**房地产估价报告**

**估价报告编号：** 辽天衡评[2019]E338号

**估价项目名称 ：**位于锦州古塔区良安里22-8号建筑面积为141.0

平方米住宅房地产以判案为目的的市场价值评估

**估价委托人：**锦州市中级人民法院

**房地产估价机构 ：**辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

**注册房地产估价师：** 秦声光 （ 注册号2120060047）

袁丽莉 （注册号2120160070）

**估价报告出具日期：**2019年6月26日

**致估价委托人函**

**锦州市中级人民法院：**

我公司接受贵方委托，对位于锦州古塔区良安里22-8号建筑面积为141.0平方米住宅房地产市场价值进行了客观公正的评估，为法院判案提供相关专业意见。至2019年6月26日评估工作结束。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》（2019）锦州法鉴委字第212号、《房屋所有权证》（锦房执字第00125087号）复印件，确定估价对象为位于锦州古塔区良安里22-8号建筑面积为141.0平方米住宅房地产。

我公司估价人员杨丽、袁丽莉于2019年6月21日对估价对象进行了实地查看，在此基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法和收益法经过认真分析计算，确定估价对象在价值时点2019年6月21日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产市场价值为：

评估单价：4,001元/平方米

**错误!链接无效。**

估价结果汇总表

币 种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 估价结果 | | 比较法 | 收益法 |
| 权重1 | 权重0 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 56.41 | 48.02 |
| 单价（元/m2） | 4,001 | 3,406 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 56.41 | |
| 单价（元/m2） | 4,001 | |

特殊事项说明：

至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

法定代表人： 董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2019年6月26日

目 录

[房地产估价师声明 4](#_Toc14253615)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc14253616)

[房地产估价结果报告 8](#_Toc14253617)

[一、 估价委托人 8](#_Toc14253618)

[二、 房地产估价机构 8](#_Toc14253619)

[三、 估价目的 8](#_Toc14253620)

[四、 估价对象 8](#_Toc14253621)

[五、 价值时点 14](#_Toc14253622)

[六、 价值类型 14](#_Toc14253623)

[七、 估价依据 14](#_Toc14253624)

[八、 估价原则 15](#_Toc14253625)

[九、 估价方法 16](#_Toc14253626)

[十、 估价结果 17](#_Toc14253627)

[十一、 注册房地产估价师 18](#_Toc14253628)

[十二、 实地查勘期 18](#_Toc14253629)

[十三、 估价作业期 19](#_Toc14253630)

[附 件 20](#_Toc14253631)

[1. 《司法鉴定委托书》（（2019）锦州法鉴委字第212号）复印件 20](#_Toc14253632)

[2. 《房屋所有权证》复印件 20](#_Toc14253633)

[3. 估价对象位置图 20](#_Toc14253634)

[4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片 20](#_Toc14253635)

[5. 估价机构估价资格证书复印件 20](#_Toc14253636)

[6. 估价机构企业法人营业执照复印件 20](#_Toc14253637)

[7. 估价人员资格证复印件 20](#_Toc14253638)

房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所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》等相关规定进行分析，形成意见或结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
6. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。

估价假设和限制条件

（一）本估价报告的假设条件：

* + 1. 一般假设

（1）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途均以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件的记载为准，估价师对这些资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

（2）估价人员对估价对象进行了一般性查看，对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患和环境污染等问题且无相应的专业机构进行监督、检测，本次估价假设估价对象不存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

* + 1. 未定事项假设

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、物业费、采暖费、维修基金等费用，本次估价假设估价对象无拖欠相关费用。

* + 1. 背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

* + 1. 不相一致假设

无。

* + 1. 依据不足假设

无。

（二）本估价报告使用的限制条件

* + 1. 本估价结论为假设估价对象在价值时点2019年6月21日未设定抵押、租赁等他项权利、无拖欠费用于现时状况下的市场价值，有效期壹年，自估价报告出具日期2019年6月26日至2020年6月25日止。如本估价报告的假设条件不成立，则本估价报告无效。
    2. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。
    3. 本评估报告所确定的房地产价格是在本次估价特定目的及限制条件下的市场价格，未考虑估价对象未来收益、国家宏观经济变化、不可抗力因素及强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。
    4. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。
    5. 本估价报告由本估价机构负责解释。
    6. 报告使用者注意的事项：

（1）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有较大波动情况下，在估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

（2）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

（3）定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

（4）对报告有效期内可能产生的房地产市场风险，估价报告使用者应给予关注，估价对象可能会由于房屋设定状况变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值减损。

（5）设定用途房地产，通用性、不可分割转让性较强，估价对象变现能力要受市场影响。

（6） 至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

房地产估价结果报告

**估价委托人**

估价委托人：锦州市中级人民法院

联系人：谈法官

联系电话：2872810

**房地产估价机构**

估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

法定代表人：董海膺

资质等级：贰级

资质证书编号：第000010104号

联系电话：024-31888800

地址：沈阳市浑南新区银卡东路6号505室

**估价目的**

为法院判案提供专业参考意见。

**估价对象**

㈠ 估价对象区位状况

估价对象位于锦州市古塔区士英街。

锦州市位于[辽宁省](http://baike.baidu.com/view/40162.htm)的西南部、“辽西走廊”东端，是连接[华北](http://baike.baidu.com/subview/144248/5062655.htm)和[东北](http://baike.baidu.com/view/16740.htm)两大区域的交通枢纽，下辖[黑山](http://baike.baidu.com/subview/139692/6165350.htm)、[北镇](http://baike.baidu.com/subview/17716/9206403.htm)、[凌海](http://baike.baidu.com/subview/40841/6140234.htm)、[义县](http://baike.baidu.com/view/9390.htm)和[凌河区](http://baike.baidu.com/view/992265.htm)、[古塔区](http://baike.baidu.com/view/279804.htm)、[太和区](http://baike.baidu.com/view/399378.htm)、[经济技术开发区](http://baike.baidu.com/view/556543.htm)、[松山新区](http://baike.baidu.com/view/2402714.htm)等9个县（市）区，总面积10301平方公里，海岸线105公里，人口310万人，锦州市是辽宁重要的科技、教育、文化中心，是环[渤海](http://baike.baidu.com/view/45137.htm)经济区重要的沿海开放城市、辽宁省西部区域性中心城市、辽宁沿海第二大城市、辽宁省区域物流中心城市，已被纳入[辽宁沿海经济带](http://baike.baidu.com/view/2596830.htm)国家战略，锦州市素有沟通关内外“[咽喉要道](http://baike.baidu.com/view/2220483.htm)”之称，扼“[辽西走廊](http://baike.baidu.com/view/150864.htm)”东端，南临[渤海](http://baike.baidu.com/view/45137.htm)，北依松岭山脉。东接“辽中南”工业区，南临渤海，西连”[京津唐](http://baike.baidu.com/view/454058.htm)“工业区，北有辽宁西部和内蒙东部及[黑龙江](http://baike.baidu.com/view/5797.htm)、[吉林](http://baike.baidu.com/view/2171.htm)的广阔腹地。是[环渤海经济圈](http://baike.baidu.com/view/199566.htm)、[东北亚经济圈](http://baike.baidu.com/view/1926995.htm)的交汇点，连接东北内陆与渤海的黄金走廊。

古塔区位于拥有锦绣之州美誉的锦州市城区中部，辖区总面积70平方公里，常住人口30万、民族41个，下辖9个街道、48个社区、9个行政村。古塔区是是锦州的胚胎之地，亦是辽西文化发祥之地。古塔区属温带季风型大陆性气候，具有四季分明、冬寒夏热的特点，适宜多种作物生长，属太阳能丰富地区。

古塔区地理位置优越，自古商贾云集，有着深厚的商贸基础，尤以餐饮商贸最为繁荣，其规模、户数居辽西之首。市场体系健全，辖区内已形成了新华广场、大润发购物超市等大型专业市场和花鸟鱼市场、宠物市场、蔬菜批发市场、家具市场、辽西电子市场等特色化市场共同发展的市场体系。社会资源丰富，大中专、科研院所和大中型企事业单位较多，特别是占全市税收份额五分之二的锦州石化公司坐落在该区，化工资源优势明显。民营经济发展迅猛，对地方财政贡献率达82%，成为地方支柱经济。

1、 位置状况

（1）坐落：估价对象位于锦州古塔区良安里22-8号，为住宅用途房地产。其位置见位置示意图

估价对象位置示意图



（2）方位和四至：估价对象位于古塔区良安里22-8号，为开放式住宅小区，位于古塔区西部。估价对象所在楼体北临宜昌路，南临住宅楼，西临十三中学，东临住宅楼。

（3）距离：估价对象距锦州火车站及客运站约2.7公里。

（4）朝向：估价对象南北朝向，前方无遮挡。

（5）楼层：估价对象所在楼体为5层，估价对象位于4层。

（6）园区内位置：估价对象所在小区为开放式住宅小区，估价对象位于西北角，北临宜昌路。

2、交通状况

（1）出入可利用的交通工具：估价对象所在区域有2、125、126、209、137路等多公交线路，在其附近设有站点，距最近的公交站点约200米，交通便捷度较优。

（2）道路通达状况：估价对象周边主要有士英街、宜昌路，士英街为城市主要马路，宜路为城市次级马路，道路通达度较好。

（3）交通管制情况：宜昌路为由西向东的单行线。

（4）估价对象距锦州火车站及客运站约2.7公里。

3、所在小区状况：估价对象所在小区为老式开放式住宅小区，绿化、物业管理较差。

4、城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“七通”（ 供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、通燃气）。

5、公共配套设施状况

商场：大商集团锦华商场、大商新玛特；

超市：同利平价食杂店、华通超市、姐妹平价粮油经销处；

银行：中国银行、中国邮政储蓄银行、锦州农商银行、锦州银行；

饭店：骨汤烫面、麦香锅、好兄弟面馆；

学区：回民小学、锦州第十三中学；

医院：锦州市中心医院、锦州医科大学附属第二医院。

6、环境状况

自然环境：区域内绿化一般，距公园景观带较远。

商业环境：附近有中小型饭店、超市等商铺，商业环境一般。

人文环境：估价对象所处区域为中低档住宅居民区，治安条件、卫生条件和人口素质等人文环境一般。

7、城市规划限制

该处已建成住宅区，无特殊规划限制。

㈡估价对象实物状况

1、土地状况

（1） 土地面积：估价委托人未提供相关资料。

（2） 土地形状：估价委托人未提供相关资料。

（3） 地形：平地。

（4） 地势：地势平坦，与周边地块保持水平，自然排水状况良好。

（5） 土壤：土壤未受过污染。

（6） 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

（7） 土地开发程度：估价对象所占地块红线外达到“七通”（供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气）及宗地红线内“七通”（供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气）。

2、建筑物状况

（1）概述：

估价对象约建成于1992年，建筑面积为141.0平方米，估价对象所在楼体为5层，估价对象位于4层，估价对象于价值时点处于正常使用状态。

（2）建筑结构及空间布局：

估价对象建筑结构为砖混结构，南北朝向；格局为四室二厅二卫， 两南卧室，一北卧室，一西卧室，南大厅，两北卫生间，北厨房、餐厅，通风采光好。外观建筑结构维护一般，无不均匀沉降。

（3）装饰装修：

估价对象所在楼体外墙涂料，塑钢窗，防盗门入户，室内2017年重新装修较新；室内卧室、厅地面铺复合地板，墙面、顶棚涂料，卧室安装有复合木门；卫生间铝镁推拉门，瓷砖地面、墙面，铝扣板吊顶，安装有坐便、洗手盆；厨房瓷砖地面、墙面，铝扣板吊顶，安装整体厨柜、吸油烟机、燃气灶、燃气热水器。

（4）设施设备：估价对象室内通电、通上下水、供气、供暖，厨房安装吸油烟机、燃气灶、燃气热水器，室内设施设备能正常使用。

（5）完损状况：估价对象主体结构基本完好，设施设备保持较好，基本能正常使用，七成新，属于基本完好房。

㈢、估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地所有权：估价对象占用土地为国有土地，所有权归国家所有。

委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》。

2、建筑物权益状况

（1）房屋所有权：依据委托人提供的《房屋所有权证》（锦房执字第00125087号）列示：房屋所有权人为於铁超，坐落在锦州古塔区良安里22-8号，规划用途为住宅，估价对象所在楼体为5层，所在层数为4层，砖混结构，四室，建筑面积141.0平方米。

（2）出租或占用情况：无。

（3）他项权利及其他：至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

依据委托人提供的《房屋他项权证》（锦房他证01字第00081516号）列示：房屋他项权利人为锦州市太和区农村信用合作联社西郊信用社，房屋所有权人为於铁超，房屋所有权权证号00125087，房屋坐落古塔区良安里22-8号，债权数额肆拾捌万元整，登记时间2013年3月21日，设定日期2013年3月21日至2015年3月20日。

㈣、估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于正常使用状态。

**价值时点**

我们将查看现场的日期2019年6月21日作为价值时点。

**价值类型**

本次估价的房地产价值是在估价的假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，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进行交易的金额。

**估价依据**

㈠法律、法规、规范性文件及行业标准

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 [2016]第46号）
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令  [2007]第62号）
3. 《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  [2007]第72号（修订））
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004]第28号（修正））
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
6. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 [2016]第132号)
7. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
8. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
9. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）

10.《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令  [1999]第15号）

㈡其他材料

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）锦州法鉴委字第212号）
2. 《房屋所有权证》复印件
3. 估价人员现场查看结果
4. 估价人员收集的有关房地产资料

**估价原则**

本估价报告在遵循独立、公正、客观原则的前提下，具体依据如下原则：

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：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。

3. 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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则：要求估价结果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的原则。

5、预期收益原则：商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此,它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。所以,房地产投资者是在预测该房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该房地产现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

6．价值时点原则：要求估价结果应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。

**估价方法**

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象附近与估价对象类似的近期成交案例和租赁案例易于取得，适宜选用比较法和收益法，比较法采用经修正的可比成交价格后的比准价格的算术平均数做为本次估价结果；收益法采用有限年期收益折现求和确定评估值。估价对象是整栋楼房的一套房屋，不适合采用成本法。本次估价确定采用比较法和收益法，综合分析评价两种方法估价结果，采用两种方法的加权平均值确定评估值。

1、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。

比准价格=可比实例成交价格×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

2、收益法是将估价对象未来的纯收益按照一定的折现率折为现值并累积而得到资产现值的方法，计算公式如下：

v=a/(r-g) [1-（(1+g)/(1+r)）n]

式中:v—房地产在估价时点的收益价格

a—房地产的未来第一年净运营收益

r—房地产的报酬率(资本化率)

g—净收益逐年递增的比例

n—获取收益的持续年限

**估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，综合确定估价对象在价值时点2019年6月21日房地产市场价值为：

评估单价：4,001元/平方米

**错误!链接无效。**

估价结果汇总表

币 种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 估价结果 | | 比较法 | 收益法 |
| 权重1 | 权重0 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 56.41 | 48.02 |
| 单价（元/m2） | 4,001 | 3,406 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 56.41 | |
| 单价（元/m2） | 4,001 | |

特殊事项说明：

至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

**注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 秦声光 | 2120060047 |  | 年 月 日 |
| 袁丽莉 | 2120160070 |  | 年 月 日 |

**实地查勘期**

2019年6月21日。

**估价作业期**

2019年6月21日——2019年6月26日。

法定代表人： 董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2019年6月26日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）锦州法鉴委字第212号）复印件

2. 《房屋所有权证》**错误!链接无效。**