

房产估价报告

估价项目名称：袁德凤所有的坐落于霍林郭勒市南处长楼
319 栋 3 号住宅及地上建筑物房产确定市场
价值评估

委 托 方：霍林郭勒市人民法院

估 价 方：通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

估 价 人 员：胡旭光、李禹生

估价报告出具日期：2019 年 09 月 24 日

估价报告编号：通光大估字（2019）第 JD-0056 号

目 录

一、致委托方函.....	04
二、估价师声明.....	06
三、估价假设和限定条件.....	07
四、估价结果报告.....	08
(一) 委托方.....	08
(二) 估价方.....	08
(三) 估价对象.....	08
(四) 估价目的.....	10
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值定义.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 估价作业日期.....	14
(十三) 估价报告应用的有效期.....	14
五、估价技术报告（供估价机构存档和有关部门查阅）....	15
(一) 实物状况描述与分析.....	15
(二) 区位状况描述与分析.....	15

（三）市场背景分析.....	16
（四）最高最佳使用分析.....	16
（五）估价方法选用.....	16
（六）估价测算过程.....	16
（七）估价结果确定.....	18
六、附件：	19
（一）实地勘察记录；	
（二）现场照片；	
（三）霍林郭勒市人民法院（2019）内 0581 委评 46 号 （复印件）；	
（四）内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院民事裁定书 （2019）内 0581 执 1064 号（复印件）；	
（五）房地产权登记信息（复印件）；	
（六）查解封登记信息（复印件）；	
（七）霍林郭勒市自然资源局土地登记卡（复印件）；	
（八）估价人员和估价机构的证明资料。	

通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

Guangda Real Estate Price Appraisal Co.,Ltd Tongliao

通辽市科尔沁区民主路综合楼 26 号电话：0475-8869988

通光大估字（2018）第 JD-0056 号

致委托估价方函

通辽市科尔沁区人民法院：

受贵方委托，我公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对袁德凤所有的坐落于霍林郭勒市南处长楼 319 栋 3 号住宅及地上建筑物房产进行公开市场价格评估，价值时点为 2019 年 08 月 16 日，估价目的为法院办理案件提供价格参考依据。

我公司于 2019 年 08 月 16 日对估价对象房产进行了评估，评估人员在实地查勘的基础上，根据《房产估价规范》、《房产估价基本术语标准》有关政策法规和我们掌握的房产市场资料和长期积累的房产估价经验数据，结合本次评估的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，结合分析影响房产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象在 2019 年 08 月 16 日的估价结果为人民币：491,836.00 元，大写：肆拾玖万壹仟捌佰叁拾陆元整。

$$\begin{aligned}\text{估价对象总价值} &= \text{房地产单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 3,205.00 \text{ 元/m}^2 \times 153.4589 \text{ m}^2 \\ &= 491,836.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（一）标的物房产所有权人在使用过程中对房屋进行了功能性装修，在评估房产价格时充分考虑了装修对房产价格的影响；

（二）定期或在房产市场价格变化较快时须对房产市场价值进行再次评估。

特此函告

通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

法定代表人：

2019年09月24日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、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，受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房产估价规范》（GB/T50291—2015）与中华人民共和国国家标准《房产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

查勘人：刘博、吴哲、张明月、胡旭光

查勘日期：2019年08月16日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告仅对本次委托有效，不做它用。如果未得到本公司的书面许可，本报告中的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

价格鉴证师：胡旭光

注册号：0004681

估价的假设和限制条件

一、本次估价基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托方提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。

二、本次估价报告以估价对象房产及按现有规划法定用途持续使用为假设前提。

三、评估标的中所涉及的房屋有权属证明，以委托方提供的权属证明为准，无权属证书的房屋面积，以本评估报告中体现的评估工作人员现场测量面积为基础进行计算，最终的房屋的实际面积以有资质的测绘机构提供的准确数据为准。

四、我们没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此不能确定建筑物与设备内部有无缺损，本报告对于现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

五、本估价报告所列结果是根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房产价格的影响。

六、设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房产为限制条件。

七、估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

八、本次估价结果中估价对象所体现的为市场价值，未考虑租赁、抵押、查封对其价值的影响。

房产估价结果报告书

一、委托方

名称：霍林郭勒市人民法院

住所：霍林郭勒市一中南街 6 号

二、估价方：

名称：通辽市光大价格评估咨询有限责任公司

住所：通辽市科尔沁区民主路综合楼 26 号

法人代表：胡旭光

资质证书编号：中 J050002

三、估价对象：

（一）估价对象范围：袁德凤所有的坐落于霍林郭勒市南处长楼 319 栋 3 号住宅及地上建筑物房产。

（二）估价对象基本状况：

1、地理位置

位于霍林郭勒市南处长楼 319 栋 3 号；以估价对象为中心区域内，标的物房产位于霍林郭勒市南处长楼。

2、公共基础设施

标的物区域范围内，给排水、普通供电、通路、供暖、通讯等基础设施配套齐全。

3、市政公用配套基础设施

估价对象沿路及街二侧分布有餐饮、日用杂品、综合住宅（商业）物业、学校等，区域特征较为明显，无污染，绿

化和地面硬化较好，适合住宅。

（三）权属状况

- 1、房屋所有权证：房权证霍字第 06750 号
- 2、所有权人：袁德凤
- 3、房屋坐落：霍市珠区友谊路 319-3 组
- 4、丘（地）号：003-05-040-6
- 5、幢号：319
- 6、房号：3
- 7、设计用途：住宅
- 8、标的物房屋概况：

房屋是由房屋所有权人于 1990 年改建；建筑物为砖混结构；坐南朝北，北入口；房屋总面积为 153.4589 m²（有证房屋所有权建筑面积 55.8 m²，扩建房屋面积 97.6589 包括厢房）；房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，室内布局：1 层为 2 室 2 厅 1 卫 1 厨带厢房、2 层为 2 室外带阳台。标的物外观勘察建筑物外墙为水刷石面层；入户为防盗门，铝合金窗、塑钢窗、铁窗；室内天棚为胶合板、大白面层；内墙为胶合板、大白和乳胶漆；地面地砖、水泥地面铺设地毯；给排水，普通照明，采暖设施齐全。根据房产评估人员实地现场勘查核实标的物房产从房屋结构、外部装饰均呈正常使用状态未发现异常现象。标的物房产具体外部装饰、设施情况详见该报告后附（实地勘察记录）。

厢房:

砖混结构;坐南朝北,北入口;房屋总面积为 9.1444 m²;
房屋总层数为 1 层,所在层数为 1 层。标的物外观勘察建筑物外墙为水刷石面层;入户为铁门,无窗;室内天棚为大白面层;内墙为大白;地面地砖。

(四) 估价对象房产利用状况:

估价对象房产现用于住宅。

四、估价目的:为法院办理案件提供价格参考依据。

五、价值时点:2019 年 08 月 16 日。

六、价值类型:本次评估采用的是公开市场价值标准,房产市场价值是估价对象适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额,即估价结果为估价对象在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据:

(1)《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》;

(2) 中华人民共和国国家标准《房产估价规范》(GB/T50291—2015)、中华人民共和国国家标准《房产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3)《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》;

- (4) 霍林郭勒市人民法院(2019)内 0581 委评 46 号;
- (5) 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院民事裁定书(2019)内 0581 执 1064 号;
- (6) 房地产权登记信息;
- (7) 查解封登记信息;
- (8) 霍林郭勒市自然资源局土地登记卡;
- (9) 评估人员现场勘查记录和本公司所掌握该城区内房产信息和交易情况;
- (10) 房产相关政策法规。

八、估价原则：

(1) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(2) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(3) 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。

(4) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(5) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价

值或价格的原则。

（6）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（7）需求与供给原则

房产价格受供给需求关系的影响，同时又具有地理位置的固定性、地区性和个别性的差异，使房产需求和供给限于局部地区，该市场为地区性市场。

九、估价方法的选用：

根据估价对象的具体情况估价目的，估价人员根据所掌握的资料，经过现场勘查和调查分析，估价对象用途为住宅，如果采用成本法评估，不能真实客观反映估价对象的价值，故不宜采用成本法。同一区域内，类似房产出租比较普遍，房产租赁收益比较容易取得，但租赁收益与房产自身价值有线性关系，两者之间不匹配，报酬率及资本化率难以确定，只能在确定最终价值时用以佐证，所以不宜采用收益法评估。在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，较容易获取交易可比实例，所以本估价报告采用比较法进行评估，并运用数理统计分析的相关方法，结合估价人员的实际经验，最终确定估价对象的估价结果。

比较法：在求取估价对象房产的价格时，是用估价对象房产价格形成的替代原理，并且将估价对象房产与在价值时点的近期发生过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价理论和方法，在认真分析城区内同类房地产市场交易价格的基础上，结合估价人员实际经验仔细测算，并对影响估价对象房产的各种因素进行综合修正，确定该房产在价值时点的市场价值为：491,836.00 元，大写：肆拾玖万壹仟捌佰叁拾陆元整。

十一、估价和审核人员：

姓名	执业资格或职称	注册号	签字盖章
----	---------	-----	------

胡旭光	价格鉴证师	0004681	
-----	-------	---------	--

李禹生	价格鉴证师	0004682	
-----	-------	---------	--

十二、估价作业日期：2019 年 08 月 16 日—2019 年 09 月 24 日

十三、估价报告有效期：本评价报告在市场没有较大波动的情况下应用的有效期限自报告出具日起为壹年。

附件：

1. 实地勘察记录;
2. 现场照片;
3. 霍林郭勒市人民法院（2019）内 0581 委评 46 号（复印件）;
4. 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书（2019）内 0581 执 1064 号（复印件）;
5. 房地产权登记信息（复印件）;
6. 查解封登记信息（复印件）;
7. 霍林郭勒市自然资源局土地登记卡（复印件）;
8. 估价人员和估价机构的证明资料。

通辽市光大价格评估咨询有限公司

实 地 勘 测 记 录

标的物名称	袁德凤所有的住宅				
房产坐落	霍林郭勒市南处长楼 319 栋 3 号				
房屋 面积	153.4589 m ²	土 地 使用权面积	127.41 m ²		
建筑结构	砖混	用途	住宅	改建年代	1990
建筑物层数	2	所在层数	1-2	保养程度	一般
勘 测 对 象 实 物 状 况	<p>房屋是由房屋所有权人于1990年改建；建筑物为砖混结构；坐南朝北，北入口；房屋总面积为153.4589 m²（有证房屋所有权建筑面积55.8 m²，扩建房屋面积97.6589包括厢房）；房屋总层数为2层，所在层数为1-2层，室内布局：1层为2室2厅1卫1厨带厢房、2层为2室外带阳台。标的物外观勘察建筑物外墙为水刷石面层；入户为防盗门，铝合金窗、塑钢窗、铁窗；室内天棚为胶合板、大白面层；内墙为胶合板、大白和乳胶漆；地面地砖、水泥地面铺设地毯；给排水，普通照明，采暖设施齐全。</p> <p>厢房： 砖混结构；坐南朝北，北入口；房屋总面积为9.1444 m²；房屋总层数为1层，所在层数为1层。标的物外观勘察建筑物外墙为水刷石面层；入户为铁门，无窗；室内天棚为大白面层；内墙为大白；地面地砖。</p>		外 墙	水刷石	
			内 墙	胶合板、大白和乳胶漆	
			天 棚	胶合板、大白	
			地 面	地砖、水泥	
			门	防盗门	
			窗	铝合金窗、塑钢窗、铁窗	
			电 照	齐全	
			采 暖	区域供暖	
			给排水	齐全	

领勘人：乌吉斯、宋国承、张艳春 勘测人：刘博、吴哲、张明月、胡旭光
勘测时点：2019.08.16