

房地产价格评估结论书

估价报告编号：保利价评字 2020 第 050 号

估价项目名称：位于扎鲁特旗鲁北镇 2 居委 6 小区白彦龙所有的
房屋及院落价值评估

估价委托方：扎鲁特旗人民法院

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：二〇二〇年四月十七日

致估价委托人函

保利价评字 2020 年第 050 号

扎鲁特旗人民法院：

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：为委托方办理案件提供价格参考依据。

估价对象：位于扎鲁特旗鲁北镇 2 居委 6 小区白彦龙所有的房屋，建筑面积 70.4 平方米（不动产权证书号：020129），后倒房建筑面积 20.85 平方米，厢房建筑面积 28.42 平方米及院落。

价值时点：2020 年 3 月 29 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：本次评估选用市场法、重置成本法进行评估。

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：**310147.00 元（人民币大写金额：叁拾壹万零壹佰肆拾柒元整）。**

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

二〇二〇年四月十七日

目 录

一、价格鉴证师声明.....	1
二、估价假设及限制条件.....	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.....	8
(六)、价值类型.....	8
(七)、估价原则.....	9
(八)、估价依据.....	9
(九)、估价方法.....	10
(十)、估价结果.....	11
(十一)、价格评估人员.....	11
(十二)、实地查勘期.....	12
(十三)、估价作业期.....	12
附件.....	13
1、价格评估明细表	
2、现场照片	
3、扎鲁特旗人民法院评估委托书	
4、价格评估人员资质证书复印件	
5、价格评估机构资质证书复印件	
6、价格评估机构营业执照复印件	

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）没有外部专家和单位对本估价报告提出重要专业帮助。

（七）价格评估专业人员已于2020年3月29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查只限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（八）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

（一）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、程序等均符合国家、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 2020 年 3 月 29 日，实地查勘日期为 2020 年 3 月 29 日，本次估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- 8、本次估价对象的权属情况均以扎鲁特旗人民法院评估委托书为依据，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 2020 年 3 月 29 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。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事项假设

无背离事项假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告书仅为委托方办理案件提供价值参考依据，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，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

名称：扎鲁特旗人民法院

(二)、价格评估机构

估价机构：内蒙古保利价格评估有限责任公司

住 所：内蒙古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

法人代表：林树增

(三)、估价目的

为委托方办理案件提供价值参考依据。

(四)、估价对象

1、估价对象基本情况

主房，混合结构，建筑面积 70.4 平方米，地面瓷砖，墙面大白面层，PVC 顶，外墙为瓷砖。

后倒房，砖木结构，建筑面积 20.85 平方米，地面瓷砖，墙面大白面层，PVC 顶。

厢房，砖混结构，建筑面积 28.42 平方米，地面瓷砖，墙面大白面层。

院墙，31.8 米。

大门及垛一座。

2、权属概况

估价对象的所有权人为白彦龙，依据《扎鲁特旗人民法院评估委托书》。

3、估价范围

此次评估范围为白彦龙所有的房屋及院落。

4、现状利用状况

估价对象目前由被执行人使用。

5、市场背景描述

扎鲁特旗全年计划实施重点工业项目 30 个以上，力争完成投资 100 亿元以上。能源方面，全力保障扎鲁特至山东青州±800 千伏特高压换流站建成投运，为我旗能源工业发展建立强大的电力输出通道。力促投资 158 亿元的蒙东能源扎哈淖尔多能互补集成优化示范工程落地开工，积极推进华电国际及大唐国际两个 2×100 万千瓦超（超）临界火电项目前期工作、蒙东能源 50 万千瓦光伏治沙和深能集团 30 万千瓦风力发电项目建设，力争“十三五”期末全旗火电装机达到 400 万千瓦以上、光伏发电容量达到 100 万千瓦以上、风电装机达到 200 万千瓦以上，逐步形成风、光、火“三个百万级”能源输出能力，构建风光火电微网循环互补型能源输出消纳模式，积聚产业发展集中优势；铝及铝新材料方面，力促已完成立项、环评的扎铝二期 43 万吨电解铝项目开工建设，加快推进天硕铝产业园、胜达铝业铝板带箔加工、永康众鑫和铝型材加工项目落地开工，力争铝后加工能力突破 100 万吨。重点引进铝箔、铝板带、高铁和航

空专用合金铝等新型装备材料的制造企业,推动铝后加工产业向高、精、新方向发展,着力加快煤电铝及铝新材料生产基地建设。煤化工方面,确保富德康乃尔一期项目年内试车投产,引进乙二醇上下游精细化工产业链项目,力促诚润5万吨废矿物油再生利用项目达产达效,着力加快褐煤综合利用及现代煤化工生产基地建设。绿色农畜产品加工产业方面,重点推进邦杰牛羊屠宰及绿色食品深加工项目全面投产,启动苜蓿科技马齿苋提取液、大草原驴业肉驴养殖及屠宰深加工项目建设,力争年底前具备投产条件。资源循环利用产业方面,重点推进春秋石膏板制造、润林环保60万吨固废处理、美境环保装备制造等项目年内建成投产,尽快形成新的经济增长点。

在国家宏观经济政策调控下,扎鲁特旗房地产开发建设增势强劲,住房供应仍以普通商品房和经济适用房为主,市场供求状况基本平衡,房地产市场极大地活跃了扎鲁特旗的投资市场和商品市场,扎鲁特旗房地产市场总体上呈现平稳运行状态,价格波动幅度不会很大。

(五)、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2020年3月29日,价值时点确定为2020年3月29日。

(六)、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

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

1、有关法律、法规和政策

(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) 内蒙古自治区及扎鲁特旗人民政府的有关部门颁布的法规和政策性文件。

2、有关估价标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T502

91-2015 2015年4月8日发布 2015年12月1日起实施】

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》
【GB/T50899-2013 2013年6月26日发布 2014年2月1日起实施】

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】

3、委托方提供的有关资料

扎鲁特旗人民法院委托书。

4、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《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法。价格鉴证师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

1、市场比较法

市场比较法用于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。估价对象位于鲁北镇，近期类似房地产交易案例较缺，有条件选用市场比较法进行估价，故本次评估可采用市场比较法。

2、收益法

收益法适用于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。估价对象附近收益案例较少，故本次不宜采用

收益法。

3、成本法

成本法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价材料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

4、假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及使用范围。

(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，于价值时点的正常市场价值为人民币 310147.00 元（人民币大写金额：叁拾壹万零壹佰肆拾柒元整）。

(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

2020年3月29日

(十三)、估价作业日期

2020年3月29日至2020年4月17日

内蒙古保利价格评估有限责任公司

二〇二〇年四月十七日

附 件

- 1、价格评估明细表
- 2、现场照片
- 3、扎鲁特旗人民法院委托书
- 4、价格评估人员资质证书复印件
- 5、价格评估机构资质证书复印件
- 6、价格评估机构营业执照复印件