



房地产估价报告

估价报告编号：辽众益城估咨询字 2019 第 008 号

估价项目名称：吴亮、徐颖名下位于建昌县三高中南侧水岸明珠
2#4-1702 房地产的房地现状价值估价

估价委托人：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

房地产估价机构：辽宁众益城房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：王 峰 注册号：2120050011

尹 英 注册号：2120110015

张春宁 注册号：2120160051

估价报告出具日期：2019 年 04 月 22 日



致估价委托人函

葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科：

因贵方需要了解吴亮、徐颖名下位于建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702 房地产的现状价值，本公司受贵方的委托，秉着独立、客观、公正原则，安排注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和规程，认真对位于建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702 的房地产进行了现场查看和深入市场调查。在假设和限制条件下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论和估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价基本情况表

| | | |
|------|------|---|
| 估价目的 | | 为估价委托人确定估价对象现状价值提供参考意见而评估估价对象的房地现状价值。 |
| 估价对象 | 名称 | 吴亮、徐颖名下位于建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702 的房地产。 |
| | 坐落 | 建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702。 |
| | 范围 | 地上建筑物及其占用范围内的国有土地，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。 |
| | 规模 | 估价对象房屋的建筑面积为 115.60 平方米。 |
| | 结构 | 估价对象的建筑结构为框架结构。 |
| | 用途 | 房屋设计用途为成套住宅，实际用途为住宅。 |
| | 层数 | 估价对象所在建筑物总层数为 18 层，估价对象所在层为 17 层。 |
| | 权属 | 《房屋所有权证号》（38801B）记载房屋所有权人为吴亮、徐颖。 |
| 价值时点 | | 2019 年 03 月 25 日。 |
| 价值类型 | | 房地现状价值。 |
| 估价方法 | | 比较法、收益法 |
| 估价结果 | 评估单价 | 人民币 3750 元/平方米。 |
| | 总价 | 人民币肆拾叁万叁仟伍佰圆整（¥433,500.00 元整） |

估价结果内涵及成立的条件包括：

(1) 估价结果是估价对象在价值时点具有完整房屋所有权条件下的税前评估价值；

(2) 估价结果是假设估价对象应分摊的国有建设用地是以出让方式取得，如果

估价对象应分摊的国有建设用地是以划拨方式取得，需要在估价结果中扣除土地出让金；

(3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年，请您在该有效期内按估价目的使用报告。超过报告有效期或未按估价目的使用报告造成的损失，本机构不承担任何法律责任。

以上内容均摘自房地产估价结果报告，欲了解估价相关的详细内容，请仔细阅读整份估价报告全文，使用本估价报告及估价结果必须符合估价的假设和限制条件。

本估价报告仅对估价对象的房地现状价值提供参考意见，不对估价对象产权归属情况及估价委托人的合法性进行鉴别，估价报告使用者应在合法的前提下使用估价报告。本报告不可作为其他用途的证据使用。

此致



辽宁众益城房地产价格评估有限公司

法定代表人：段 映 晖

2019年04月22日

目 录

注册房地产估价师声明.....1

估价的假设和限制条件.....2

 一、估价假设条件.....2

 二、估价限制条件.....3

房地产估价结果报告.....5

 一、估价委托人.....5

 二、房地产估价机构.....5

 三、估价目的.....5

 四、估价对象.....5

 五、价值时点.....7

 六、价值类型.....7

 七、估价原则.....7

 八、估价依据.....7

 九、估价方法.....8

 十、估价结果.....9

 十一、注册房地产估价师.....9

 十二、实地查勘期.....9

 十三、估价作业期.....10

附件

- 一、司法鉴定评估委托书；
- 二、《房屋登记信息证明》（复印件）；
- 三、《房屋他项权证》（复印件）；
- 四、估价对象位置图及估价对象照片；
- 五、工商营业执照（复印件）；
- 六、估价机构备案证书（复印件）；
- 七、房地产估价师注册证（复印件）。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1 注册房地产估价师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 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师：

王 峰

尹 英

张春宁

注册号：2120050011

注册号：2120110015

注册号：2120160051

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设：

1 注册房地产估价师王峰、尹英于价值时点（2019年03月25日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，经现场目测估价对象主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象能够正常、安全使用；

2 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载面积大体相当，本次估价假设实地查勘的估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载的面积完全一致；

3 本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的；

4 本次估价假设估价对象能够享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权；

5 本报告对估价对象的价值采用了市场价值假设，即假定在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。市场价值是在该市场中通过公开方式，遵守公开、平等、自愿原则形成的。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有充裕的时间进行交易。

（二）未定事项假设

1 估价对象由估价委托人现场指认，本次估价假设估价对象与估价委托人指认的完全一致。若估价对象与实际不符，不能应用本估价报告、估价结论和估价结果；

2 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响；

3 估价对象未来进行拍卖处置时会产生相应费用，本次评估未考虑可能产生的费用对评估价值的影响；

4 本次估价未考虑土地使用权届满后续期对估价对象价值的影响。

5 估价过程中估价委托人未能提供《国有土地使用权证》及宗地图，建筑物应分摊

的国有土地使用权取得方式、土地用途、容积率无法确定，本次估价假设估价对象共有的国有土地取得方式为出让，土地用途为住宅，容积率以估价对象实际容积率为准。如有偏差，应该以实际情况为准，并对估价结果进行调整或重新评估。

（三）背离事实假设

本次估价目的：为估价委托人确定估价对象现状价值提供参考意见而评估估价对象的房地现状价值，故本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1 估价过程中估价委托人未提供权属证明，仅提供《房屋他项权证》及《房屋登记信息证明》复印件，本次估价假设估价委托人提供的复印件记载的内容与原件记载的内容完全一致，如有差异，以原件记载的内容为准，并对估价报告及估价结果进行调整或重新评估。

2 实地查勘过程中因房地产所有权人未配合注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查看，注册房地产估价师无法了解到估价对象室内装饰装修情况，故本次估价不考虑估价对象室内装饰装修对估价对象价值的影响。

3 本次估价过程中因估价委托人提供资料未能反映估价对象全部状况，我们尽职调查仍然难以取得该相应资料的情况下，本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象应缴而未缴税费或其他债权和债务，应按照规定支付并对估价结果进行相应调整。

二、估价限制条件

应在下列限制条件下合理使用本估价报告：

1 本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价报告中说明的估价目的——“为估价委托人确定估价对象现状价值提供参考意见而评估估价对象的房地现状价值”下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

2 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，估价报告必须在已经载

明的使用期限内使用，超过估价报告使用期限的估价报告无效。估价机构及注册房地产估价师不承担因使用超过估价报告使用期限造成损失的相关责任；

3 本报告中的估价结论及估价结果仅为估价对象在价值时点的价值或价格，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象的房地产市场状况、所处区域规划限制条件、内外部环境、估价对象自身状况等因素发生变化，均会对估价对象的价值或价格产生一定的影响。估价报告使用者及估价利害关系人应正确理解价值时点原则，不能用估价对象在其它时点的价值或价格来衡量估价对象在价值时点时的价值价格；

4 估价委托人及估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实及不完整使用估价报告所引起的相关法律责任；

5 估价委托人及估价利害关系人在使用本估价报告时，若发现本估价报告中存在文字校对方面的错误时，有误部分文字内容无效，应及时通知本机构进行更正；

6 本估价报告解释权为本估价机构所有，未经本机构许可禁止非估价委托人和估价报告审查部门使用本估价报告、估价结论和估价结果，或将本报告全部或部分刊登、发表在公开媒体上。

房地产估价结果报告

辽众益城估咨询字 2019 第 008 号

一、估价委托人

委托人名称：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科
地址：葫芦岛市龙港区龙湾大街 2 甲号楼
联系电话：3166415

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁众益城房地产价格评估有限公司
地址：葫芦岛市龙港区龙湾大街南 2 号（产权大厦二楼）
法定代表人：段昶晖
备案等级：贰级
证书编号：第 0000101406 号
有限期限：2017 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 3 日止
统一社会信用代码：91211400673751677A

三、估价目的

为估价委托人确定估价对象现状价值提供参考意见而评估估价对象的房地现状价值。

四、估价对象

根据《房屋他项权证》（复印件）、《司法鉴定评估委托书》、《房屋登记信息证明》（复印件）、实地查看情况及估价委托人提供的资料，估价对象的区位、实物、权属状况如下：

估价对象简况说明表

| | | |
|------|------|---|
| 基本情况 | 名称 | 吴亮、徐颖名下位于建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702 的房地产。 |
| | 估价范围 | 本次估价的范围为地上建筑物及其占用范围内的国有土地，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。 |
| | 坐落 | 建昌县三高中南侧水岸明珠 2#4-1702。 |
| | 方位 | 估价对象位于建昌县中部，凌河街东侧。 |

| | | | |
|--------|----------|--|--|
| 区位状况 | 与重要场所的距离 | | 估价对象位于建昌县中心区域，距离兴隆大家隆约 270 米，距离建东医院约 550 米，距离建昌县高级中学约 650 米，距离建昌汽车客运总站约 1000 米，距离葫芦岛农商银行（凌河支行）约 300 米。 |
| | 朝向 | | 估价对象建筑物坐北朝南。 |
| | 楼层 | | 估价对象所在建筑物总层数为 18 层，估价对象所在层为 17 层。 |
| | 交通状况 | 道路状况 | 估价对象周边有凌河街，朝阳路。凌河街为双向四车道的城市交通主干道，朝阳路为双四两车道的城市交通主干道。 |
| | | 交通便捷程度 | 估价对象附近有多条公交车线路经过，并设有公交站点，交通较为便捷。 |
| | | 交通管制 | 估价对象周边无交通管制，不受交通管制影响。 |
| | | 停车方便程度 | 估价对象无专用停车场，停车方便程度一般。 |
| | 环境状况 | 自然环境 | 估价对象周边自然环境较好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况较好。 |
| | | 人文环境 | 估价对象所处区域临近城市中心区，周边常住人口情况比较复杂。 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 估价对象周边的道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信、供热等设施齐全，给排水、供暖均接入市政管网。 |
| 公共服务设施 | | 估价对象周边有兴隆大家庭、建昌县高级中学、建昌县新区初级中学、建东医院、葫芦岛农商银行（凌河支行）、建昌汽车客运总站，公共服务设施较为齐全。 | |
| 实物状况 | 土地实物状况 | 四至 | 估价对象所在宗地东至无名道路，西至凌河街，南至无名道路，北至无名道路。 |
| | | 规模 | -- |
| | | 形状 | 估价对象所在宗地形状规则，呈长方形。 |
| | | 地形地势 | 估价对象所在宗地地势平坦无坡度，自然排水状况良好。 |
| | | 土地开发程度 | 估价对象所在宗地开发程度为“七通一平”，即宗地外通路、通电、通给水、通排水、通供暖、通讯、通燃气，宗地内场地平整。 |
| | | 其他情况 | 无。 |
| | 建筑物实物状况 | 建筑规模 | 估价对象房屋的建筑面积为 115.60 平方米。 |
| | | 建筑结构 | 估价对象的建筑结构为框架结构。 |
| | | 用途 | 估价对象设计用途为成套住宅，实际用途为住宅。 |
| | | 房屋使用状况 | 自用。 |
| | | 设施设备 | 水、电、供暖设施齐全，能够正常使用。 |
| | | 装饰装修 | 估价对象所在建筑物外墙面粉涂料，对开电子单元门；楼道地面铺地砖，楼道墙面刮大白、天花刮大白。防盗门入户，断桥铝窗。 |
| | | 空间布局 | 估价对象室外净高约 2.8 米。 |
| | | 维护情况 | 估价对象从外观看，结构部分无明显损伤、无沉降现象。设施设 |

| | | | |
|------|---------|-----------|--|
| | | | 备维修养护状况良好，能够正常使用。 |
| 权属状况 | 房权证号 | | 38801B |
| | 土地权属状况 | 土地所有权人 | 国有 |
| | | 土地使用权人 | 吴亮 徐颖 |
| | | 土地使用权取得方式 | --- |
| | | 土地使用期限 | -- |
| | 建筑物权属状况 | 所有权人 | 吴亮、 徐颖。 |
| | | 共有情况 | — |
| | | 产别 | 私有房产 |
| | | 房屋取得方式 | —— |
| | | 他项权利状况 | 依据估价委托人提供的《房屋他项权证》（建房他证建昌字第 20142178 号）显示估价对象处于抵押状态，房屋他项权利人为建昌县嘉盛小额贷款有限公司，抵押金额为贰拾伍万元整，登记时间为 2014 年 10 月 11 日，债务履行期限 120 个月。《房屋登记信息证明》显示估价对象处于查封状态。 |
| 其他情况 | | 无。 | |

五、价值时点

结合估价目的征得委托方同意，价值时点确定为 2019 年 03 月 25 日。

六、价值类型

本报告中房地现状价值为估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

房地的价值是指建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则。

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。

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。

价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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在合理范围内。

八、估价依据

- 1 委托方与本估价机构签订的房地产估价委托书；
- 2 《中华人民共和国物权法》；
- 3 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4 《中华人民共和国土地管理法》；
- 5 《中华人民共和国资产评估法》；
- 6 《城市房地产转让管理规定》；
- 7 《房地产估价规范》（GB/T50291015）；
- 8 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013）；
- 9 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 10 本估价机构掌握的房地产市场相关资料及估价对象现场察看记录；
- 11 委托方提供的与本次估价相关的资料。
 - (1) 司法鉴定评估委托书；
 - (2) 《房屋登记信息证明》（复印件）；
 - (3) 《房屋他项权证》（复印件）；

九、估价方法

本次估价采用比较法、收益法测算估价对象价值。

（一）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其基本实施步骤：

- 1 搜集交易实例；
- 2 选取可比实例；
- 3 建立比较基准；

- 4 进行交易情况修正；
- 5 进行市场状况调整；
- 6 进行房地产状况调整；
- 7 计算比较价值。

公式：比较价值=可比实例的成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其基本实施步骤：

- 1 选择具体估价方法；
- 2 测算收益期或持有期；
- 3 测算未来收益；
- 4 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5 计算收益价值。

本次采用持有加转售模式，用持有加转售模式公式如下：

$$\text{计算公式为：} V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 期间收益（元或元/m²）；

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t — 期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价师经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点房地现状参考价值为总价（人民币元）：肆拾叁万叁仟伍佰圆整（¥433,500.00 元整），评估单价：3750 元/平方米。

估价结果内涵及成立的条件包括：

- (1) 估价结果是估价对象在价值时点具有完整房屋所有权条件下的税前评估价值；
- (2) 估价结果是假设估价对象应分摊的国有建设用地是以出让方式取得，如果估价对象应分摊的国有建设用地是以划拨方式取得，需要在估价结果中扣除土地出让金；
- (3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 王 峰 | 2120050011 | | 年 月 日 |
| 尹 英 | 2120110015 | | 年 月 日 |
| 张春宁 | 2120160051 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2019年03月25日至2019年03月25日

十三、估价作业期

2019年03月25日至2019年04月22日



辽宁众益城房地产价格评估有限公司

2019年04月22日

估价对象位置图



估价对象照片



