**房 地 产 估 价 报 告**

**估价项目名称：岫岩满族自治县偏岭镇中心路的一处住宅房地产司法鉴定估价项目**

**估价委托人：岫岩满族自治县人民法院**

**房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：张国良 注册号：2120140022**

**马振东 注册号：2120060134**

**估价报告出具日期：2020年1月9日**

**估价报告编号：辽九房估字[2020]第2001004号**

# 致估价委托人函

**岫岩满族自治县人民法院：**

我公司接受贵院的委托，根据《司法鉴定评估委托书》(2019)鞍法鉴委字第3126号，我公司对贵院受理的申请人孙高峰与被执行人冷秀芹、张树君一案所涉及的位于岫岩满族自治县偏岭镇中心路的一处住宅房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真对委估房地产实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：为岫岩满族自治县人民法院审理申请人孙高峰与被执行人冷秀芹、张树君一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

二、估价对象：位于岫岩满族自治县偏岭镇中心路的一处住宅房地产，建筑面积为410.00m2；本次估价范围包含委估房屋、房屋所分摊土地使用权、与建筑物相连接相关配套设施等。

三、价值时点：2019年12月24日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象于价值时点2019年12月24日的评估价值为人民币1,245,170.00元，大写：人民币壹佰贰拾肆万伍仟壹佰柒拾元整。详见下表：

 估价结果汇总表 (币种：人民币)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m2) | 评估单价 | 评估价值 |
| (元/ m2) | (元) |
| 1 | 冷秀芹 | 岫岩满族自治县偏岭镇中心路 | 住宅 | 1-2/4 | 410.00 | 3,037.00 | 1,245,170.00 |
| 合计 | 410.00 |  | 1,245,170.00 |

七、特别提示：

1、本次估价结果包含委估房屋、房屋所分摊土地使用权及与建筑物相连接不可分割的相关配套设施等价值。

2、估价对象状况与房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，当估价对象状况与房地产市场状况变动较大时，应重新进行估价。

3、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。

4、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年1月9日至2021年1月8日止。

**5、**本次评估委估对象权属及建筑面积以估价委托人提供的《房屋买卖合同》为准。

**6、如对评估结果有异议，请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向岫岩满族自治县人民法院提出。**

八、致函日期：2020年1月9日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二○二○年一月九日

# 目录

[注册房地产估价师声明 5](#_Toc11415)

[估价假设和限制条件 6](#_Toc25015)

[估价结果报告 8](#_Toc18428)

[一、估价委托人 8](#_Toc7215)

[二、房地产估价机构 8](#_Toc708)

[三、估价目的 8](#_Toc31976)

[四、估价对象 8](#_Toc16004)

[五、价值时点 11](#_Toc31880)

[六、价值类型 11](#_Toc16675)

[七、估价原则 11](#_Toc8652)

[八、估价依据 11](#_Toc13592)

[九、估价方法 13](#_Toc22863)

[十、估价结果 15](#_Toc6279)

[十一、注册房地产估价师 16](#_Toc17592)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc31303)

[十三、估价作业期 16](#_Toc1061)

[附 件 17](#_Toc7193)

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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. 我们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以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

 5. 我公司注册房地产估价师于2019年12月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、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，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张国良 | 2120140022 |  | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 |  | 年 月 日 |

# 估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

**一、一般假设：**

1、估价对象可在公开市场上自由转让。

2、本估价结果按合法用途持续使用为前提。

3、估价委托人及相关当事人提供了估价对象权属资料，由估价委托人及相关当事人对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

**二、未定事项假设：**

无。

**三、背离事实假设：**

根据估价委托人、相关当事人提供资料及了解，无法确定估价对象是否存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利，鉴于本次估价目的特殊性，本次估价未考虑抵押权、租赁权、地役权等他项权利及查封对估价对象价值的影响。

**四、不相一致假设：**

本次估价委托方提供的《房屋买卖合同》中房屋面积为410平方米，委托方提供的建筑设计说明及平面图中建筑面积为402.5平方米，二者不相一致，本次评估房屋面积以《房屋买卖合同》为准，如与实际不符，应重新进行评估。

**五、依据不足假设：**

1、本次估价委托方未提供委估房屋产权登记资料，提供了委估房屋的《房屋买卖合同》、《证明》、建筑设计说明及平面图，因此本次评估权属及面积以委托方提供的《房屋买卖合同》为准，如与实际不符，应重新进行评估。

2、根据估价委托人提供的《房屋买卖合同》载明开发单位为王多庆、王文志、谢文策，并与产权人了解委估对象相关情况不确定，个人开发建设的民宅进行出售，无法确定是否可以到不动产部门办理登记，请报告使用者到不动产登记部门确定。

**六、本估价报告使用的限制条件：**

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年1月9日至2021年1月8日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。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。

6、该估价结果仅为岫岩满族自治县人民法院司法执行案件提供价值参考依据，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。

#

# 估价结果报告

**辽九房估字[2020]第2001004号**

## 一、估价委托人

估价委托人：岫岩满族自治县人民法院

地址：鞍山市岫岩满族自治县岫玉大街7号

## 二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人:孙伟

住所：辽宁省鞍山市铁东区前进路26号

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号:第000010306号

房地产备案证书有效期：2019年4月16日至2022年4月15日

土地备案编号:2019210041

统一社会信用代码：912103007591162875

## 三、估价目的

为岫岩满族自治县人民法院审理申请人孙高峰与被执行人冷秀芹、张树君一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

(一)基本状况

1、名称：岫岩满族自治县偏岭镇中心路的一处住宅房地产。

2、坐落：位于岫岩满族自治县偏岭镇中心路。

3、范围：包括委估房屋、房屋所分摊土地使用权及与建筑物相连接不可分割的相关配套设施等。

4、规模：建筑面积为410.00m2。

5、用途：住宅。

6、产权人：冷秀芹。

(二)实物状况

冷秀芹拥有的位于岫岩满族自治县偏岭镇中心路的一处住宅房地产。所在宗地四至为北至民宅、南至巷道、东至民宅、西至民宅。具体实物状况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | 岫岩满族自治县偏岭镇中心路 | **建筑面积** | 410.00㎡ |
| **用途** | 住宅 | **所在层数** | 1-2 |
| **建筑结构** | 砖混 | **净高** | 2.8米 |
| **设施设备** | 估价对象的供水、排水、供电、通讯、供暖等相关配套设施齐全。 |
| **装饰装修** | 估价对象铝材入户门、铝合金推拉门、塑钢窗；地面铺地砖，内墙面刮大白；棚面吊顶，卫生间地面墙面铺瓷砖、扣板棚面。 |
| **空间布局** | 估价对象空间布局合理，南侧院落面积257平方米。 |
| **建筑时间** | 约2010年 |
| **使用及维护状况** | 估价对象建筑物目前处于在用状态。 |

(三)权益状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **产权人** | 冷秀芹 | **实际用途** | 幼儿园 |
| **他项权利状况** | 无法确定是否设立抵押权、租赁权、地役权等他项权利限制。 |

(四)区位状况

1、位置

估价对象位于岫岩满族自治县偏岭镇，周围环境、景观整洁；公区服务及基础设施完备程度为基本完备；住宅集聚度一般。

2、交通状况

(1)道路及交通便利度：估价对象所在区域内有中心路等主干道。路面保维修较好，道路质量较优，道路通达状况较好。

(2)交通管制情况：估价对象周边区域无交通管制。

3、区域繁华程度

(1)估价对象所在区域位于岫岩满族自治县偏岭镇中心路，区域位置较差。住宅市场开发程度一般，周边娱乐休闲配套设施一般。

(2)区域内商服网点分布状况：商服网点较为密集。

(3)区域内公共服务设施：有银行、饭店等公共服务设施。

(4)区域内客流类型为本地顾客为主，客流量一般，顾客消费水平以中档消费为主。

4、基础设施条件

区域内供电、供水、排水状况较好；电话装机容量大，通讯终端多，电讯条件优，基础设施较完备。

5、公用设施条件

(1)学校状况

估价对象所在区域有偏岭中学等学校。

(2)医疗设施状况

估价对象所在医疗设施状况一般。

(3)文化设施状况

估价对象所在区域有文化设施。

(4)体育设施状况

估价对象所在区域无体育馆。

(5)其他公用设施状况

估价对象所在区域内有银行、饭店，其他公用设施状况一般。

(6)总体来看，估价对象所在区域公用设施条件一般。

6、周围环境与景观

(1)自然环境：周边环境较优，有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。

(2)人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况较优；人文环境一般。

(3)景观：估价对象所在区域景观条件一般。

7、自然条件

自然条件包括地质地貌，生物资源，水文气候等方面，委估对象所在区域地质地貌，生物资源，水文气候等自然条件均较优。

8、规划限制

无特殊规划限制。

## 五、价值时点

2019年12月24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，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

本次房地产估价价值类型为市场价值。

市场价值：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：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。【最高最佳利用：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。】

## 八、估价依据

1、国家法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》(中国人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，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》(中国人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日)[中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行]；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中国人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日)[中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行]；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日)[中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行]；

(5)《中华人民共和国价格法》(中华人民共和国主席令第九十二号， 1997年12月29日)[中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1997年12月29日通过，现予公布，自1998年5月1日起施行]；

(6)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十五号，2007年10月28日)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，现予公布，自2008年4月1日起施行]；

(7)《全国人民代表大会常务委员会关于[司法鉴定](http://www.lawtime.cn/info/zhuanti/2010071543481.html%22%20%5Ct%20%22_blank)管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2005年10月1日起施行)；

(8)《[司法鉴定程序](http://baike.baidu.com/view/1143241.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)通则》2016年3月2日中华人民共和国司法令第132号发布；

(9)其它有关法律法规文件。

2、部门规章

(1)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月l日施行)；

(2)《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，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行)；

(3)《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的规定》(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日起执行]；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4、估价委托人提供的委托书

(1)《司法鉴定评估委托书》(2019)鞍法鉴委字第3126号。

5、产权依据

(1)《房屋买卖合同》;

(2)《证明》；

(3)估价委托人及当事人提供的资料。

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

(一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，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。

3、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的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。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

(二)技术路线

房地产估价方法主要有比较法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。因本次估价对象建成多年房地产，为整幢建筑物局部，且并无再开发利用价值，因此不适宜采用假设开发法估价；本次估价项目估价对象用途住宅，采用成本法不能客观的反应市场价值，且委托方并未提供图纸，委估房产隐蔽工程部分无法估价，因此不适宜采用成本法估价；本次委估房产周边与估价对象实物状况的类似房产租赁案例较少，因此不适宜采用收益法估价；因估价对象周边类似房产交易、出售情况较多，并能够反映估价对象市场价值，因此适宜采用比较法估价。故本次估价采用的方法是比较法。

(三)估价方法简介

比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。比较法依据了经济学中的替代原理，将待估价房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、市场状况、房地产状况加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。

(1)应用市场比较法评估资产必须具备的前提条件：

① 要有一个活跃的公开市场；

②公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

(2)市场比较法的基本步骤

① 搜集交易实例的有关资料；

② 选取有效的可比市场交易实例；

③ 建立价格可比基础；

④ 进行交易情况修正；

⑤进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整；

⑦求得比准价格。

计算公式为：

交易情况修正 市场状况调整 房地产状况调整

 100 ( ) 100

比较价值= 可比交易实例价格× ———— × ———— × ———

 ( ) 100 ( )

上式中，交易情况修正的分子为100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为100，表示以估价对象状况为基准。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，对估价对象于价值时点2019年12月24日在满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估价值为：人民币1,245,170.00元，大写：人民币壹佰贰拾肆万伍仟壹佰柒拾元整。详见下表：

 估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m2) | 评估单价 | 评估价值 |
| (元/ m2) | (元) |
| 1 | 冷秀芹 | 岫岩满族自治县偏岭镇中心路 | 住宅 | 1-2/4 | 410.00 | 3,037.00 | 1,245,170.00 |
| 合计 | 410.00 |  | 1,245,170.00 |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张国良 | 2120140022 |  | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2019年12月24日。

## 十三、估价作业期

2019年12月24日-2020年1月9日。

# 附件

1、《司法鉴定评估委托书》

2、估价对象位置示意图

3、估价对象照片

4、《房屋买卖合同》

5、《证明》

6、房地产估价机构营业执照复印件

7、房地产估价机构备案证书复印件

8、注册房地产估价师注册证书复印件