关于科左后旗金宝屯镇恒泰家园小区 1 号楼

3 单元 601 室及车库价格评估报告书

通辽正通评估字[2018]第 082 号

**通辽市正通价格评估咨询有限责任公司二 0 一九年二月十五日**

目 录

注册价格鉴证师声明 1

价格评估报告书 2

一、价格评估标的 2

二、价格评估目的 2

三、价格评估基准日 2

四、价格定义 2

五、价格评估依据 3

六、价格评估方法 3

七、价格评估过程 3

八、价格评估结论 4

九、价格评估限定条件 4

十、声明 6

十一、价格评估作业日期 …………………………………………6 十二、价格评估机构 6

十三、价格评估人员签字或盖章 6

十四、附件 7

**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、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告书陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估标的涉及的财产物品范围、司法鉴定委托书等相关资料由委托方及相关当事人提供并确认，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报告书是委托方的责任。

三、我们与评估报告书中的评估标的没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、我们已对评估报告书中的评估标的进行了现场勘察，并提请委托方完善法律权属资料以满足出具评估报告书的要求。

五、我们出具的评估报告书中的分析、判断和结论受评估报告书中假设和限定条件等的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告书中载明的假设、限定条件、特别事项说明等及其对评估报告书的影响。

六、注册价格鉴证师仅是对评估标的价值进行估算并发表专业意

见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论系指评估标的在评估基准日及预期的经济环境与市场状况以及价格鉴证师所依据的评估前提和假设条件等没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算结果，不等同于实际交易价格。

七、本评估报告书中的价值是指评估标的在评估报告书载明的评估基准日价值。

八、本报告书必须完整使用，评估报告书仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，不作他用。对不当使用评估结论用于其他经济行为而形成的后果，评估人员及评估机构不承担相应责任。

九、未经评估机构书面同意，委托方及评估报告使用者不得将评估报告书的全部或部分内容摘抄、引用或发表于任何公开媒体上。

# **关于科左后旗金宝屯镇恒泰家园小区**

**1 号楼 3 单元 601 室及车库价格评估报告书**

通辽正通评估字[2018]第 082 号

科尔沁左翼后旗人民法院：

根据你院（2018）内 0522 执 2656 号执行案件对外委托工作交接表的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标 准、程序和方法，依法对价格评估标的进行了价格评估。现将价 格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

价格评估标的为位于科左后旗金宝屯镇恒泰家园小区 1 号楼

3 单元 601 室及 1 号楼北侧东数 4 号车库（详见委托价格评估财产、物品明细表）。上述价格评估标的相关信息为委托方提供。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为科尔沁左翼 后旗人民法院办理相关案件提供评估标的价格参考依据。

三、价格评估基准日

2018 年 9 月 14 日。四、价格定义

本报告书所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采 用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

五、价格评估依据

（一）法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《内蒙古自治区罚没物、抵押物、纠纷物、拍卖物、过期无主物、赔偿物等财产物品价值认定管理办法》；

3、《内蒙古自治区价格鉴证操作规程》；

4、其他法律法规和规范性文件。

（二）委托方提供的有关资料

1、科尔沁左翼后旗人民法院（2018）内 0522 执 2656 号执行案件对外委托工作交接表；

2、内蒙古科尔沁左翼后旗人民法院民事判决书复印件壹份伍

页；

3、执行裁定书复印件壹份壹页。

（三）评估方收集的有关资料

1、现场实物（实地）勘验记录；

2、市场调查资料。六、价格评估方法

根据价格评估标的实际情况，确定本次价格评估采用市场法。七、价格评估过程

接受委托后，我公司价格评估人员和双方当事人及法院相关

工作人员共同到评估标的现场对标的进行勘察、记录并拍摄了照 片。按照委托要求，结合评估标的现状，经过详细的市场价格调 查，依据有关法律法规及相关规定，采用市场法评定估算出评估 标的客观合理价格。

（一） 评估前准备阶段

本阶段的主要工作是：根据评估工作需要，布置评估准备工作，根据委托方及相关当事人提供的资料，同时收集评估所需的 各种文件资料，制定评估工作计划。

（二） 现场勘察和评定估算阶段

1、根据委托方提供的资料，评估人员到现场实地勘察并询问有关情况；

2、根据价格评估标的的实际状况和特点，确定评估方法；

3、开展市场调研、询价工作；

4、对价格评估标的进行价值测算。

（三）评估汇总分析阶段

根据价格评估标的的初步评估结论，进行汇总分析，在确认 评估工作中没有发生重复和遗漏的情况下，根据汇总分析情况对 评估结果进行修改、校对和必要的调整和完善，经审核后形成正 式评估报告书。

（四）提交评估报告书。八、价格评估结论

本次价格评估标的在评估基准日的价格为：人民币贰拾肆万 零壹佰玖拾捌元整（¥240,198.00 元）。

九、价格评估限定条件

（一）委托方及相关当事人提供的资料客观、真实；

（二）房地产市场均衡稳定；

（三）本评估报告书仅用于为科尔沁左翼后旗人民法院办案 提供价格参考依据，不得用于其他用途，未经评估机构和委托方 书面确认的单位和个人，不能由于得到评估报告书而成为评估报

告书使用者；

（四）注册价格鉴证师仅是对评估标的的市场价值进行估算 并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论系 指评估标的在评估基准日及预期的经济环境与市场状况以及价格 鉴证师所依据的评估前提和假设条件等没有重大变化的情况下， 为满足评估目的而提出的价值估算结果，不等同于实际交易价格， 不应当被认为是评估标的可实现价格的保证或承诺；

（五）未经评估机构书面同意，委托方及评估报告使用者不 得将评估报告书的全部或部分内容摘抄、引用或发表于任何公开 媒体上；

（六）委托方提供的评估标的资料中存在复印件、影印件， 评估人员不保证复印件、影印件与原件的一致性。本次评估是以 委托方提供的与评估标的有关的权属证明及相关资料真实有效为 前提，其合法性和真实性应由委托方负责；

（七）价格评估标的实际面积请以具有测绘资质的专业机构 实际测量面积为准；

（八）评估人员已对评估标的从其可见实体外部进行勘察， 并尽职对其进行了解，但未对相关建筑的技术数据、技术状况、 结构、附属物等组织专项技术检测，本次评估假设评估标的无基 础、结构等方面的重大质量问题；

（九）依据委托方的要求，本次价格评估仅为评估标的在评 估基准日状态下的市场价值，若委托要求或提供的资料发生改变 需重新进行价格评估；

（十）假设评估标的权属无异议，且能按其评估基准日的用

途在原址持续使用；

（十一）国家和地方的现行法律、法规、制度及政策与现时 无重大变化；

（十二）国家的税赋基准及税率税收政策、银行信贷利率以 及其他政策及取费不发生重大变化；

（十三）未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到洪水、干旱、地震、战争等不可抗力因素对评估标的价值的影响；

（十四）未考虑通货膨胀对评估标的价值的影响；

（十五）假设评估标的所涉及的资产的购置、取得、改良、 建设开发过程均符合国家有关法律法规规定；

（十六）假设评估标的于评估时点无抵押情况或原有的抵押 情况已注销；

（十七）价格评估结论书及附件伪造、复印、涂改均无效。十、声明

（一）价格评估结论受价格评估报告书中已说明的限定条件

限制；

（二）委托方及相关当事人提供资料的真实性由委托方及相 关当事人负责；

（三）价格评估报告书仅限于本次委托，不作他用。未经我 公司同意，不得向委托方及相关当事人之外的任何单位和个人提 供，报告书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

（四）价格评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关 系，也与相关当事人没有利害关系；

（五）委托方如对本结论有异议，可在报告书送达之日起 7 日内向我公司提出，我公司予以解释说明;

（六）本报告书一式五份，一份用于存档，四份送达委托方；

（七）本报告书使用期限自评估报告提出日期起一年，即至 二〇二〇年二月十四日前有效；

（八）本报告需加盖本单位公章并由评估人员盖章方为有效。

十一、价格评估作业日期

2019 年 2 月 15日十二、价格评估构

机构名称：通辽市正通价格评估咨询有限责任公司机构资质证书号：蒙JG400W070

法人代表盖章：候亮十三、价格评估人员

姓 名 执业资格名称 资格证号 签字或盖章刘鸿鸽 中国注册价格鉴证师 0012621 鉴证师

签章李艳红 中国注册价格鉴证师 0011888 鉴证师

签章

十四、附件

（一）委托价格评估财产、物品明细表；

（二）价格评估标的现场照片；

（三）价格评估机构资质登记证书复印件；

（四）价格评估人员资格证书复印件。

二0 一九年二月十五日

委托价格评估财产、物品明细表

委托方:科尔沁左翼后旗人民法院 单位:元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 房屋所有人 | 坐落位置 | 房屋总层数 | 所在层数 | 单位 | 数量 | 单价 | 评估价值 | 备注 |
| 1 | 房屋 | 通辽市恒泰房地产开发有限公司 | 科左后旗金宝屯镇恒泰家园小区 | 6 | 6 | ㎡ | 95.45 | 2,040.00 | 194,718.00 |  |
| 2 | 车库 | 通辽市恒泰房地产开发有限公司 | 科左后旗金宝屯镇恒泰家园小区 | 6 | 1 | ㎡ | 18.95 | 2,400.00 | 45,480.00 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  | 240,198.00 |  |

价格评估人员：刘鸿鸽 李艳红 价格评估单位：通辽市正通价格评估咨询有限责任公司 8