**房地产估价报告**

**估价报告编号：辽华房估报字【2019】第1015号**

**估价项目名称：辽宁省辽阳市中级人民法院办理案件涉及李丽红、闵学斌所有的坐落于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号的1 处住宅价值评估**

**估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院**

**估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司**

**注册房地产估价师：孙广升（注册号：2120140011）**

**董义虎（注册号：2120110032）**

**估价报告出具日期：2019年10月11日**

# 致估价委托人函

**辽宁省辽阳市中级人民法院：**

受贵院的委托，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院提供的辽中法（2019）外委字第1414号的司法技术鉴定委托书，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，对贵单位委托估价的辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号的1处住宅进行市场价值评估。

1. **估价目的**

为辽宁省辽阳市中级人民法院办理案件提供价值参考依据而评估其房地产市场价值。

1. **估价对象**

估价对象为位于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号的1处住宅，建筑面积为187.15平方米；房屋总层数：32层，所在层数：25层，房屋所有权人为李丽红、闵学斌。

1. **价值时点**

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将现场查勘之日2019年09月23日作为本报告价值时点。

1. **价值类型**

本报告评估估价对象的市场价值。

1. **估价方法**

本估价报告采用比较法进行估价。

1. **估价结果**

本报告估价结果如下：

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点2019年09月23日的估价结果为：

满足各项假设限制条件下的市场价值为（大写）玖拾伍万肆仟肆佰陆拾伍元整（954,465.00元），评估单价为5,100.00元/平方米。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果明细表** | | | | | |
| 名称 | 产权证号 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） | 备注 |
| 住宅 | 权证号00518832 | 187.15 | 5,100.00 | 954,465.00 |  |

**七、特别提示**

1、本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

2、以上结论为评估人员经现场勘查后，根据估价对象在价值时点的实物现状及估价委托人说明的权益状况，经认真分析，按照一定的评估程序和方法，计算得出的结论。评估价值以评估报告为准。

辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

二〇一九年十月十一日

**目 录**

**[估价师声明](#_Toc275961665)**[………………………………………………………………………………4](#_Toc275961665)

**[估价假设和限制条件](#_Toc275961666)**[…………………………………………………………………5](#_Toc275961666)

**[房地产估价结果报告](#_Toc275961669)**[…………………………………………………………7](#_Toc275961669)

[一、估价委托人……………………………………………………………………7](#_Toc275961670)

[二、估价机构………………………………………………………………………7](#_Toc275961671)

[三、估价目的………………………………………………………………………7](#_Toc275961672)

[四、估价对象……………………………………………………………………7](#_Toc275961673)

[五、价值时点………………………………………………………………………9](#_Toc275961674)

[六、价值类型………………………………………………………………………9](#_Toc275961675)

[七、估价原则………………………………………………………………………9](#_Toc275961676)

[八、估价依据………………………………………………………………………10](#_Toc275961677)

[九、估价方法………………………………………………………………………11](#_Toc275961678)

[十、估价结果………………………………………………………………………1](#_Toc275961679)2

[十一、注册房地产估价师 …………………………………………………………](#_Toc275961680)12

[十二、实地查勘期…………………………………………………………………1](#_Toc275961681)2

[十三、估价作业期…………………………………………………………………1](#_Toc275961682)2

**附件：**

1、估价委托书（司法技术鉴定委托书）

2、估价对象照片

3、估价对象位置图

4、《不动产产权情况表》复印件

5、房地产估价机构营业执照复印件

6、房地产估价机构备案证书复印件

7、房地产估价师注册证书复印件

**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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

# 

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，我们依据委托人、鉴定申请人提供的不动产产权情况表确定估价对象及范围。我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、假定估价对象房屋建筑面积与委托人、鉴定申请人提供的不动产产权情况表记载的建筑面积相符。

4、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，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

无背离事实假设

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

1、由于无法与房屋产权人取得联系，我们无法进入室内勘查，假设委估住宅满足居住要求、功能齐全水暖电等配套设施完好。

2、估价委托人提供的资料未载明估价对象土地权属情况，本次估价假设估价对象土地权属清晰，应分摊土地面积符合国家规定。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产估价程序和公认的估价方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也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估价对象价格的影响。当前述条件在估价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、本报告出具日期之后及估价结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本估价结论。

3、在价值时点后，且估价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，委托人应及时聘请估价机构重新确定评估值。

4、本次估价报告所确定的估价对象价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑已知的法定优先受偿款、处置费用、交易税费等因素的影响，未考虑强制处分快速变现因素的影响，委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

5、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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省辽阳市中级人民法院

## 二、估价机构

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

备案证书编号：第100200010号

有效期限：2019年1月23日至2022年1月22日止

统一社会信用代码：912110003188733700

办公地址：辽宁省辽阳市白塔区劳动街25-3号

办公电话：0419-2155852

**三、估价目的**

为辽宁省辽阳市中级人民法院办理案件提供价值参考依据而评估其房地产市场价值。

## 四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价的范围为位于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号的1处住宅，建筑面积为187.15㎡。估价范围包括估价对象相关资料记载的建筑面积部分、其分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

1. 估价对象实物状况

（1）土地基本状况

估价委托人提供的不动产权情况表未载明土地权属情况，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）建筑物实物状况

估价对象位于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号。

估价对象建筑结构为钢筋混凝土，南北朝向，总层数32层；所在层为25层规划用途为住宅；建筑面积为187.15平方米；外墙面抹灰刷涂料，进户门为防盗门。未能进入到室内，室内情况不详。

3.权益状况

鉴定委托人、申请人提供的不动产产权情况表，估价对象房屋所有权人为李丽红、闵学斌。

4．区位状况描述

（1）位置状况描述：估价对象位于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号。隶属于文圣区管辖。

（2）道路和交通状况：估价对象所在小区道路通达状况较好。周围有3、32、33、36、41路公交车通往市区、小屯。

（3）基础设施条件**：**估价对象周围市政配套设施均已达“七通”，即通水、排水、通电、通讯、通路、通暖、通气，基本生活设施条件较好。

（4）外部配套设施状况：估价对象附近有“锦绣澜湾”、“保莱”、“阳光花园”、“龙源山居”等住宅小区，辽阳市第十一中学（九年一贯制）、中国农业银行、辽阳银行、邮政储蓄银行、农贸市场、超市、酒楼、辽阳市中心医院新城医院、图书馆、科技馆、美术馆、辽阳剧院等各种公共配套设施。

**五、价值时点**

2019年09月23日，即现场查勘之日。

**六、价值类型**

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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。

## 本次估价结果包含房屋所有权价格及合理分摊的土地使用权价格。

## 估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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是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。

**八、估价依据**

1.国家法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》（2007年主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

(2)《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十八号）[中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2009年8月27日通过，自公布之日起施行。]

(3)《中华人民共和国土地管理法》（2004年主席令第208号自公布之日2004年4月8日起施行）；

(4)《中华人民共和国价格法》（1997年主席令第92号公布　自1998年5月1日起施行）；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年主席令第59号公布，自2013年1月1日起施行）；

(6)《中华人民共和国资产评估法》（2016年主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

(7)其他法律规定、政策文件等。

2.司法解释文件

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题规定》（法释〔2018〕15号）。

3.技术标准

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015年12月1日起实施]；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]。

4.产权依据

委托人、鉴定申请人提供的不动产产权情况表复印件。

5.估价委托人提供的委托书

《司法技术鉴定委托书》[辽中法（2019）外委字第1414号]。

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**

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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。

计算公式：

选取百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=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

选取直接比较法修正和调整公式：

比较价值=可比实例成交价格×100/（）×（）/100×100/（）

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算位于辽阳市文圣区太子河路“恒大绿洲”21-19号楼1单元25层50号187.15㎡住宅，在价值时点2019年09月23日的估价结果为：

满足各项假设限制条件下的市场价值为（大写）玖拾伍万肆仟肆佰陆拾伍元整（954,465.00元），评估单价为5,100.00元/平方米。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果明细表** | | | | | |
| 名称 | 产权证号 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） | 备注 |
| 住宅 |  | 187.15 | 5,100.00 | 954,465.00 |  |

**十一、注册房地产估价师**

董义虎（注册号：2120110032）

孙广升（注册号：2120140011）

1. **实地查勘期**

2019年09月23日

**十三、估价作业期**

2019年09月23日至2019年10月11日