

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋（长江路 206 号）二单元 10 楼 2103 号住宅市场价值估价报告

估价委托单位：海城市人民法院

估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：吴崧巍（注册号：2119970024）

刘宏洁（注册号：2119980063）

估价作业日期：2018 年 1 月 12 日至 2018 年 1 月 18 日

估价报告编号：鞍房估字第【2018】003 号

目 录

致委托人的函.....	1
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
为海城市人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价格提供参考 而评估房地产市场价格。	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值日期	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十二) 估价作业日期	16
(十三) 估价报告有效期	16
附 件	16
(一) 司法鉴定委托书复印件	16
(二) 估价对象位置示意图	16
(三) 估价对象外观和内部状况照片	16
(四) 委托方提供的产权人购房发票	16

(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....17
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....17
(七) 注册房地产估价师注册证书.....14

致估价委托人函

海城市人民法院：

根据《鞍山市中级人民法院司法鉴定、评估拍卖委托书》【(2018)鞍法鉴委字第 33 号】就海城市人民法院移送的继承人债务清偿(2015)海执三字第 471 号,我对贵院受理的申请执行人董国柱与被申请人陈恩波一案所涉及的位于海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅的市场价值进行评估。

秉着独立客观公正原则,安排公司注册房地产估价师组成专门小组,按照国家规定的技术标准和程序,认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查,在合理的假设下,经全面研究、分析、测算后,已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果,现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、 估价目的：为海城市人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

二、 估价方法：市场比较法。

三、 估价对象：位于海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅,10/15,建筑面积为 149.99 平方米。

四、 价值时点：2018 年 1 月 12 日。

五、 价值类型：房地产市场价值。

六、 估价结果：房产评估明细表

序号	名称	面积	评估总值	备注
----	----	----	------	----

		(平方米)	(万元)	
1	海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋 (长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅	149.99	44.7146	
	合 计	149.99	44.7146	

评估合计总价：44.7146 万元 (人民币大写：肆拾肆万柒仟壹佰肆拾陆元整)。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年一月十八日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。
- (四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (五) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (六) 我公司估价人员于2018年1月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘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，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- (七) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- (八) 本机构对应用此结果的价值时点价值负责。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，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。
- (九) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价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。
- (十) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。
- (十一) 本估价报告所得出的估价结果，未考虑估价对象水、电等欠费情况，未考虑短期强制处分的不确定性及其变现费用。
- (十二) 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	估价师签名、盖章
吴崧巍	2119970024	
刘宏洁	2119980063	

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1.本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

2.相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言,为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

3.交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，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，交易条件公开并不具有排他性。

4.估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即均按住宅用途持续使用。

二、不确定事项假设

1.估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责；由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2.依据委托人提供的产权人购房发票照片,并通过向委托方了解，估价对象目前没有设定抵押等他项权利，考虑到估价目的，本次估价未考虑抵押等他项权利对估价结果的影响。

估价对象的权属是以委托估价方提供的相关资料中记载为准，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

3.截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

4.未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，我们对估价对象的现场查看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，依据委托方提供的资料 and 介绍进行评估。因此无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

5.未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等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

6.未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

(三) 估价报告使用限制

1.本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2.在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期

后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用于本估价报告的评估结论。

3.本估价结果均包含估价对象所分摊的土地使用权价值，提醒报告使用者注意。

4.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5.本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6.本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2018 年 1 月 12 日起至 2019 年 1 月 11 日之内使用。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

估价结果报告

(一) 估价委托人

委托法院：海城市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

办公地址：鞍山市铁东区烈士山街 2-2 号

营业执照注册号：912103027196949982

资质证书编号：第 000010301 号

资格等级：国家贰级

资质证书有效期：至 2020 年 5 月 7 日止

法定代表人：吴崧巍

联系人：刘宏洁

(三) 估价目的

为海城市人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 评估范围

本次估价对象为位于海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅，建筑面积 149.99 平方米。本次评估对象无室内装修,为毛坯房,包括该房屋所分摊的土地使用权。我公司估价人员于 2018 年 1 月 12 日与估价委托人、申请人共同进行了现场查勘，并进户勘查。

2. 物质实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象

①名称：海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅分摊用地。

②坐落：海城市经济开发区芭东海城一期小区内，楼栋号：长江路 206 栋。

③形状：合理分摊土地，形状对地上建筑物开发无不利影响。

④四至：西至黄山街、东至 202 国道、北至长江路、南至滨河北路。

⑤周围环境：周围生活配套设施比较齐备,有行政服务大厅、海城市高级中学、开发区中心小学等重点学校、佳泰乐超市等。

⑥基础设施完备程度：宗地内外“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气及场地平整。

⑦地形、地势、地质：地形较规则、地势较平坦、地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

⑧规划限制条件、利用状况：宗地现已完成开发，无未开发利用空间，在现状条件下无其他规划限制。本次评估地上建筑物为住宅。

(2) 建筑物实体状况

估价对象

①名称：陈涛所属位于海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅

②坐落：海城市经济开发区芭东海城一期

③面积：149.99m²

④层数：总层数为 15 层，估价对象所在层数为 10 层

⑤建筑结构：钢混

⑥装修格局：估价对象所在楼外墙面水泥罩面刷防水涂料，南北朝向，位于中间单元，临街，南向入户、进户门为防盗门。室内平面布局为三室两厅两卫一厨。无装修、为毛坯房；

⑦设施设备：住宅内上下水、供电、供暖、供煤气等配套设施齐全；

⑧建筑物其他状况：估价对象所在小区规模中等，小区内卫生绿化状况较好。估价对象维护保养状况较好，基础有足够的承载力、无不均匀的沉降，承重构件完好坚固，非承重构件完好，屋面板完好平整，地面无裂缝，门窗情况完好。

3.权属状况

(1) 土地权属状况

准确的土地使用权状况应以当地土地管理部门最终确认的为准。

(2) 建筑物权属状况

由委托方提供的购房发票记载:房屋所有权人为陈涛,住宅的建筑面积为149.99 平方米。

4.区位状况描述

(1) 位置状况描述

估价对象位于海城市经济开发区芭东海城一期小区内 , 该小区西至黄山街、东至 202 国道、北至长江路、南至滨河北路。估价对象位于海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号) , 该小区所在区域为海城市经济开发区住宅聚集区域西南侧 , 北边有希望宜城等小区 , 南侧临河大坝,距市中心远,地理位置较偏。

(2) 道路和交通状况

估价对象位于海城市经济管理区芭东海城一期 , 西至黄山街、东至 202 国道、北至长江路、南至滨河北路。道路通达状况较好。周围有 18 路等公交车通过 , 另外有出租车等交通工具连接市内各区 , 内外交通便利程度较好。

(3) 基础设施条件、环境质量

估价对象周围市政配套设施已达“ 七通” , 即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气 , 基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均处于海城市的较低水平 , 绿化覆盖率处于海城市平均绿化水平 , 环境质量较好。

(4) 外部配套设施状况

估价对象附近有海城市高级中学、经济开发区小学、行政服务大厅、佳泰乐超市等单位。

(五) 价值日期

2018年1月12日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

- 1.委托方与受托方以查勘日时点为准，双方协商后确定；
- 2.选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；
- 3.实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

(六) 价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

(七) 估价原则

- 1.独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。
- 2.合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。
- 3.最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 4.替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 5.价值时点原则。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值

时点的客观合理价格或价值。

6.谨慎原则。在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

(八) 估价依据

1.国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日) ;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日) ;
- (3) 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92 号 ;
- (4) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2007) 主席令第七十五号 ;
- (5)其他法律规定、政策文件等。

2.部门规章

- (1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002 年 2 月 22 日) ;
- (2) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》 .

3.技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999) ;
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

4.委托方提供的委托书

- (1) 《鞍山市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》【(2018) 鞍法鉴委字第 33 号】。

5.产权依据

- (1)委托方提供的产权人购房发票；
- (2)委托方及当事人提供的其他资料。

6.评估人员现场勘察及收集的有关资料；

7.其他有关法律、法规及规范等。

(九) 估价方法

1.估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-1999)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为单套住宅用房，周围区域存在类似的房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。

由于土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为单套住宅且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

海城市住宅租金普遍偏低，与市场价值脱节，故不适于选用收益法评估。

综上所述，本次估价选用比较法评估。

2.估价方法简介

比较法

比较法，是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种

估价方法。公式如下：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中四项修正系数分别为交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。

(十) 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，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2018 年 1 月 12 日的评估结果为：

房产评估明细表

序号	名称	面积 (平方米)	评估总值 (万元)	备注
1	海城市经济开发区芭东海城一期 118 栋(长江路 206 号)二单元 10 楼 2103 号住宅	149.99	44.7146	
合 计		149.99	44.7146	

评估合计总价：44.7146 万元（人民币大写：肆拾肆万柒仟壹佰肆拾陆元整）。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	估价师签名、盖章
吴崧巍	211997024	

刘宏洁	2119980063	
-----	------------	--

(十二) 估价作业日期

本次估价作业日期为 2018 年 1 月 12 日-2018 年 1 月 18 日。

(十三) 估价报告有效期

从 2018 年 1 月 12 到 2019 年 1 月 11 日。

(十四) 当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出复议申请。

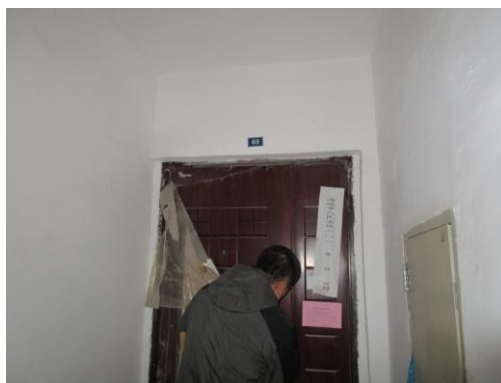
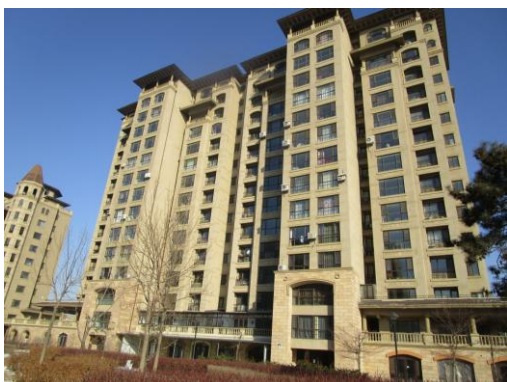
附 件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象外观和内部状况照片
- (四) 委托方提供的产权人购房发票照片
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件

(六) 房地产估价机构资质证书复印件

(七) 注册房地产估价师注册证书







销售不动产统一发票(自开)

[鞍山] 代码: 221031290441 No. 00125577

开票日期	2012-06-07		机打代码	221031290441		机打号码	00013677		机器号码	
付款方名称	陈涛		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	210381197803292912						
收款方名称	海城市芭东北方置业有限公司		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	210381692690494						
不动产项目名称	不动产项目编号	销售的不动产楼牌号	建筑面积() 套内面积() (单位: m ²)	单价 (单位 元/m ²)	金额(元)	款 1. 预售定金 项 2. 预收购房款 性 3. 购房款 质 4. 其它(请注明)				
巴东海城	海房预许字第10008号	118楼2单元 10层2103 号房	建筑面积 149.9900	445.7850	146837.0000	2. 预收购房				
合计金额(元)(大写)			壹拾肆万陆仟捌佰叁拾柒元整		¥	146837.0000				
备注			非报销凭证		主管税务 机关及代码		22103812300			
开票人:			吕楠		开票单位签章:		海城市芭东北方置业有限公司 (手写无效)			

456837

Baden Capa City
芭东北方

情况说明:

业主陈涛于2012年6月4日购买芭东北方一期
118楼2103号, 总房款456837元 并全款付清。
并签署商品房买卖合同及正式发票, 于2012年11月22日。
2012年11月22日(注) 陈涛在