

# 房地产估价报告

估价项目：穆家伟、尹静波共同共有的位于鞍山市立山区  
鞍千路 21-10 号（产籍号：3-41-257-1052）的一宗  
住宅房地产司法鉴定评估

委 托 方：鞍山市立山区人民法院

估 价 方：辽宁华清房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄加强（注册号：2120060017）

窦 炎（注册号：2120060016）

估价出具日期：2017 年 8 月 24 日

估价报告编号：辽华房估字[2017]第 145 号

# 致估价委托方函

辽华房估字（2017）第 145 号

鞍山市立山区人民法院：

辽宁华清房地产土地评估有限公司接受委托，对贵院提供的位于鞍山市立山区鞍千路 21-10 号（产籍号：3-41-257-1052）的一宗住宅房地产进行评估，估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象标的物具体情况，采用科学的估价方法，本着独立、客观、公正的原则，在认真分析现有资料的基础上，经过周密计算之后现将评估结果函告如下：

## 一、估价对象

本次估价对象为穆家伟、尹静波共同共有的位于鞍山市立山区鞍千路 21-10 号（产籍号：3-41-257-1052）的一宗住宅房地产，建筑面积为 70.15 平方米。

## 二、估价目的

为司法鉴定核实房地产价值提供参考。

## 三、价值时点

二〇一七年七月二十五日。

## 四、价值类型

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

## 五、估价方法

本次评估房地产采用比较法和收益法。

## 六、估价结果

估价对象于价值时点 2017 年 7 月 25 日的评估价值为：

房地产建筑面积：70.15 平方米，

房地产评估单价：3,628 元/m<sup>2</sup>，

房地产评估总价：254,504 元，

大写人民币：贰拾伍万肆仟伍佰零肆元整。

详细的评估过程及评估结果见附后的《房地产估价结果报告》。

辽宁华清房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄加强

二〇一七年八月二十四日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	(1)
估价的假设及限制条件 .....	(2-3)
房地产估价结果报告	
1、委托方 .....	(4)
2、估价方 .....	(4)
3、估价对象 .....	(4-6)
4、估价目的 .....	(6)
5、价值时点 .....	(6)
6、价值定义 .....	(6)
7、估价依据 .....	(6)
8、估价原则 .....	(7)
9、估价方法 .....	(7)
10、估价结果 .....	(8)
11、注册房地产估价师 .....	(9)
12、实地查勘期 .....	(9)
13、估价作业期 .....	(9)
14、估价报告有效期 .....	(9)

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的意见和结论是我们运用评估专业技术，进行独立、客观、公正专业分析得出的意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与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。

4、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司评估人员于2017年7月13日和7月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本公司对应用此估价结果的价值时点价值负责任。若估价对象发生产权争议或有其他虚假成份，本公司不承担任何责任；若由于时间发生变化或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

8、本估价报告书专为报告中所列明之特定评估目的而作，用于其它评估目的无效。由于报告使用不当而造成的损失，本公司不承担任何责任。本估价报告使用权归委托方所有，未经本公司许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师：    黄加强        2120060017

注册房地产估价师：    窦  炎        2120060016

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

1、本估价报告以委估房地产在价值时点以后不改变现用途和标准继续使用为假设前提。

2、委托方和当事人提供的资料真实、可靠、合法、有效，委估房地产的产权权属清晰无争议，不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、本估价报告仅以现值评估，对委估房地产采用科学的评估方法进行评估，未考虑标的物的未来损益对评估价值产生的影响。

4、本报告中的最终评估结果是在公开市场价值基础上考虑房地产的各项因素求得的。它依据如下假设：

- 4-1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 4-2、交易双方进行交易的目的是追求自身的利益最大化；
- 4-3、交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- 4-4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 4-5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 4-6、不存在特殊买者的附加出价。

若前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化，评估结果一般会失效。

## 二、估价的限制条件

1、本估价报告结果仅供委托方在本次评估目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构及委托方的书面同意，任何人都无权

将估价报告的全部或任意部分使用于公开的文件、通知或报告中，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

2、本报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年内有效。在评估报告有效期内，当房地产面积和价格标准发生变化，并对其价值产生明显影响时，不能直接使用本评估报告的评估结论，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

3、估价对象在价值时点后数量发生变化时应根据原估价方法地资产额进行调整，若房地产价格标准发生变化，并对房地产估价产生影响，委托方应及时聘请估价机构重新确定估价价值。本报告估价结果是反映在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市场公允市场，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易可能追加付出的价格等对其估价价值的影响，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拒的力对房地产价格的影响，当上述条件发生时，估价结果一般失效。

4、估价对象坐落于鞍山市立山区鞍千路 21-10 号，蓝牌地址为鞍千路 247 号，与法官及穆天萌核实，上述地址不同是由于地名的变更，房屋所有权证没有及时变更造成的，实则为同一处房屋。估价对象的具体位置是由申请人及相关当事人指认的，估价机构及估价人员未到管理部门进行核实。如若相关当事人提出任何异议，本评估公司不承担任何责任，特此声明。

5、本报告对任何第三者及其他目的的用途不承担责任。

# 房地产估价结果报告

## 1、估价方

评估机构全称：辽宁华清房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄加强

机构地址：沈阳市沈河区奉天街 333 号 2706 室

统一社会信用代码：91210103715739239T

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010107 号

联系电话：024-82701600

## 2、估价对象

### 2-1、区位状况

鞍山，因市区南部一座形似马鞍的山峰而得名。鞍山地处环渤海经济区腹地，是沈大黄金经济带的重要支点，是辽宁中部城市群与辽东半岛开放区的重要连接带。北距沈阳 89 公里，南距大连 270 公里。长大铁路、沈大高速公路纵贯南北，京沈高速公路、秦沈高速铁路客运专线途经鞍山。

鞍山属暖温带大陆性季风气候，四季分明，降水充沛。东部山区森林植被丰富，森林覆盖率 50%，盛产苹果、梨、板栗、柞蚕，南果梨是鞍山著名特产。西部平原耕地面积 25.3 万公顷，主产玉米、水稻、大豆、花生。

鞍山境内已探明的矿产资源有 51 种。铁矿，探明储量 100 亿吨，占全国的四分之一。菱镁矿，探明储量 23 亿吨，占全国的 80%，



占世界储量的四分之一。滑石矿，探明储量为 6000 万吨，占全国的 40%。岫玉，探明储量约 206 万吨，占世界的 60%，被确定为中国“国石”第一候选石，2006 年 12 月，岫岩县被中国矿业协会命名为“中国玉都”。

鞍山是中国优秀旅游城市，拥有世界第一玉佛、亚洲著名温泉、国家名胜千山、中华宝玉之都和祖国钢铁之都五大旅游品牌。

估价对象位于鞍山市立山区鞍千路 21-10 号（蓝牌地址鞍千路 247 号），东北临鞍千路，南临矿山街，西临园林大道。附近有太平小学、鞍山市第三十中学等学校，有 5 路、8 路等公交线路经过。

#### 2-2、估价对象实物状况

估价对象位于鞍山市立山区鞍千路 21-10 号，2000 年左右建成并投入使用，砖混结构，房屋总层数为 7 层，估价对象所在层为 5 层，房间号：1052 号，建筑面积为 70.15 平方米。朝向为南北，外墙为涂料饰面。估价对象为二室一厅，入户门为防盗门，塑钢窗。卧室、厅墙面和顶棚刮大白，卧室地面铺地板，厅地面铺地砖。卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖。室内通水、暖、电、煤气，整体日常维护保养状况正常，现可正常使用。

#### 2-3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》查询号：15278 号复印件，部分内容摘录如下：

房屋所有权人：穆家伟、尹静波

产籍号：3-41-257-1052

共有情况：共同共有  
房屋坐落：立山区鞍千路 21-10 号  
建筑面积：70.150 平方米  
规划用途：住宅

### 3、估价目的

估价目的是为司法鉴定核实房地产价值提供参考。

### 4、价值时点

2017 年 7 月 25 日

选择现场查勘日作为价值时点更能体现估价对象的真实现状。

### 5、价值定义

本次评估结果为估价对象在价值时点的现实客观市场价格，即公开市场价值标准。公开市场价值为在价值时点的下列交易条件下最可能实现的价格：

- 5-1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 5-2、交易双方进行交易的目的是追求自身的利益最大化；
- 5-3、交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- 5-4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5-5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5-6、不存在特殊买者的附加出价。

### 6、估价依据

- 6-1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6-2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6-3、《中华人民共和国物权法》；

6-4、《中华人民共和国城乡规划法》；

6-5、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

6-6、《房地产估价基本术语标准》 GB/T 50899；

6-7、辽宁省鞍山市中级人民法院《司法鉴定评估拍卖委托书》；

6-8、《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》复印件；

6-9、 委托方提供的其它有关资料；

6-10、评估人员现场勘察及收集的有关资料；

6-11、其他有关法律、法规及规范等。

## 7、估价原则

7-1、遵循独立、客观、公正原则。评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

7-2、遵循合法原则。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

7-3、遵循价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

7-4、遵循替代原则。评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

7-5、遵循最高最佳使用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 8、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB / T50291—2015《房地产估价

规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

根据《房地产估价规范》：“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。”估价人员深入细致地分析了委估房地产的特点和实际状况，并研究了委托方提供的有关资料，该类房地产所在区域内房地产市场活跃，房地产交易案例较多，因此拟采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》：“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价人员在实地查勘的基础上认为：委估房地产为住宅用房地产，周边同类的房地产出租经营较多，同类市场租金较容易取得，因此采用收益法进行评估。

由于委估房地产已经竣工验收，并正常使用，所以不适于采用假设开发法。同时委托方未提供国有土地使用权证，用成本法无法准确计算估价对象房地产价值，所以本次评估不宜采用成本法评估。

比较法是将估价对象房地产与在近期交易的类似房地产加以比较对照，对已经发生了交易的类似房地产的交易价格进行修正调整得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数}$$

收益法是求取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。

设定房地产在  $n$  年前出租获取正常净收益，第  $n$  年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中： $V$ ——收益价值（元或元/ $m^2$ ）

$A_i$ ——期间收益（元或元/ $m^2$ ）

$V_t$ ——期末转售收益（元或元/ $m^2$ ）

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率（%）

$Y_t$ ——期末报酬率（%）

$t$ ——持有期（年）

## 9、估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法。在认真分析现有资料的基础上，经过周密计算并对各种影响房地产价格因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2017 年 7 月 25 日所表现的房地产评估总价值为：

房地产建筑面积：70.15 平方米，

房地产评估单价：3,628 元/ $m^2$ ，

房地产评估总价：254,504 元，

大写人民币：贰拾伍万肆仟伍佰零肆元整。

## 10、注册房地产估价师

注册房地产估价师：黄加强 2120060017

注册房地产估价师：窦炎 2120060016

### **11、实地查勘期**

2017年7月25日

### **12、估价作业期**

2017年7月13日—2017年8月24日

### **13、估价报告有效期**

本报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

辽宁华清房地产土地评估有限公司

二〇一七年八月二十四日