

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report



辽宁 惠信

Liaoning Huixin

辽宁惠信房地产土地估价有限公司

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：沈阳市于洪区赤山路 141 号 1-9-3 号一处住宅市场价值
司法鉴定估价项目

估价委托人：营口市中级人民法院

估价机构：辽宁惠信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘宪伟（注册号 2120140027）

王 辉（注册号 2120080050）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 17 日

估价报告编号：辽惠信房地估字 [2020]第 F014 号

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司遵循客观、公正、科学、合理的原则，对贵院委托的位于沈阳市于洪区赤山路 141 号 1-9-3 号一处住宅进行估价工作。本报告的估价结果是估价对象于 2020 年 7 月 2 日时点状态下的价格，仅为贵院拟确定委估房地产市场价值提供参考。

估价人员根据本次估价目的，遵循合法的估价原则，按照规定的估价程序，采用科学的估价方法，在认真研究现有资料以及现场实地勘察结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过周密的测算，估价对象于价值时点 2020 年 7 月 2 日的估价结论为：954,030.00 元（人民币），大写：玖拾伍万肆仟零叁拾元整。

产权人	用途	建筑年代	建筑层数	面积(m ²)	建筑结构	评估净值总价(元)	评估单价(元/平方米)
刘永国 代金华	住宅	2012	9/33	90.86	钢混	954,030.00	10500
合计				90.86		954,030.00	

辽宁惠信房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2020 年 7 月 17 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	(1)
二、估价的假设和限制条件	(2)
三、估价结果报告	(5)
(一)委托方	(5)
(二)估价机构	(5)
(三)估价对象	(5)
(四)估价目的	(6)
(五)价值时点	(6)
(六)价值定义	(6)
(七)估价依据	(6)
(八)估价原则	(7)
(九)估价方法	(7)
(十)估价结果	(8)
(十一)估价人员	(9)
(十二)实地查勘期	(9)
(十三)估价作业日期	(9)
(十四)估价报告使用期限	(9)
(十五)估价报告复核评估期限	(9)
四、估价技术报告(不提供给委托方,只供估价机构存档和有关管理部门查阅)	

五、附件：

- (一) 司法技术鉴定委托书
- (二) 《商品房买卖合同》复印件
- (三) 估价对象在区域中的位置
- (四) 估价对象照片复印件
- (五) 评估服务收费凭证
- (六) 评估机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书
- (八) 国家注册房地产估价师资格证书

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告是我们依据客观事实所提出的公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中已说明的前提和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关的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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但仅限于其外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、房地产估价师刘宪伟、王辉已于 2020 年 7 月 2 日对估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师： 刘宪伟 注册号：2120140027

注册房地产估价师： 王 辉 注册号：2120080050

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们依据客观事实所提出的公正的专业分析、意见和结论，但受到以下假设和限制条件所限制：

一、本估价报告的一般假设

1、委托方提供估价对象《商品房买卖合同》，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、完整性情况下，假定估价委托人提供资料合法、真实准确、和完整；

2、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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》记载建筑面积大体相当，房屋建筑面积以《商品房买卖合同》记载面积为准；

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；不存在买者因特殊喜好而给予附加出价或卖者因急售而降低售价的情况。期间房地产价值将保持稳定，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

二、未定事项假设

1、本估价报告结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式及遇有自然力、其它不可抗力带来的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

三、背离实际情况假设

无背离实际情况假设

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

鉴定申请人未提供产权证明，房屋建筑面积以商品房买卖合同为准。

六、估价报告使用的限制条件

1、本次估价结论仅为营口市中级人民法院拟确定沈阳市于洪区赤山路141号1-9-3号一处住宅市场价值提供价值参考，不得作为其他目的使用。

2、据现行有关规定，本次估价结论的有效使用期限为一年，即自2020年7月17日至2021年7月16日止。超过一年，需要重新估价。

3、委托方提供的资料是本次评估的重要依据，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

4、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，报告的全部或部分内容

不得发表于任何公开媒体上。

5、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。

以上就是关于本次估价所适用的各种假设和限制条件，提请报告使用人注意。



沈阳市于洪区赤山路 141 号 1-9-3 号一处住宅 市场价值司法鉴定房地产估价报告

一、估价委托方、鉴定申请人及代理人、对方当事人及代理人

估价委托方：营口市中级人民法院

鉴定申请人及代理人：杨秀华

对方当事人及代理人：刘永国、代金华

二、估价机构

受托方：辽宁惠信房地产土地估价有限公司

地址：辽宁省营口市站前区渤海大街西 12-17、18、19 号

统一社会信用代码：91210800759116404Q

备案证书编号：第 000010808 号

备案等级：贰级

法定代表人：王辉

联系电话：0417-2988805

三、估价对象

估价对象是指位于沈阳市于洪区赤山路 141 号 1-9-3 号的一处住宅，包含建筑物所应分摊的土地使用权价值及附着于建筑物的装修装饰。

（一）估价对象区域状况

1、座落：估价对象位于沈阳市于洪区赤山路 141 号 1-9-3 号（凤凰水城）。

2、交通便捷程度：位于赤山路南，橙山路北，附近有 268 路等多条公交线路，交通条件较为便利。

3、周边环境：附近多为住宅小区，小区及周边环境较好。

4、基础配套设施：区域内基础配套设施达到“七通一平”。

5、公共配套设施：附近有辽宁省实验学校，沈阳市第四人民医院，丁香湖公园，中国建设银行等，附近公共配套设施完善。

（二）估价对象权利状况

委估房屋所有权人为刘永国、代金华，所有权性质为共同共有。

（三）估价对象实物状况

委估住宅，建筑年代为 2012 年，房屋建筑面积 90.86 平方米，楼层总层数为 33 层，所在楼层为 9 层，估价对象外墙粉饰涂料，室内墙面刮大白乳胶漆，石膏板吊顶，地砖及复合地板地面，实木门，断桥窗。水电暖设施齐全，房屋的利用和维护状况良好。

四、估价目的

为营口市中级人民法院确定一处住宅市场价值提供参考。

五、价值时点

本次价值时点为 2020 年 7 月 2 日，是对估价对象实地查看之日。

六、价值定义

本次估价结果采用公开市场价值标准，不考虑房屋抵押、租赁等因素的影响。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号、2004 年 8 月 28 日）；

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七十二号，2007年8月30日）；

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、司法技术鉴定委托书；
- 2、《商品房买卖合同》复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则，具体的估价工作应当遵循如下的估价原则：

- 1、合法原则。以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则。以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同行条件下的正常价格。
- 4、价值时点原则。估价结果是在价值时点的客观合理价格。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》要求，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。根据本次评估的特定目的，评估人员遵循房地产估价原则，在认真分析研究掌握的资料，进行实地勘察和对同一供求圈内，相类似可比实例调查之后，针对估价对象的实际情况，该区域房地产市场租赁及交易案例较多，确定运用比较法、收益法作为本次估价的基本方

法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价和单价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价值=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

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

$$\text{净收益每年不变收益法公式：} V = A/Y (1 - 1 / (1 + Y) ^ n)$$

A; 每年净收益, Y: 报酬率, n: 收益期限为有限年 n。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循合法的估价原则，按照规定的估价程序，采用科学的估价方法，在认真研究现有资料以及现场实地勘察结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过周密的测算，估价对象于价值时点 2020 年 7 月 2 日的估价结论为：954,030.00 元（人民币），大写：玖拾伍万肆仟零叁拾元整。

产权人	用途	建筑年代	建筑层数	面积 (m ²)	建筑结构	评估净值总价 (元)	评估单价 (元/平方米)
刘永国 代金华	住宅	2012	9/33	90.86	钢混	954,030.00	10500
合计				90.86		954,030.00	

十一、估价人员

估价机构负责人：王辉

注册房地产估价师：刘宪伟 注册号：2120140027

注册房地产估价师：王辉 注册号：2120080050

协助估价人员：李玮

十二、实地查勘期

2020年7月2日

十三、作业日期

2020年6月18日--2020年7月17日

十四、估价报告使用期限

本次估价报告的有效期为1年，从报告的完成之日2020年7月17日起计算。（即2020年7月17日—2021年7月16日）

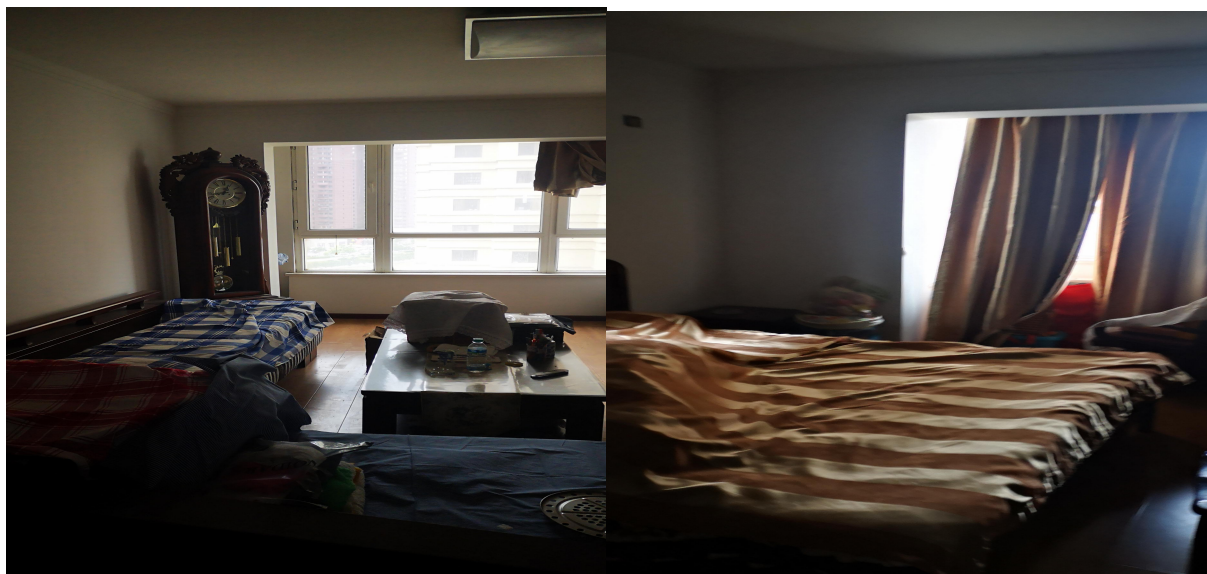
十五、估价报告复核评估期限

鉴定申请人或鉴定被申请人对评估结果有异议，应当自评估报告送达之日起15日内，向原房地产估价机构申请复核评估。申请复核评估的，应当提出书面复核评估申请，指出评估报告存在的问题。

估价对象所在区域位置示意图



估价对象照片





营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
91210800759116404Q

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、
监管信息。



名称 辽宁惠信房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 王辉
经营范围 房地产评估; 全国范围内从事土地评估业务; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2004年03月08日
营业期限 自2004年03月08日至2034年03月07日
住所 辽宁省营口市站前区渤海大街西12-17、18、19号



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00183099

姓名 / Full name
 王辉

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 210802196907110519

注册号 / Registration No.
 2120080050

执业机构 / Employer
 辽宁惠信房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2020-11-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00227027

姓名 / Full name
 刘宪伟

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 210803197501012012

注册号 / Registration No.
 2120140027

执业机构 / Employer
 辽宁惠信房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

