。

（4）现状利用状况

估价对象目前出租。

（五）、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 10 月 22 日，根据《新巴尔虎左旗人民法院对外鉴定、评估委托书》，价值时点确定为 2019 年 10 月 22 日。

（六）、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的类型类型为市场价值。

2、定义及内涵

市场价值，是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格估价。

（七）、估价原则

1、独立、客观、公正、公平原则：即要求房地产估价师站在中立的立场上，分析、估价和判断估价对象客观合理的价格或价值。

2、合法原则：即以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提估价；

3、价值时点原则：即要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、最高最佳使用原则:即以估价对象的最高最佳利用为前提估价;

5、替代原则:即要求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;

(八)、估价依据

(一) 国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国价格法》;
- 5、《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》;
- 6、《内蒙古自治区价格鉴证操作规范》;
- 7、内蒙古自治区及呼伦贝尔市人民政府的有关部门颁布的法规和政策性文件。

(二) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、《新巴尔虎左旗人民法院对外鉴定、评估委托书》;
- 2、内蒙古自治区新巴尔虎左旗人民法院执行裁定书(2019)内 0726 执 476 号。

(四) 估价方经过实地查勘、调查核实及所掌握的市场信息资料。

(九)、估价方法

根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，针对该区域内房地产持续、稳定收益的实际情况；且在该区域与价值时点接近有大量的类似房地产市场交易案例，故本次评估采用收益法和市场法进行估价。

1、比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2、收益法的具体估价思路为：预计估价对象未来的正常净收益，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的方法。

(十)、估价结果

价格评估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，并进行了分析、测算和判断确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币 99992.00 元（人民币大写金额：玖万玖仟玖佰玖拾贰元整）。

(十一)、价格评估人员：

姓 名	证书号码	签 名
齐继红	0012616	
李伟	0012498	
季永波	000089	

(十二)、实地查勘期：2019年10月22日

(十三)、估价作业日期：2019年10月22日至2019年12月8日

四、附件

- (一) 价格评估明细表；
- (二) 现场照片；
- (三) 价格评估人员资质证书复印件；
- (四) 价格评估机构资质证书复印件；
- (五) 价格评估机构营业执照复印件。

内蒙古保利价格评估有限责任公司

2019年12月8日