

房地产估价报告

估价报告编号：辽天衡评[2020]E397号

估价项目名称：位于锦州市延安路六段15号儒林宫馆7-100号、
1-113号建筑面积分别为106.81平方米和97.17
平方米两户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9月7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，对位于锦州市延安路六段 15 号儒林宫馆 7-100 号、1-113 号建筑面积分别为 106.81 平方米和 97.17 平方米两户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 9 月 7 日评估工作结束。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》(2020)辽 07 锦法司辅委字第 00985 号、《房地产权登记信息》复印件，确定估价对象为位于锦州市延安路六段 15 号儒林宫馆 7-100 号、1-113 号建筑面积为分别为 106.81 平方米和 97.17 平方米两户住宅房地产。

我公司估价人员杨丽、袁丽莉于 2020 年 8 月 19 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 8 月 19 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：153.88 万元

大写金额：人民币壹佰伍拾叁万捌仟捌佰元整



估价结果汇总表

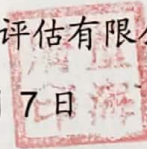
币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法
估价对象 1: 儒林宫馆 7-100 号	总价 (万元)	82.15
	单价 (元/m ²)	7,691.00
估价对象 2: 儒林宫馆 1-113 号	总价 (万元)	71.73
	单价 (元/m ²)	7,382.00
汇总评估价值	总值 (万元)	153.88

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9月7日



目 录

房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	13
六、 价值类型	13
七、 估价依据	13
八、 估价原则	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	17
十一、 注册房地产估价师	17
十二、 实地查勘期	17
十三、 估价作业期	18
房地产估价技术报告	19
一、 实物状况描述与分析	19
二、 权益状况描述与分析	20
三、 区位状况描述与分析	21
四、 市场背景描述与分析	24
五、 最高最佳利用分析	28
六、 估价方法适用性分析	29
七、 估价测算过程	30
八、 估价结果确定	42
附 件	43
1. 《司法鉴定委托书》((2020) 辽 07 锦法司辅委字第 00985 号) 复印件	43
2. 《房地产权登记信息》复印件	43
3. 估价对象位置图	43
4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片	43
5. 鉴定机构(人)承诺书	43
6. 估价机构估价资格证书复印件	43
7. 估价机构企业法人营业执照复印件	43
8. 估价人员资格证复印件	43



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《房地产权登记信息》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。

2. 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。

3. 背离事实假设

无。

4. 不相一致假设

无。

5. 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 2020 年 8 月 19 日未设定抵押、租赁等其他项权利、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 9 月 7 日至 2021 年 9 月 6 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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：锦州市中级人民法院

联系人：李法官

联系电话：18941603922

二、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

三、估价目的

为法院判案提供专业参考意见。

四、估价对象

(一) 估价对象区位状况

估价对象位于锦州市凌河区。

锦州市位于辽宁省的西南部、“辽西走廊”东端，是连接华北和东北两大区域的交通枢纽，下辖黑山、北镇、凌海、义县和凌河区、古塔区、太和区、经济技术开发区、松山新区等 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国家战略，锦州市素有沟通关内外“咽喉要道”之称，扼“辽西走廊”东端，南临渤海，北依松岭山脉。东接“辽中南”工业区，南临渤海，西连“京津唐”工业区，北有辽宁西部和内蒙东部及黑龙江、吉林的广阔腹地。是环渤海经济圈、东北亚经济圈的交汇点，连接东北内陆与渤海的黄金走廊。

凌河区位于拥有锦绣之州美誉的锦州市城区东半部，辖区总面积 42 平方公里，常住人口 43 万、民族 27 个，下辖 11 个街道、71 个社区、2 个行政村。凌河区是锦州市政治、文化、科研、金融中心，是辽西地区物流、人流、信息流汇聚地，是辽宁省发展经济先进区、发展服务业先进区、棚户区改造先进区、社会治安平安区。

凌河区的区位优势得天独厚，南临渤海，东接沈阳经济区，西连“京津冀”，北通蒙、吉、黑，是连接东北和华北两大区域的交通枢纽，是内蒙古东部、东北西部地区的出海大通道，东北亚与环渤海经济圈在这里交汇。这里是东北地区唯一一个同时拥有空港、海港、铁路、公路、输油气管道齐聚的交通枢纽城区，一天之内人流、物流可通达全国各地。凌河区的后发优势日益凸显，经济社会发展逐步提升，现已成为辽西现代服务业发展核心区、辽宁省优秀旅游城区、辽宁省投资环境百佳城区以及全国加工贸易梯度转移重点承接地。

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象位于延安路六段 15 号儒林宫馆 7-100 号、1-113 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：估价对象位于延安路六段 15 号儒林宫馆 7-100 号、1-113 号，小区北临延安路，南临上海路，东临贵州街，西临戎达园住宅小区。

(3) 距离：估价对象距锦州火车站及客运站约 2.5 公里。

(4) 朝向：估价对象南北朝向，前方无遮挡。

(5) 楼层：估价对象所在楼体共 18 层，估价对象 1 位于 14 层，估价对象 2 位于 11 层。

(6) 园区内位置：估价对象 1 位于小区中北部，不临街；估价对象 2 位于小区北部，北临延安路。

2、交通状况

(1) 出入可利用的交通工具：

估价对象所在区域公共交通设施较好，9 路、117 路、123 路、220 路、223 路公交车通过该区域，在其附近设有站点，距最近公交站点约 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延安路、贵州街、上海路，延安路和上海路为次干路，贵州街为支路，道路通达状况较好。

(3) 交通管制情况：无。

3、所在小区状况：

估价对象所在小区为封闭式住宅小区，园区内绿化、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）。

(二) 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2015年，估价对象1建筑面积为106.81平方米，估价对象2建筑面积为97.17平方米；所在楼体共18层，估价对象1位于14层，估价对象2位于11层。估价对象于价值时点处于闲置状态。

(2) 建筑结构及空间布局：

估价对象建筑结构为钢混结构，南北朝向；估价对象室内均为二室二厅一卫，南北卧室，南大厅，北明厨，估价对象1为明厕，估价对象2为暗厕，通风采光较好。外观建筑结构维护一般，无不均匀沉降。

(3) 装饰装修：

两估价对象所在楼体外墙涂料，塑钢窗，防盗门入户，室内清水未装修。

(4) 设施设备：估价对象室内通电、通上下水、通暖、通燃气，设施能正常使用。

(5) 完损状况：估价对象主体结构完好，设施保持一般，能正常使用。估价对象九成新，属于完好房。

三、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《房地产权登记信息》列示：

估价对象1不动产权证号辽(2018)锦州市不动产权第0018854号，房屋所有权人梁秀春，坐落在延安路六段15号儒林宫馆7-100号，住宅用



途，房屋所在层数 14 层，建筑面积 106.81 平方米；

估价对象 2 不动产权证号辽（2018）锦州市不动产权第 0018849 号，房屋所有权人梁秀春，坐落在延安路六段 15 号儒林宫馆 1-113 号，住宅用途，房屋所在层数 11 层，建筑面积 97.17 平方米

（2）出租或占用情况：无。

（3）他项权利及其他：估价委托人未提供相关资料。

四、估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于闲置状态。

五、价值时点

我们将查看现场的日期 2020 年 8 月 19 日作为价值时点。

六、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。

七、估价依据

（一）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)

(二)其他材料

1. 《司法鉴定委托书》((2020)辽 07 锦法司辅委字第 00985 号)
2. 《房地产权登记信息》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

八、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。

九、估价方法

房地产估价的主要方法有成本法、收益法、比较法、假设开发法等常用的估价方法。

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案例，不适合选用收益法；估价对象是整栋楼房的一套房屋，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评估值。

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



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8月19日房地产市场价值为：

评估总价：153.88 万元

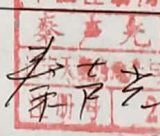
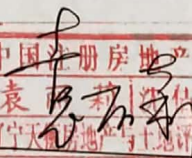
大写金额：人民币壹佰伍拾叁万捌仟捌佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法
估价对象 1: 儒林宫馆 7-100 号	总价 (万元)	82.15
	单价 (元/m ²)	7,691.00
估价对象 2: 儒林宫馆 1-113 号	总价 (万元)	71.73
	单价 (元/m ²)	7,382.00
汇总评估价值	总值 (万元)	153.88

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦声光	2120060047		2020年9月7日
袁丽莉	2120160070		2020年9月7日

十二、实地查勘期

2020年8月19日。



十三、 估价作业期

2020年8月19日——2020年9月7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9月7日

