



通辽市天润资产价格评估有限公司

Tongliaooshi Tianrun asset valuation Co. , Lad

---

关于海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际

一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产市场价格价值

# 评 估 报 告

地址：内蒙古通辽市科尔沁大街西段公路段综合楼二楼

邮编：028000

电话：15504752554

企业邮箱：449308268@qq.com

# 关于对海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼

## 7 层 703 房住宅房地产市场价格价值评估报告书

### 摘 要

通辽市天润资产价格评估有限公司接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，为满足其财产价值的需要，依法对位于海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产的市场价值进行了评估工作，对通辽市科尔沁区人民法院委托的标的价格做出了公允反映。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估标的实施了实地查勘、核实；对委托方提供的评估资料进行了必要的验证审核；在进行充分市场调查与询证的基础上对评估范围内的海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产的市场价值进行了评估。目前我司的评估工作已经结束，在评估假设条件成立的前提下，委托评估范围内的海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产市场价值为人民币 761,330.00 元，大写人民币柒拾陆万壹仟叁佰叁拾元整（单价：11,331.00 元/平方米）。详见评估结果明细表。

### 评估结果明细表

产权人	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
田志国	住宅	钢混	7/11	67.19	11,331.00	761,330.00

报告有效期为一年，自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日，逾期需聘请评估机构重新评估。

本评估报告结论仅用于评估报告载明的评估目的和用途。

以上内容摘自评估结论正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估结论书正文。

# 目 录

一、评估标的.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估基准日.....	4
四、价格定义.....	4
五、评估原则.....	4
六、评估依据.....	5
七、价格评估方法.....	6
八、评估对象概述.....	6
九、价格评估过程.....	6
十、评估结论.....	7
十一、价格评估假设和限定条件.....	7
十二、声明.....	8
十三、价格评估作业日期.....	8
十四、价格评估机构.....	8
十五、价格评估人员.....	8
附 件	
一、评估标的权属证明复印件	
二、评估对象照片	
三、价格评估机构营业执照复印件	
四、价格评估机构资质登记证书复印件	
五、价格评估人员资质证书复印件	

## **关于海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼**

### **7 层 703 房住宅房地产市场价格价值评估报告**

通辽市科尔沁区人民法院：

通辽市天润资产评估有限公司应贵方的委托，根据国家有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，为满足财产价值的需要，依法对海口市琼山区云龙镇海榆北路188号中信·台达国际一期B-1号楼7层703房住宅房地产市场价格价值进行了评估工作，对评估标的价值做出了公允的评估。根据委托方提供的有关资料，结合评估人员的经验和对影响价格因素的分析，形成以下专业意见，现将评估具体情况综述如下：

#### **一、评估标的**

位于海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产市场价格价值评估。

#### **二、评估目的**

为通辽市科尔沁区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格价值。

#### **三、评估基准日**

本项目评估基准日为 2020 年 12 月 24 日（现场查勘之日）。

评估基准日是满足评估目的的需要而确定，确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日较接近，一般不会对评估结果产生正常影响。

本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### **四、价格定义**

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场标准确定的客观、公正、合理的价格。

#### **五、评估原则**

本评估报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合评估目的对评估对象进行评估。具体依据如下评估原则：

（一）合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，房地产评估必须以房地产合法使用为前提。

（二）最高最佳使用原则：最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。

（三）替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（四）价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同评估时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对评估对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

（五）独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求评估机构应是一个不依附于他人、不受他人束缚的具有独立法人地位的机构，评估机构和评估专业人员与委托人及评估利害关系人没有利害关系，与评估对象没有利益关系，不受任何单位和个人的干预，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

## 六、评估依据

（一）国家有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号；
2. 《中华人民共和国价格法》中华人民共和国主席令第 92 号；
3. 《中国价格协会关于印发《价格评估职业规范（试行）的通知》（中价协事字【2017】12 号；
4. 《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第 108 号
5. 《内蒙古自治区价格鉴证操作规程》内发改价字【2013】1992 号
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《城市房地产市场管理办法》；
9. 《房地产评估规范》；
10. 《房地产市场评估指导意见》；
11. 《城镇土地评估规程》。
12. 其它相关法律 法规和政策。

（二）委托方提供资料

1. 评估委托书【（2020）内 0502 委评 172】；
2. 评估移送表复印件；

3. 不动产证书复印件；
4. 民事调解书复印件；
5. 执行裁定书复印件。

### (三) 评估方收集资料

1. 评估工作人员实地查勘和调查收集的有关评估标的情况等方面的资料；
2. 市场调查及评估机构认为需要收集的相关资料。

## 七、价格评估方法

根据本次标的的特点，确定本次评估采用市场法。

市场法也称市场价格比较法、现行市价法。它是通过市场调查，选择一个或几个与价格评估标的相同或类似的参照物作为比较对象，分析比较价格评估标的与参照物之间的差异并进行调整，从而确定评估标的价格的方法。

## 八、评估对象概述

### 1. 区位状况描述

评估对象坐落于海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房，南至云仓街，东至海榆东线。该区域的各种基础配套设施及生活服务设施不齐全。

### 2. 实物状况描述

评估对象为钢混结构，规划用途为住宅。房屋建筑面积为 67.19 m<sup>2</sup>。总层数为 7 层，所在层为 1 层。室内给排水、电照设施、采暖设施齐全。外立面为文化石、防水涂料，室内为毛坯。入口处为防盗门，断桥铝窗。评估对象维护状况优，完损程度优。

### 3. 权益状况描述

根据委托方提供的《不动产权证书》（琼（2019）海口市不动产权第 0150620 号）记载，房屋所有权人为田志国，单独所有，权利性质为市场化商品房。

## 九、价格评估过程

我司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案。根据委托方提供的有关资料，评估小组与委托方及相关人员共同对委估标的进行了现场勘查。

价格评估人员根据国家有关价格评估的规程和标准，严格按照价格评估的程序和原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行了实地勘查之后，对评估标

的正常价格进行了测算，撰写评估报告、审签、最后出具价格评估结论。

## 十、评估结论

通过评估计算，在评估基准日 2020 年 12 月 24 日，海口市琼山区云龙镇海榆北路 188 号中信·台达国际一期 B-1 号楼 7 层 703 房住宅房地产市场价值为人民币 761,330.00 元，大写人民币柒拾陆万壹仟叁佰叁拾元整（单价：11,331.00 元/平方米）。详见评估结果明细表。

评估结果明细表

产权人	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
田志国	住宅	钢混	7/11	67.19	11,331.00	761,330.00

## 十一、价格评估假设和限定条件

1. 本评估报告依据了委托方提供的相关资料，认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。

2. 根据《房地产评估规范》，本次评估采用公开市场价值标准作为评估前提。

3. 对于评估对象的建筑面积等数据，均以委托方提供的有关证明为依据，我们并未进行现场测量。

4. 本报告评估结果没有考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费对评估对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化、政策优惠以及遇有自然力和其它不可抗力对评估对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5. 本次评估对象由产权人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估；评估人员现场勘查时并未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，故不能确定其有无内部缺陷，本次评估假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

6. 本报告出具的价格为房地合一的价格。如至评估基准日止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

7. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定

的评估时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

8. 本评估报告市场价值包含委估房地产所分摊土地使用权的市场地价，未包含未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项，亦未考虑评估对象所欠的抵押、担保、应缴税费、债务、法律纠纷等可能影响其评评估值的任何限制。

9. 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，本评估机构不承担责任。

10. 房地产状况或上述评估前提或假设发生变化，需要重新对评估对象进行评估，评估结果应作相应调整。

11. 本价格评估报告需经价格评估人员盖章并加盖价格评估机构公章，作为一个整体有效，复印件无效；

12. 本报告自提交之日起有效期为壹年。本报告需在设定的有效期内使用，超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

## 十二、声明

1. 价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制；

2. 价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我单位同意，不得向甲方和有关当事人之外的任何单位和个人提供结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

3. 评估机构及评估人员与评估对象无利害关系，也与当事人无利害关系。

## 十三、价格评估作业日期

2020 年 12 月 24 日至 2020 年 12 月 31 日

## 十四、价格评估机构

评估机构名称：通辽市天润资产价格评估有限公司

机构资质证书号：蒙 JGPG20200089

法定代表人：安丽艳（章）

## 十五、价格评估人员

价格评估专业人员签名或盖章：

价格评估专业人员签名或盖章：

通辽市天润资产价格评估有限公司

二零二零年十二月三十一日