**关于五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室的价格评估报告书**

内衡（巴）评字〔2019〕第691-2号



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](mailto:nmghzt@126.com) 邮编：010000

巴彦淖尔市分公司地址：临河区西苑2区外围东墙G2-101号门店

联系电话：0478-7800898 邮箱：[nmghztb@126.com](mailto:nmghzt@126.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 8

四、价格评估标的物照片 9

五、五原县人民法院委托鉴定函复印件 10

六、委托方提供相关材料复印件 13

七、价格评估机构营业执照复印件 14

八、价格评估机构资质证书复印件 15

九、价格评估员资质证书复印件 16

**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查；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（巴）评字[2019]第691-2号

五原县人民法院：

你单位于2019年10月30日出具的（2019）内0821委评45号委托书收悉，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，对五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室的价格进行了评估。现将价格评估情况综述如下：

**一、价格评估标的**

价格评估标的：五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室的价格。

**二、价格评估目的**

确定价格评估标的在2019年11月30日的市场价格，为委托机关办理案件提供价格依据。

**三、价格评估基准日**

2019年10月30日。

**四、价格定义**

价格评估标的在价格评估基准日，依据相关规定，采用公开市场价值标准确定的市场价格。

**五、价格评估依据**

1.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）；

（3）《内蒙古自治区人民政府令》（第230号）。

2.委托方提供的材料

（1）五原县人民法院（2019）内0821委评45号委托书；

（2）其它相关材料复印件。

3.价格评估机构收集的有关资料

（1）价格评估操作规程及其他参考依据；

（2）现场勘查记录；

（3）市场调查笔录；

（4）现场勘查照片。

**六、价格评估过程**

我公司受理价格评估委托后，成立了价格评估小组，指派3名价格评估人员于2019年11月12日对五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室进行了实物查（勘）验，查（勘）验情况：

经查，该标的物位于五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室，房屋所有人为韩林炅。建筑面积14.18㎡，地号M-431，该房屋总层数为6层，所在楼层为1层，设计用途为其它，建筑结构为砖混结构。现场勘查时，因被申请人未到场，评估人员无法进入房屋内部，储藏室内部故按毛坯房计算。（如当事人提出异议进行实地勘验后另作计算）

对此，价格评估人员根据国家有关规定和标准以及楼层、装修、朝向、小区环境及地理位置等因素，严格遵守价格评估程序和方法，认真分析研究现有资料，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，计算出该标的物在评估基准日的现时价格。（详见价格评估明细表）

**七、价格评估方法**

1.评估方法：市场比较法，将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。按照市场比较法评估的原则和要求，选取符合正常交易前提的三个可比交易实例，以他们的成交价格做比较，结合影响房地产的因素进行修正，从而求取估价对象的价值。

2.计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易因素修正系数×个别因素修正系数。

3.可比实例市场调查：

实例A，五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼储藏室毛坯房的价格为2000元/㎡；

实例B，五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼储藏室毛坯房的价格为2000元/㎡；

实例C，五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼储藏室毛坯房的价格为2000元/㎡；

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可比实例 | 可比实例交易价格 | 楼层修正系数 | 装修修正系数 | 比准价格 |
| 实例A | 2000元/㎡ | 100/100 | 100/100 | 2000 |
| 实例B | 2000元/㎡ | 100/100 | 100/100 | 2000 |
| 实例C | 2000元/㎡ | 100/100 | 100/100 | 2000 |
| 均价 | | | | 2000 |

五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室的评估市场价格为:14.18㎡×2000元/m2 ＝28360元(取整)

**八、价格评估结论**

虹亚新城B20号楼-1-16储藏室于2019年10月30日的市场价格为人民币：贰万捌仟叁佰陆拾元整（¥28360元）。

**九、价格评估限定条件**

1.本结论书的价格评估结论依据了委托机关提供的材料；

2.价格评估结论是在特定的前提和假设条件下做出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格评估结论方予成立；

3.价格评估结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或特殊交易方式的影响；

4.设定本次价格评估未考虑价格评估小组人员在评估过程中遇到非本专业所涉及但可能影响价格评估结论的因素。

**十、声明**

1.价格评估结论受价格评估结论书所限定条件限制；

2.委托方对其提供材料的真实性负责；

3.被评估单位存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

4.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；

5.我公司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；

6.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。

**十一、报告有效期限**

本报告有效期限一年。

**十二、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）

**十三、价格鉴定人员（资质章）**

价格鉴证师：刘汉旺 价格鉴证师：利国

注册号：0000111 注册号：0010253

价格评估员：杜玉宇 价格评估员：张海霞

证书编号：050012 证书编号：050003

**十四、附件**

1.价格评估明细表；

2.价格评估标的物照片；

3.五原县人民法院委托鉴定函复印件；

4.委托方提供相关材料复印件；

5.价格评估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。

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

二〇一九年十二月七日

**价格评估明细表**

金额单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名 称 | 结构 | 楼层 | 面积 | 单位 | 单价 | 总价格 | 备 注 |
| 1 | 五原县隆兴昌镇虹亚新城B20号楼-1-16储藏室 | 砖混结构 | 1层 | 14.18 | ㎡ | 2000 | 28360 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 28360 |

评估基准日：2019年10月30日 评估单位：内蒙古衡正通价格评估有限责任公司











