

房地产估价报告

辽俊房估报字（2019）第 07023 号



估价项目名称：广州市海珠区人民法院委托位于辽宁省鞍山市海城市兴海管理区
站前街利民委西关综合楼 4 单元 4 层 1 号房（产权证号：房权证
海城市字第 023567 号）的房地产市场价格价值评估

估价委托人：广州市海珠区人民法院

房地产估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：白云（注册号：2120060122）

杜利（注册号：2120080066）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 30 日

重要提示：本报告第 2 页评估值处贴有红色（辽宁俊隆）防伪贴，无此贴报告无效

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设条件.....	5
二、估价限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价作业日期.....	11
十二、估价报告使用期限.....	15
十三、估价人员.....	16
附件：.....	17



致估价委托人函

广州市海珠区人民法院：

受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵单位提交的估价对象相关资料，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法分析、测算，对贵单位委托的位于辽宁省鞍山市海城市兴海管理区站前街利民委西关综合楼 4 单元 4 层 1 号房（产权证号：房权证海城市字第 023567 号）的房地产进行了评估，评估目的是为委托方解决案件纠纷提供价值依据而评估房地产市场价格。本次评估房地产选用的估价方法是比较法和收益法，经过综合测算，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 7 月 26 日的总评估价值为 29 万元，大写金额：人民币贰拾玖万元整。

特此函告

评估机构法定代表人：_____

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限

责任公司

中国 辽宁

二〇一九年七月三十日



地址：辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21

号万科东源大厦 1201 室

电话：0412-2520126

邮编：114001



表于任何公开媒体上。本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

9. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

10. 所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本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》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，如与实际情况不符，所造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。
6. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。
7. 估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相关权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
8. 本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设：

估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托方提供的全部资料具备真实性、合法性、准确性和完整性；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于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，因此假设估价对象房屋无安全隐患且无环境污染影响价格因素。

2 未定事项假设：

估价对象无未定事项。

3. 背离事实假设：

本次估价无背离事实假设。

4. 不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

因被执行人不予配合，估价师未能进入估价对象内部进行实地查勘，所以无法了解房屋内部装饰装修、维护保养情况以及基础设施状况，因此假设房屋内部无装修，维护保养情况一般，基础设施状况为六通一平。

6. 公开市场假设：

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的



追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时的快速变现条件下形成的价格。

二、估价限制条件

1. 本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。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房地产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2. 本次评估结果包含了土地使用权价值及满足其使用功能的水、电等配套设施及装修的价值。

3. 本报告出具日期之后及评估结果有效期内，如发生影响委估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

4. 在价值时点后，且评估结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本次评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分及未知法定优先受偿款、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广州市海珠区人民法院

二、估价机构

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：白云

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010305 号

资质证书有效期：至 2019 年 10 月 8 日止

统一社会信用代码：91210300765423945M

办公地址：鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科东源大厦 1201 室

办公电话：0412-2520126

三、估价对象

估价对象为广州市海珠区人民法院委托的位于辽宁省鞍山市海城市兴海管理区站前街利民委西关综合楼 4 单元 4 层 1 号房(产权证号:房权证海城市字第 023567 号)的房地产,基本情况如下:

1. 估价对象区位状况

估价对象坐落:辽宁省鞍山市海城市兴海管理区站前街利民委西关综合楼 4 单元 4 层 1 号;

估价对象所在宗地四至:东临益民街,南临西关小学,西临住宅楼,



北临住宅楼；

交通状况：附近有益民街，光明路等主干道，道路通达性较好，有19路、26路等公交站点，出入较便利；

基础设施状况：宗地外“六通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖），宗地内“六通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖）及场地平整；

生活服务设施：附近有超市、银行网点、学校、医院等生活服务设施；

环境状况：估价对象所在区域为海城市兴海管理区，空气、噪音污染较少，整体环境状况较好；

产业聚集度：所在区域为住宅小区集聚区，外围零散分布住宅。

2. 估价对象实物状况及权属状况

估价对象房屋所有权人：田作威；

估价对象不动产权证号为：房权证海城市字第023567号；

房屋建筑结构：混合结构；

房屋总层数：6层，估价对象所在层数为4层；

房屋用途：证载用途为住宅，实际用途为住宅；

房屋总建筑面积：115.36平方米；

房屋建成时间：1999年；

建筑物设施设备：水、暖、电等基础配套设施齐全；

装饰装修：无；



至价值时点，估价对象有查封、抵押，因本次估价目的是为委托方解决案件纠纷提供价值依据而评估房地产市场价格，所以假设估价对象权利状况明确，不存在查封、抵押等其他权利登记及法定优先受偿权利。

四、估价目的

为委托方解决案件纠纷提供价值依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2019 年 7 月 26 日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

六、价值类型

采用公开市场价值标准，即本次评估估价对象房地产在价值时点状况下的市场价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB / T50899-2013）；



- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 6、司法鉴定评估委托书【2019】粤0105委评字第15号；
- 7、估价对象现场查看记录；
- 8、委托方提供的估价对象产权证件等与本次估价相关的其他资料；
- 9、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价作业中应当遵循的主要原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

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；
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；
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；
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；

九、估价方法



本次采用的估价方法为比较法和收益法。

1、采用比较法依据：《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291——2015 的规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。据估价对象的实际状况和客观实际能够搜集的资料，采用比较法评估”。本次评估估价对象周围住宅用房地产较多，区域内有较多的类似住宅房地产的交易案例。因此适宜采用比较法。

(1) 比较法概念：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。

(2) 比较法公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

2、采用收益法依据：《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 4.1.2.2 的规定：“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。”估价对象为住宅用房地产，可以出租，有潜在租金收益，因此可以采用收益法。

(1) 收益法概念：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的价值或价格的方法。

(2) 收益法公式： $V=A/Y (1-1/(1+Y)^n)$

V—房地产在价值时点的收益价格

A—房地产的未来净收益

Y—房地产的报酬率



n—房地产的收益期限

十、估价结果

经过评估人员实地勘察、资料分析和价格测算与判断，并结合海城市房地产市场行情，确定该估价对象房地产在价值时点 2019 年 7 月 26 日由收益法得到该房地产评估结果为 1150 元/平方米，由比较法得到房地产评估结果为 2518 元/平方米。由于二种方法评估结果在数值上差异较大，根据估价方法的适宜性、可信程度、可靠性，估价人员结合估价对象的特点及二种估价方法的特点，认为采用收益法计算结果过低不符合市场行情，因此不采用收益法。比较法估价结果更能反映估价对象的市场价格水平，即：2518 元/平方米，确定该估价对象房地产在价值时点 2019 年 7 月 26 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 29 万元，大写金额：人民币贰拾玖万元整。

估价结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象	单价(元/m ²)	2518.00	1150.00	2518.00
	总价(万元)	29.00	13.27	29.00

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期



白云	2120060122	中国注册 房地产估价师 白云 2120060122	白云	2019年7月30日
杜利	2120080066	中国注册 房地产估价师 杜利 2120080066	杜利	2019年7月30日

十二、实地查勘期

2019年7月26日

十三、估价作业日期

2019年7月26日至2019年7月30日。

十四、估价报告使用期限

本评估结果自报告提出之日起一年内有效，即：自2019年7月30日至2020年7月29日。



附件：

- 1、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司营业执照复印件；
- 2、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司评估机构资格证书复印件；
- 3、 注册房地产估价师注册证书复印件；
- 4、 委托方提供的资料；
- 5、 估价对象位置图；
- 6、 估价对象照片。





营业执照

统一社会信用代码 91210300765423945M

名称	辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	鞍山市铁东区南胜利路21号万科大厦写字楼1201室
法定代表人	白云
注册资本	人民币壹佰万元整
成立日期	2004年08月31日
营业期限	自2004年08月31日至2024年08月30日
经营范围	房地产评估、土地评估、资产评估（机动车、森林资源、珠宝玉器、专利权、矿业权、海洋渔业、无形资产评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估）、可行性研究报告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关



2019年02月26日

提示：应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人: 白云
(执行合伙人)

住所: 鞍山市铁东区南胜利路21号万科大厦写字楼1201室

营业执照注册号: 91210300765423945M

资质等级: 贰级

行政许可决定书号: 20061200000305

证书编号: 第 000010300020030009 号
有效期: 2016年9月9日至2019年10月8日止



行政许可机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00143961

姓名 / Full name

杜利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210782197803222023

注册号 / Registration No.

2120080066

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00155829

姓名 / Full name

云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210303196701231621

注册号 / Registration No.

2120060122

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

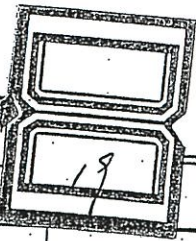
2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



房屋所有权人		田作威					
房屋坐落		兴海管理区站前街利民委					
丘(地)号		C02-73-19		产别		私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	18	441	混合	6	4	115.36	住宅
共有人		等		人		共有权证号自 至	
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国邮政储蓄银行有限责任公司海城市支行	抵押贷款	115.36	280000	2012-5-24	10年		

海城市不动产登记管理中心
档案信息查询专用章
2018年2月28日
有查封有抵押



城镇私有房产所有权登记申请书

收件号
登记号

20 年 月 日

栋号 C — 73
18 — 441

房 产 镇 街(村) 委 小区
 座 落 路 栋楼 单元 号

产 权 所 有 人	占 有 份 额	部 分 产 权	全 部 产 价		
产 权 证 户 名	田作威		个 人 支 付 款		
登 记 申 请 人			国 家 或 单 位 补 贴		
产 权 共 有 情 况			占 有 份 额	直管产	m ²
				自管产	m ²
		私 产		m ²	
属两人以上共有的, 持 证 人 为:		备 注	003567		

房 屋 基 本 情 况	结 构	层 数	建 筑 年 份	用 途	质 量	间 数	朝 向	建 筑 面 积 m ²		使 用 情 况 m ²		现 值 (元)
								住 宅	非 住 宅	出 租	自 用	
	混合	4/6	99	住宅	10	3	南	115.36			115.36	

设 备 情 况	电灯	上水	下水	暖气	煤气	厕所	浴池	空调	电梯			
---------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	--	--	--

产 权 来 源 自购 所有权取得时间 2003 产 价

交 验 证 件	证 件 名 称	件 数	文 号	备 注
	契 证 书	1		
	身 份 证 复 印 件	1		

海城市不动
产档案信息

2009

填表说明: 一、本表打印时请使用A4纸张; 二、本表解释权归海城市房产管理处。

编号：鞍房购字第

号

商品房购销契约书

鞍山市房产管理局监制

契约双方当事人:

出卖人: 海城市校办工业公司

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

企业资质证书号: _____

法定代表人: 尹大利 联系电话: 3224146

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 田作威

【本人】【法定代表人】姓名: _____ 国籍: _____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代表人】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 _____ 方式取得位于 _____、编号为 _____ 的地块土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 _____,规划用途为 _____,土地使用年限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】 _____,建设工程规划许可证号为 _____,施工许可证号为 _____。

应当仔细阅读
咨询。

供双方自行约
定,约签定生效

添加的内容,双
方或买卖双方

文件。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 _____, 商品房预售许可证号为 _____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本契约附件一,房号以附件一上表示为准)为本契约第一条规定的项目中的:

第 西关综合楼 幢【座】 4 单元 4 层 1 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 砖混 结构, 层高为 4/6, 建筑层数地上 _____ 层, 地下 _____ 层, 户型为 _____, 朝向为 _____。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 115.361 平方米, 其中, 套内建筑面积 _____ 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 _____ 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式 价款及相关费用

出卖人与买受人约定按下述第 _____ 种方式计算该商品房价款。

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为(_____ 币)每平方米 _____ 元, 总金额(人民币 币) 一千一百壹拾叁万肆千壹百叁拾陆 元整。

2、按套内建筑面积计算, 该商品房单价为(_____ 币)每平方米 _____ 元, 总金额(_____ 币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3、按套(单元)计算, 该商品房总价款为(_____ 币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4、 _____

除上述房价款外, 出卖人依据有关规定收取以下 _____

1、 _____

2、 _____

3、 _____

上述代收费用共计人民币 _____ 元。

出卖人收到
必须存入预售款
监管账户

第五条 面积
根据当事人
积)为依据进行面

当事人选择
契约约定而
商品房交付
式进行处理:

1、双方自行
(1) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____

2、双方同意

(1)面积误差

(2)面积误差

买受人退房

按 _____

买受人不退

的房价款由买受

人按约定比例

承担, 超过 3% 的

附件一：房屋平面图



附件二：装饰设备材料

1. 外墙
2. 内墙
3. 顶棚
4. 地面
5. 门窗

附件三：公共部分

附件四：契约补充协议

第十八条 买受人的房屋仅作_____使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构，承重结构和用途。除本契约及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享有与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本契约在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第_____种方式解决：

1、提交_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本契约未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件五)。

第二十一条 契约附件与本契约具有同等法律效力。本契约及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本契约连同附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，契约持有情况如下：

出卖人_____份，买受人_____份，_____份，_____份。

第二十三条 本契约自双方签订日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本契约生效之日起 30 天内，由出卖人向_____申请登记备案。

出卖人(签章)：

买受人(签章)：



[法定代表人]：

[委托代理人]：

[]
(签章)

2002年12月25日

_____年_____月_____日

签于_____

签于_____

韩式奇穴养生馆

站前街利民委西关综合楼

阳光超市

海城市西关小学

益民街

海林琴行

李士平

多味可

西关平价店

易视康视力
矫正中心

乐海琴行

