

房地产估价报告



估价项目名称：盖州市怡景湾 1 号住宅小区八处房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：营口市中级人民法院

委托书文号：[2019]营中法司辅委字第 1242 号

房地产估价机构：辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙 宇 注册号：2220130008

赵振柱 注册号：2120170049

估价报告出具日期：2020 年 1 月 7 日

估价报告编号：辽中昊华评报字[2020]第 S001 号

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

依据营口市中级人民法院司法鉴定评估委托书（[2019]营中法司辅委字第 1242 号），我们对贵单位受理的鉴定申请人与被申请人涉案财产司法鉴定所涉及的房地产进行了价值评估，现将评估结果函告如下：

一、估价目的

客观反映营口市中级人民法院委托评估的房地产在本项目价值时点的市场价值，为人民法院处理案件提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为盖州市怡景湾 1 号住宅小区八处房地产，具体坐落于盖州市西城办事处长征社区，房屋建筑总面积为 1463.83 平方米，钢混结构，房屋所有权人：营口弘鼎房地产开发有限公司，房屋性质：私有房产。

估价对象描述详见估价报告正文。

三、价值时点

2019 年 12 月 27 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、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，采用科学合理的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点的估价结果合计为人民币 4,056,021.00 元，大写：人民币肆佰零伍万陆仟零贰拾壹元整。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	产权证号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	估价结果	
							单价 (元/m ²)	合价 (元)
1	4#楼 1 单元 6-7 层 1#	600103128	住宅	钢混	6-7/7	152.59	2,619.00	399,633.00
2	4#楼 3 单元 6-7 层 1#	600103129	住宅	钢混	6-7/7	152.03	2,645.00	402,119.00
3	4#楼 4 单元 6-7 层 2#	600103130	住宅	钢混	6-7/7	151.65	2,645.00	401,114.00
4	4#楼 5 单元 6-7 层 1#	600103123	住宅	钢混	6-7/7	201.78	2,567.00	517,969.00
5	5#楼 1 单元 6-7 层 2#	600103127	住宅	钢混	6-7/7	192.14	2,567.00	493,223.00
6	5#楼 2 单元 6-7 层 2#	600103131	住宅	钢混	6-7/7	229.7	2,567.00	589,640.00
7	5#楼 3 单元 6-7 层 1#	600103125	住宅	钢混	6-7/7	192.14	2,998.00	576,036.00
8	7#楼 2 层会所	600100860	非住宅	钢混	2/2	191.8	3,526.00	676,287.00
合 计						1463.83		4,056,021.00

七、特别提示

1. 本次估价结果中**包含**估价对象所分摊土地使用权的价值，**不包含**估价对象室内可移动或分离后不影响建筑物使用功能的动产价值；依据估价目的，本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响。

2. 我们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保证，提醒报告使用人注意。

3. 本报告仅为估价委托人在本报告书载明之估价目的范围内使用，不得用于其他目的，也不得向与本次估价目的无关的单位和个人提供。因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 报告使用人需要认真阅读注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件，以免使用不当造成损失。

(此页无正文)

辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2020年1月7日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件清单.....	10

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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，但受本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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。
4. 注册房地产估价师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。
5. 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/T50291-2015、《房地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。
6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，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、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。
7. 没有其他机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 国家宏观经济政策、市场供应关系及市场结构平稳有序；不存在对房地产价值造成影响的自然力和其他不可抗力因素；在价值时点前估价对象已全部缴纳房地产相关税费。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰、手续齐全，在公开市场上自由转让，不存在短期、强制、快速变现等交易方式。交易双方自愿、利己、精明谨慎且均具有完全市场信息、有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的行情和专业知识，不存在因特殊原因而给予附加出价。

3. 本次估价过程中我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能够正常安全使用。

4. 估价对象四至界限清楚，权属状况正常、无争议，房屋建筑面积、土地使用权面积或分摊面积、权属、规划用途等信息均以产权证书或产籍档案登记记载为准。

5. 估价对象在价值时点后能够按照规划用途继续使用，可享有合理占用的公共配套设施与基础配套设施的权益。

6. 我们对估价委托人所提供的估价对象**产权证书复印件**进行了检视，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价中假定其合法、真实、准确和完整。因估价委托人提供资料不实引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

二、未定事项假设

1. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观与目前维护管理状况，对于被遮盖、未暴露及难以接触的部分，在委托人提供的资料及情况介绍的基础上假定该部分实际状况与其建筑物外观及状况趋同。

2. 估价委托人未提供估价对象坐落范围内土地使用权的产权证书，本次估价假定估价对象在房屋建造前合法取得土地使用权且规划同地上建筑物。

三、背离事实假设

根据本项目估价目的，本次估价结果未考虑查封、抵押、租赁等他项权利对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

无依据不足假设

六、本估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本报告仅为估价委托人在本报告书载明之估价目的范围内使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档供有关管理部门查阅。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

以上就是关于本次估价所适用的各项假设和限制条件，提请报告使用人注意，当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

（此页以下无正文）

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：营口市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91210800774647414A

法定代表人：张大力

资质证书编号：000010810

资质等级：贰级

三、估价目的

客观反映营口市中级人民法院委托评估的房地产在本项目价值时点的市场价值，为人民法院处理案件提供价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象基本状况

估价对象为盖州市怡景湾 1 号住宅小区的八处房地产，具体坐落于盖州市西城办事处长征社区，房屋建筑总面积为 1463.83 平方米，钢混结构，房屋所有权人：营口弘鼎房地产开发有限公司，房屋性质：私有房产。

估价对象明细表

序号	估价对象	产权证号	用途	结构	层数	朝向	楼幢位置	利用状况	建筑面积 (m ²)
1	4#楼 1 单元 6-7 层 1#	600103128	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 把东山	空置	152.59
2	4#楼 3 单元 6-7 层 1#	600103129	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	152.03
3	4#楼 4 单元 6-7 层 2#	600103130	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	151.65

4	4#楼5单元6-7层1#	600103123	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	201.78
5	5#楼1单元6-7层2#	600103127	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	192.14
6	5#楼2单元6-7层2#	600103131	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	229.7
7	5#楼3单元6-7层1#	600103125	住宅	钢混	6-7/7	南北	不临街 不把山	空置	192.14
8	7#楼2层会所	600100860	非住宅	钢混	2/2	南北	不临街 独栋	在用	191.8
合 计									1463.83

估价对象所在住宅小区的房地产四至情况为：东临住宅小区，南临市府大街、大清河，西临永安路，北临住宅小区。

2. 建筑物基本状况

估价对象序号 1 至 7，建筑年代为 2011 年，所在居住单元设置楼宇对讲门，建筑物外墙面镶贴装饰板材，公共内墙面镶贴面砖，公共楼梯间为石材踏步附不锈钢扶手，所在层一梯两户，入户子母式对开防盗门，室内跃层结构，塑钢窗，净高 2.7-3.6 米，水电气暖接入设施齐全，维护管理状况一般。其中估价对象序号 1 至 6 室内为毛坯状态，估价对象序号 7 为样板间功能，室内板材门，地砖地面、局部复合地板，局部石膏吊顶，厅卧墙面镶贴壁纸（局部脱落）、厨卫墙面镶贴面砖，已铺设地热。

估价对象序号 8，建筑年代为 2011 年，独栋，平屋顶、女儿墙，建筑物外墙面镶贴装饰板材，内墙面粉刷涂料、局部镶贴面砖，石膏吊顶，室内板材门、塑钢窗，净高 3 米，水电暖卫接入设施及配套设施齐全，维护管理状况较好。

五、价值时点

本项目价值时点为 2019 年 12 月 27 日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 估价委托人与受托人以查勘日时点为准，经双方协商后确定；
2. 选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能够更好地把握估价对象的实际状况。

六、价值类型

本次估价所采用的价值类型为估价对象完全产权下的市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，经适当运营后，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。

七、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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间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. 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。最高最佳利用是指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、规范、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

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，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2007 年 8 月 30 日修订）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 1987 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日修订）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日修订）；

4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

5. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号，自 2007 年 9 月 1 日起施行）；

6. 《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》（法释[2009]16 号，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

8. 《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》（辽高法[2019]93 号）；

9. 其他有关法律、法规及政策文件。

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《司法鉴定评估委托书》（[2019] 营中法司辅委字第 1242 号）；
2. 委托人提供的房屋产权证书复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 134 号，2017 年修订）；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第 50 号令，2011 年修改）；
3. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；
4. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令第 11 号，2011 年修订）；
5. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第 448 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
7. 《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税 [2008]24 号）；
8. 《辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知》（辽政发[2011]4 号）；
9. 《辽宁省房产税实施细则》（辽政发[1987]97 号，2011 年修订）；
10. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
11. 《常用房屋建筑工程技术经济指标》（中国建筑工业出版社）；
12. 住房与城乡建设主管部门发布的建安工程造价指标文件；
13. 建安工程前期及其他工程费相关行政法规及政策文件、中国人民银行颁布的贷款基准利率；
14. 现行的房地产市场价格及信息；
15. 估价人员实地勘查、调查所获取的资料以及本估价机构所掌握的房地产市场有关资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法、收益法。

比较法定义：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。

收益法定义：收益法是指采用资本化或折现的途径，通过估测估价对象未来预期净收益的现值，来判断估价对象价值的各种评估方法的总称。

十、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，采用科学合理的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点的估价结果合计为人民币 4,056,021.00 元，大写：人民币肆佰零伍万陆仟零贰拾壹元整。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	产权证号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	估价结果	
							单价 (元/m ²)	合价 (元)
1	4#楼 1 单元 6-7 层 1#	600103128	住宅	钢混	6-7/7	152.59	2,619.00	399,633.00
2	4#楼 3 单元 6-7 层 1#	600103129	住宅	钢混	6-7/7	152.03	2,645.00	402,119.00
3	4#楼 4 单元 6-7 层 2#	600103130	住宅	钢混	6-7/7	151.65	2,645.00	401,114.00
4	4#楼 5 单元 6-7 层 1#	600103123	住宅	钢混	6-7/7	201.78	2,567.00	517,969.00
5	5#楼 1 单元 6-7 层 2#	600103127	住宅	钢混	6-7/7	192.14	2,567.00	493,223.00
6	5#楼 2 单元 6-7 层 2#	600103131	住宅	钢混	6-7/7	229.7	2,567.00	589,640.00
7	5#楼 3 单元 6-7 层 1#	600103125	住宅	钢混	6-7/7	192.14	2,998.00	576,036.00
8	7#楼 2 层会所	600100860	非住宅	钢混	2/2	191.8	3,526.00	676,287.00
合 计						1463.83		4,056,021.00

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	日 期

孙 宇	2220130008		2020 年 1 月 7 日
赵振柱	2120170049		2020 年 1 月 7 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 27 日

十三、估价作业期

2019 年 12 月 27 日—2020 年 1 月 7 日

谨此报告！

附件清单

- 附件一、司法鉴定评估委托书复印件
- 附件二、房屋所有权证书复印件
- 附件三、评估费发票复印件
- 附件四、估价对象位置示意图
- 附件五、估价对象照片
- 附件六、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 附件七、注册房地产估价师注册证书复印件