

通辽市科尔沁区白玉明房屋

# 评估报告

通鑫评字【2018】第 256 号

通 辽 鑫 博 资 产 评 估 事 务 所

地 址:通辽市新城区金都国际 C 座 4 楼西侧

联系电话:0475-6189260

13947500858

# 目 录

声 明	(1)
摘 要	(2)
正 文	(4)
一、绪言	(4)
二、委托方、资产占有方	(4)
三、评估目的	(4)
四、评估对象和评估范围	(4)
五、价值类型及其定义	(5)
六、评估基准日	(5)
七、评估依据	(5)
八、评估方法	(6)
九、评估程序实施过程和情况	(6)
十、评估假设	(7)
十一、评估结论	(7)
十二、特别事项说明	(7)
十三、评估报告法律效力、使用范围及有效期限	(8)
十四、评估报告日	(9)
十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章	(9)
附件	
1、说明	
2、房屋现状照片、资产评估明细表	
3、委托方提供的房屋证明文件复印件	
4、内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定机构证书复印件	
5、评估机构营业执照复印件	
6、评估机构执业证书复印件	
7、中国资产评估师资格证书复印件	

---

# 声 明

通辽市科尔沁区人民法院：

通辽鑫博资产评估事务所接受贵院的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下之价值发表的由通辽鑫博资产评估事务所出具的书面专业意见，并作如下声明：

（一）在资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

（五）资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（九）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及本评估机构无关。

# 通辽市科尔沁区白玉明房屋 资产评估报告摘要

通鑫评字【2018】第 256 号

## 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估目的的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

通辽鑫博资产评估事务所接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学、专业的原则，按照公认的资产评估方法及其他公认的必要评估程序，对委托方因确认价值之需要而涉及的通辽市科尔沁区白玉明房屋进行了评估，现将资产评估报告书摘要如下：

一、**评估目的：**确定通辽市科尔沁区白玉明房屋的市场价值，为贵院以拍卖形式出售上述房屋提供价格参考依据。

二、**评估基准日：**2018 年 03 月 19 日。

三、**评估范围：**通辽市科尔沁区白玉明房屋。房屋所有权人为白玉明，房屋所有权证号为 108021609698 号，房屋总层数 7 层，所在层数 6 层，建筑面积为 61.23 平方米，建筑结构为混合，房产证房屋性质为住宅。该房房屋坐落于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园 8#楼 6 层 362 室，坐北朝南，东临平安路，所处地段较繁华，交通较便利、基础设施较完善。

四、**评估方法：**市场法。

五、**评估结论：**通辽市科尔沁区白玉明房屋评估值（人民币）大写：贰拾捌万贰仟贰佰柒拾元整 282,270.00 元（详见评估明细表）。

---

**六、报告有效期：**根据本次评估目的，本评估报告有效使用期为自报告出具日起一年。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供和公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

通辽鑫博资产评估事务所

二〇一八年十一月六日

---

# 通辽市科尔沁区白玉明房屋 资产评估报告书

通鑫评字【2018】第 256 号

## 一、绪言

通辽鑫博资产评估事务所接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，中国资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对通辽市科尔沁区白玉明房屋进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 03 月 19 日所表现的市场价值作了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托方、资产占有方

委托方为通辽市科尔沁区人民法院，资产占有方白玉明。

## 三、评估目的

确定通辽市科尔沁区白玉明房屋的市场价值，为贵院以拍卖形式出售上述房屋提供价格参考依据。

## 四、评估对象与评估范围

通辽市科尔沁区白玉明房屋。该房屋坐落于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园 8#楼 6 层 362 室，房屋所有权人为白玉明，房屋所有权证号为 108021609698 号，房屋总层数 7 层，所在层数 6 层，建筑面积为 61.23 平方米，建筑结构为混合，房产证房屋性质为住宅，该房屋位于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园，坐北朝南，东临平安路，所处地段较繁华，交通较便利、基础设施较完善。

---

## 五、价值类型及定义

根据本项目评估时的市场条件、评估目的、委估资产的具体状况，确定选择市场价值类型中的快速变现价值进行评估。所谓市场价值类型是指本报告资产评估值的含义为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。具体来说它是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

经与委托方协商，确定本项目评估基准日 2018 年 03 月 19 日。

由于资产评估是对某一时点的资产情况提出价值结论，评估基准日、现场勘查日和评估目的的计划实现较接近，故选择上述日期为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、资产承诺函。

### （二）法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、其它有关法律、法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；

- 
- 2、《资产评估职业道德准则》；
  - 3、《资产评估执业准则-资产评估报告》；
  - 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
  - 5、《资产评估执业准则——不动产》；
  - 6、《资产评估对象法律权属指导意见》；
  - 7、《资产评估价值类型指导意见》；
  - 8、《资产评估机构业务质量控制指南》。

#### （四）产权依据

委托方提供的房产证等相关证明资料；

#### （五）取价依据

- 1、委托方提供的资产评估申报资料；
- 2、委托方提供的有关房屋证明文件及相关资料；
- 3、评估人员现场勘察及市场调查所获得的信息和资料；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 5、本所评估人员市场询价、市场调查及收集的有关资料；

### 八、评估方法

根据国家有关资产管理与评估的法规，遵循客观、独立、公证和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，充分考虑本次评估目的下委估资产的实际状况，确定采用市场法进行评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。计算公式为：

资产评估价值=参照物售价×修正系数 1×修正系数 2……修正系数 n

### 九、评估实施过程和情况



---

主要步骤是：

（一）接受委托，确定评估目的、评估范围与对象，选定评估基准日和签订资产评估业务约定书，拟定评估方案；

（二）现场勘查，对房屋现状、房屋施工质量、维护保养情况、装修水平、供电与水暖设施状况进行现场勘查，对该房屋所在小区及周边环境进行了解，了解与该房屋相同或相近地段的案例，了解实际价格，分析与委托评估的房屋的差异，并进行调整。

（三）市场调查，了解委估物的市场交易情况，估算全价；

（四）进行评定估算并撰写评估报告，工作底稿归档。

## 十、评估假设

- 1、委托方及产权持有者提供的资料是真实、可靠的；
- 2、评估对象得到最有效利用；
- 3、评估对象与其他生产要素相结合，能满足日后的功能需要；
- 4、任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

## 十一、评估结论

经以上程序的评估测算，在评估基准日 2018 年 03 月 19 日委估资产的评估值为人民币大写：贰拾捌万贰仟贰佰柒拾元整 282,270.00 元（详见评估明细表）。

## 十二、特别事项说明

1、本报告是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的人员与委托方之间无任何利害关系，评估工作是在有关法律、法规监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

2、本报告所称的“评估值”是指所评估的资产在评估基准日之状态和外部经济环境下，根据报告中所述的原则、依据、前提、方法、程序得出的，仅为本

---

评估目的服务，是对评估基准日资产实际投资的反映，只有在此原则、依据、前提等存在的条件下成立。

3、本报告是在资产占有方提供基础文件数据资料上做出的。资产占有方对所提供的文件及相关资料，数据的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任，评估范围以资产占有方提供的清单为准，责任仅限评估范围之内。

4、本次评估是反映评估对象针对本次评估目的的回购价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及当地市场状况等对资产价值的影响。当上述条件发生变化或评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，评估结论会失效。

5、在评估基准日有效期内，当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本次评估的建筑物中房屋建筑面积数据以委托方及资产持有者提供的资料为依据，待完成房屋产权证登记后，以房产证所示面积为准。截止评估基准日止，城市管理综合楼房屋产权证尚在办理中。

7、本报告含有若干附件，附件是构成报告之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

### **十三、评估报告法律效力、使用范围及有效期限：**

1、评估结论有效的其他条件。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑可能存在的与委估资产相关的负债、抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

---

当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时,评估结果一般会失效。

2、本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力

3、本评估报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

4、本次评估结论有效期为一年,即从2018年11月06日到2019年11月05日。

#### 十四、评估报告提交日期

本评估报告提出日期为2018年11月06日。

#### 十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章

中国资产评估师:

中国资产评估师:

通辽鑫博资产评估事务所

二〇一八年十一月六日

---

# 通辽市科尔沁区白玉明房屋 资产评估说明

通鑫评字【2018】第 256 号

## 说明一 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估委托方了解委估资产市场价值之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

通辽鑫博资产评估事务所

---

## 说明二 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方、资产占有方

本次评估，委托方为通辽市科尔沁区人民法院，资产占有方为白玉明。

### 二、评估目的

确定通辽市科尔沁区白玉明房屋的市场价值,为贵院以拍卖形式出售上述房屋提供价格参考依据。

### 三、评估范围与对象

通辽市科尔沁区白玉明房屋。该房屋坐落于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园 8#楼 6 层 362 室，房屋所有权人为白玉明，房屋所有权证号为 108021609698 号，房屋总层数 7 层，所在层数 6 层，建筑面积为 61.23 平方米，建筑结构为混合，房产证房屋性质为住宅，该房屋位于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园，坐北朝南，东临平安路，所处地段较繁华，交通较便利、基础设施较完善。

### 四、评估基准日

经与委托方协商，确定本项目评估基准日 2018 年 03 月 19 日。

由于资产评估是对某一时点的资产情况提出价值结论，评估基准日和评估目的的计划实现较接近，故选择本基准日为评估基准日。

通辽鑫博资产评估事务所

---

### 说明三 评估依据的说明

本次评估的依据共有五类，主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、产权依据、取价依据。具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、资产承诺函。

（二）法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、其它有关法律、法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》。

（四）产权依据

委托方提供的房产证等相关证明资料；

（五）取价依据

- 1、委托方提供的资产评估申报资料；

- 
- 2、委托方提供的有关房屋证明文件及相关资料；
  - 3、评估人员现场勘察及市场调查所获得的信息和资料；
  - 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
  - 5、本所评估人员市场询价、市场调查及收集的有关资料；

---

## 说明四 评估计算过程的说明

具体计算过程如下：

本次评估，采用市场法进行评估。评估人员搜集了大量的房地产交易实例资料，确定可比实例的交易情况、交易目的、成交价格等各类因素在公开市场上进行公平自愿的交易，比较各类因素进行了评估。

委托评估房屋位于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园小区，本次评估选取了与该房屋相同地段的三个可比实例，运用市场法进行了评估。三个可比实例均位于通辽市科尔沁区清真办事处翠堤城市花园小区，地理位置与评估对象相同，较繁华，交通较便利，设备较完善，所处环境较好，三个可比实例楼层均为6层，装修情况均为简装、简装、精装，评估对象楼层为6层，装修情况为简装。详见下表：



表一：比较因素条件说明表

待估房屋比较		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例比较因素					
建筑面积（平方米）		61.23	73	69	60
位 置		翠堤城市花园	翠堤城市花园	翠堤城市花园	翠堤城市花园
日期交易价格（元）		待估	330000	291000	310000
交易情况		快速变现	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		估价期日	2018 年	2018 年	2018 年
区 域 因 素	朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	排水	通畅性较好	通畅性较好	通畅性较好	通畅性较好
	供热	区域性供热	区域性供热	区域性供热	区域性供热
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染	无污染
个 别 因 素	成新率	85%	85%	85%	85%
	设备完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	楼层	6	6	6	6
	装修情况	简装	简装	简装	精装

表二：比较因素条件指数表

待估房屋比较		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例比较因素					
建筑面积（平方米）		61.23	73	69	60
位 置		100	100	100	100
日期交易价格 （元/平方米）		待估	4520	4217	5167
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	110	100
区 域 因 素	朝向	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	法定用途	100	100	100	100
	排水	100	100	100	100
	供热	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
个 别 因 素	成新率	100	100	100	100
	设备完善度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	110

表三：比较因素修正系数表

待估房屋比较		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例比较因素					
建筑面积（平方米）		61.23	73	69	60
位 置		100	100/100	100/100	100/100
期日交易价格 （元/平方米）		待估	4520	4217	5167
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	110/100	100/100
区 域 因 素	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	法定用途	100/100	100/100	100/100	100/100
	排水	100/100	100/100	100/100	100/100
	供热	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100	100/100
个 别 因 素	成新率	100/100	100/100	100/100	100/100
	设备完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/110
综合修正系数		1	1	1.1	0.9091
修正后价格 （元/平方米）			4520	4630	4690

评估对象单价=（4520+4630+4690）/3=4610 元/平方米

评估对象修正后市场价值=4610×61.23 平方米≈282270 元

注：综合修正系数小数点后保留四位小数；修正后价格、评估对象单价十元以下四舍五入（详见评估明细表）。

通辽鑫博资产评估事务所

---