**房地产估价报告**

**估价报告编号：** 辽天衡评[2020]E181号

**估价项目名称 ：**位于凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1号、18室5-1-2、19室5-3-1和20室5-3-2共4户总建筑面积为712.95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：**2020年4月27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，对位于凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1号、18室5-1-2、19室5-3-1和20室5-3-2共4户总建筑面积为712.95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2020年4月27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）锦州法司辅委字第920号）、《补充说明》、《房屋查档资料》、《证明》复印件，确定估价对象为位于凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1号、18室5-1-2、19室5-3-1和20室5-3-2共4户总建筑面积为712.95平方米住宅房地产。

我公司估价人员穆效伟、袁丽莉于2020年4月10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，选取比较法经过认真分析计算，确定估价对象在价值时点2020年4月10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：

评估总价：359.26万元

大写金额：人民币叁佰伍拾玖万贰仟陆佰元整

估价结果汇总表

币 种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 估价结果 | | 比较法 |
| 估价对象1：凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1 | 总价（万元） | 90.48 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象2：凌海市九华山庄4号楼18室5-1-2 | 总价（万元） | 86.31 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象3：凌海市九华山庄4号楼19室5-3-1 | 总价（万元） | 89.28 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象4：凌海市九华山庄4号楼20室5-3-2 | 总价（万元） | 93.19 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 汇总评估价值 | 总值（万元） | 359.26 |

特殊事项说明：

1、估价对象1位于4号楼5单元东侧1-2层，估价对象3位于4号楼5单元东侧3-4层，估价对象1和3上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。估价对象2位于4号楼5单元西侧1-2层，估价对象4位于4号楼5单元西侧3-4层，估价对象2和4上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。应估价委托人要求，估价对象1、3和估价对象2、4分别做为一个整体进行评估。

2、估价对象1、3和2、4顶楼带阁楼，1层带半地下室（阳光房）及车库，本次评估结果包含阁楼、半地下室（阳光房）和车库的价值。

法定代表人： 董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2020年4月27日

目 录

[房地产估价师声明 4](#_Toc475602386)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc475602387)

[房地产估价结果报告 8](#_Toc475602388)

[一、 估价委托人 8](#_Toc475602389)

[二、 房地产估价机构 8](#_Toc475602390)

[三、 估价目的 8](#_Toc475602391)

[四、 估价对象 8](#_Toc475602392)

[五、 价值时点 14](#_Toc475602393)

[六、 价值类型 15](#_Toc475602394)

[七、 估价依据 15](#_Toc475602395)

[八、 估价原则 16](#_Toc475602396)

[九、 估价方法 17](#_Toc475602397)

[十、 估价结果 17](#_Toc475602398)

[十一、 注册房地产估价师 18](#_Toc475602399)

[十二、 实地查勘期 20](#_Toc475602400)

[十三、 估价作业期 20](#_Toc475602401)

[房地产估价技术报告 21](#_Toc475602402)

[一、 实物状况描述与分析 21](#_Toc475602403)

[二、 权益状况描述与分析 21](#_Toc475602404)

[三、 区位状况描述与分析 24](#_Toc475602405)

[四、 市场背景描述与分析 27](#_Toc475602406)

[五、 最高最佳利用分析 32](#_Toc475602407)

[六、 估价方法适用性分析 32](#_Toc475602408)

[七、 估价测算过程 34](#_Toc475602409)

[八、 估价结果确定 46](#_Toc475602410)

[附 件 48](#_Toc475602411)

[1. 《司法鉴定委托书》（（2019）锦州法司辅委字第920号）复印件 48](#_Toc475602412)

[2. 《房屋查档资料》《补充说明》《证明》复印件 48](#_Toc475602413)

[3. 估价对象位置图 48](#_Toc475602414)

[4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片 48](#_Toc475602415)

[5. 估价机构估价资格证书复印件 48](#_Toc475602416)

[6. 估价机构企业法人营业执照复印件 48](#_Toc475602417)

[7. 估价人员资格证复印件 48](#_Toc475602418)

# 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《房屋查档资料》、《补充说明》、《证明》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

无背离事实假设。

* + 1. 不相一致假设

无不相一致假设。

* + 1. 依据不足假设

无依据不足假设。

（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2020年4月10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2020年4月27日至2021年4月26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） 估价对象1位于4号楼5单元东侧1-2层，估价对象3位于4号楼5单元东侧3-4层，估价对象1和3上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。估价对象2位于4号楼5单元西侧1-2层，估价对象4位于4号楼5单元西侧3-4层，估价对象2和4上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。应估价委托人要求，估价对象1、3和估价对象2、4分别做为一个整体进行评估。

（7）估价对象1、3和2、4顶楼带阁楼，1层带半地下室（阳光房）及车库，本次评估结果包含阁楼、半地下室（阳光房）和车库的价值。

# 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：郭法官

联系电话：18941601827

## 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

估价对象位于凌海市九华山庄4号楼。

凌海市（原名锦县）位于辽宁省西南部、渤海辽东湾畔，风景秀丽，气候宜人，是一座美丽的沿海开放城市，素有“辽西走廊上一颗明珠”之美誉。1993年13月20日经国务院批准撤县建市。凌海市地理位置介于北纬40°48’-41°26’，东经120°42’-121°45’之间，全境环抱辽西中心城市锦州市区，南临辽东湾，北依松岭山余脉，地处辽西走廊的咽喉地带。凌海市自然地貌结构大体分为“四山二水四分田”，境内“山、平、洼、海”俱全，土地总面积2733平方公里，其中耕地总资源8.24万公顷。凌海市现辖2个街道办事处，11 个镇，8个乡，1个农场。凌海市地处[北温带](http://baike.baidu.com/view/391703.htm)，属温带季风大陆性气候。气候四季分明，雨热同季，[日照](http://baike.baidu.com/view/9196.htm)充足，年平均气温8.7℃。年平均降水量610毫米，无霜期160-180天。年[日照时数](http://baike.baidu.com/view/272475.htm)为2700多个小时。多风，有风天数平均可达200天。凌海市地处渤海辽东湾的环抱中，全市海岸线长83.7公里，沿海滩涂1.7万公顷，10米等深线以内的近海水域9万公顷，盛产梭鱼、河豚鱼、对虾、河蟹、海参、贝类等多种优质海产品。凌海市地处关内外交通要道，交通非常发达。辽宁重要港口之一的锦州港坐落在凌海市西南30公里处，是中国最北部的一类开放口岸。[锦州机场](http://baike.baidu.com/view/1452594.htm)仅距凌海市区30公里。京沈（[北京](http://baike.baidu.com/view/2621.htm)－[沈阳](http://baike.baidu.com/view/4450.htm)）铁路、秦沈（[秦皇岛](http://baike.baidu.com/view/5743.htm)－沈阳）[高速铁路](http://baike.baidu.com/view/3743.htm)、京哈（北京－[哈尔滨](http://baike.baidu.com/view/5567.htm)）高速公路、锦阜（[锦州](http://baike.baidu.com/view/2772.htm)－[阜新](http://baike.baidu.com/view/5420.htm)）高速公路和锦朝（锦州－[朝阳](http://baike.baidu.com/view/4971.htm)）高速公路横贯全境。距辽宁省省会城市沈阳186公里，距[大连](http://baike.baidu.com/view/4055.htm)市400公里。

1、 位置状况

（1）坐落：估价对象分别位于凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1、18室5-1-2、19室5-3-1和20室5-3-2，估价对象1-4位于同一单元，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：估价对象位于凌海市九华山庄小区，小区南临商业路，西临凌海市国税局，北临巷道，东临凌海市检察院。

（3）距离：估价对象距凌海客运站约2.2公里，距凌海火车站约3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4层，估价对象1、2位于1-2层；估价对象3、4位于3-4层。

（6）园区内位置：估价对象位于小区中南部。

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环1路—环8路多条公交车经过，距最近的公交站点约70米，交通便捷度优。

（2）道路通达状况：估价对象周边有环城路、商业路，环城路为城市主干路，商业路为市次干路，道路通达度较好。

（3）交通管制情况：无。

（4）估价对象距凌海客运站约2.2公里，距凌海火车站约3公里。

3、所在小区状况：估价对象所在小区为封闭式住宅小区，绿化环境、物业管理较好。

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：辽西九华山小商品批发城；

超市：好美佳超市、白塔小区超市、荣光综合超市、鑫兴源自选超市；

银行：中国农业银行、中国工商银行、辽宁省农村信用社；

饭店：咱屯子、清真顺鑫饭店、蒙古达人烤羊腿、老妈烀饼菜馆；

学区：凌海市育才学校；

医院：凌海市人民医院。

6、环境状况

自然环境：周边有九华山公园，绿化较好，自然环境较优；

人文环境：估价对象所在区域中档住宅区较多，治安条件、卫生条件和人口素质等人文环境较优。

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2006年，于价值时点处于闲置状态。

估价对象1建筑面积为179.56平方米；估价对象2建筑面积为171.29平方米；估价对象3建筑面积为177.17平方米；估价对象4建筑面积为184.93平方米。

估价对象所在楼体为4层，估价对象1、2位于1-2层，估价对象3、4位于3-4层。

（2）建筑结构及空间布局：

至价值时点，估价对象1、3上下已打通共同使用（门牌号4-109号），共用一个入户门及上行楼梯，建筑结构为混合结构，朝向南北；格局为六室四厅三卫，一楼为大厅和厨房，二楼南卧室，中间客厅，北明厕，三楼南、北卧室，中间客厅，北明厕，四楼两南一北卧室，中间客厅，北明厕；顶楼带阁楼，南侧有小院，北侧有车库，地下有阳光房，通风采光良好。外观建筑结构维护一般，无不均匀沉降；

至价值时点，估价对象2、4上下已打通共同使用（门牌号4-110号），共用一个入户门及上行楼梯。与估价对象1、3建筑结构、格局相同，空间布局除二、三楼不同，其他相同。其中二楼室内布局为南、北卧室，中间客厅，北明厕，三楼室内布局为南卧室，中间客厅，北明厕。

（3）装饰装修：

估价对象1、3已打通共同使用，所在楼体外墙涂料，塑钢窗，防盗门入户，室内一楼大厅地面铺地板，墙面涂料，石膏板吊顶；实木楼梯，实木扶手，厨房地面铺地板，墙面贴瓷砖，石膏板吊顶，安装整体厨柜；二楼室内地面铺地板，墙面涂料，石膏板吊顶，木门；卫生间瓷砖地面、墙面，铝扣板吊顶，安装有浴盆、坐便、洗手盆、热水器，木门；三、四楼室内装修与二层相同；阁楼地面铺地板，墙面涂料，吊顶；阳光房地面铺地板，内墙顶棚涂料；院落地面部分铺理石砖；

估价对象2、4已打通共同使用，室内装修与估价对象1、3相同。

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

（5）完损状况：估价对象主体结构完好，设施设备保持较好，能正常使用，八成新，属于完好房。

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：

依据委托人提供的国家税务总局凌海市税务局出具的《证明》列示：估价对象房屋购买人为黄素华，坐落在凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1，18室5-1-2，19室5-3-1，20室5-3-2；

依据委托人提供《房屋查档资料》列示：估价对象1的一层建筑面积为84.90平方米 ，二层建筑面积94.66平方米，半地下室（阳光房）建筑面积54.26平方米，车库建筑面积37.05平方米；

估价对象2的一层建筑面积为84.90平方米 ，二层建筑面积86.39平方米，半地下室（阳光房）建筑面积54.26平方米，车库建筑面积37.05平方米；

估价对象3的三层建筑面积为86.56平方米，四层建筑面积为90.61平方米，阁楼建筑面积38.71平方米；

估价对象4的三层建筑面积为94.49平方米，四层建筑面积为90.44平方米，阁楼建筑面积44.16平方米。

（2）出租或占用情况：无。

（3）他项权利及其他：无。

㈣、估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于闲置状态。

## 价值时点

我们将查看现场的日期2020年4月10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）锦州法司辅委字第920号）
2. 《房屋查档资料》、《证明》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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据期间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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易于取得，适宜选用比较法，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；由于未能取得与估价对象类似的近期租赁案例，不适合选用收益法；估价对象是整栋楼房的一套住宅用房，因此不适合采用成本法。假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等，估价对象不属于该类房产，同样也不适合用假设开发法。本次估价确定采用比较法确定估价结果。

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

## 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2020年4月10日房地产市场价值为：

评估总价：359.26万元

大写金额：人民币叁佰伍拾玖万贰仟陆佰元整

估价结果汇总表

币 种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 估价结果 | | 比较法 |
| 估价对象1：凌海市九华山庄4号楼17室5-1-1 | 总价（万元） | 90.48 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象2：凌海市九华山庄4号楼18室5-1-2 | 总价（万元） | 86.31 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象3：凌海市九华山庄4号楼19室5-3-1 | 总价（万元） | 89.28 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 估价对象4：凌海市九华山庄4号楼20室5-3-2 | 总价（万元） | 93.19 |
| 单价（元/m2） | 5,039.00 |
| 汇总评估价值 | 总值（万元） | 359.26 |

特殊事项说明：

1、估价对象1位于4号楼5单元东侧1-2层，估价对象3位于4号楼5单元东侧3-4层，估价对象1和3上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。估价对象2位于4号楼5单元西侧1-2层，估价对象4位于4号楼5单元西侧3-4层，估价对象2和4上下已打通共同使用，共用一个入户门及上行楼梯。应估价委托人要求，估价对象1、3和估价对象2、4分别做为一个整体进行评估。

2、估价对象1、3和2、4顶楼带阁楼，1层带半地下室（阳光房）及车库，本次评估结果包含阁楼、半地下室（阳光房）和车库的价值。

## 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

2020年4月10日。

## 估价作业期

2020年4月10日——2020年4月27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

2020年4月27日

# 

# 附 件

# 1. 《司法鉴定委托书》（（2019）锦州法司辅委字第920号）和《补充说明》复印件

# 2. 《房屋查档资料》《证明》复印件

# 3. 估价对象位置图

# 4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片

# 5. 估价机构估价资格证书复印件

# 6. 估价机构企业法人营业执照复印件

# 7. 估价人员资格证复印件