项 目 名 称：白莉所属不动产价格评估

委 托 方: 阜新市中级人民法院技术处

估 价 机 构: 辽宁鑫金地土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗娇 潘小东

估价报告出具日期：二0一九年三月十八日

估价报告编号: 辽鑫金地房估字【2019】第295号

、

 **致 委 托 方 函**

 阜新市中级人民法院技术处：

受委托方委托，本评估机构派估价人员对委托方位于清河门区新区路38-3-501，白莉所属房地产进行市场价值估价。

估价目的：为委托方处理合同纠纷了解房产市场价值提供参考依据。

估价对象：总建筑面积：50.05平方米，登记用途为住宅，房屋所有权人为白莉。

价值时点：二0一九年三月十五日。

价值类型：评估结果是采用公开市场价值标准为原则确定的市场价格。

估价方法：本估价报告采用市场比较法进行评估测算。

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，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象于估价时点的估价结果为：

1. 房地产总价值为6.12万元。
2. 建筑面积：50.05平方米
3. 单价：1223元/平方米。

大写金额（人民币）：陆万壹仟贰佰元整

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.本估价报告有效期为一年，即2019年3月18日至2020年3月17日。

辽宁鑫金地土地房地产评估有限公司

 法定代表人：

 二0一九年三月十八日

目 录

估价师声明.............................................................................................................3

估价假设条件和限制条件.....................................................................................4

一、估价假设条件.................................................................................................4

二、限制条件.........................................................................................................5

房地产估价结果报告.............................................................................................6

1. 估价委托人................................................................................................6
2. 房地产估价机构........................................................................................6
3. 估价目的....................................................................................................6
4. 估价对象....................................................................................................6
5. 价值时点....................................................................................................6
6. 价值类型....................................................................................................7
7. 估价原则....................................................................................................7
8. 估价依据....................................................................................................8
9. 估价方法....................................................................................................8
10. 估价结果....................................................................................................9
11. 注册房地产估价师....................................................................................10
12. 实地查勘期................................................................................................10
13. 估价作业期................................................................................................10

附件

委托书复印件

现场照片及位置图

房屋所有权证书复印件

 估价机构资质复印件

 估价机构营业执照复印件

 房产评估师资质证书复印件

**估 价 师 声 明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和客观的。

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

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GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本评估机构以及估价人员不承担因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任。本评估结果只对本次估价目的负责，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，本公司不承担责任。

8、本估价报告的使用权归估价委托方，未经受托方许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，我公司对估价结果拥有最终解释权。

参加本次估价的注册房地产估价师：

**潘小东（中国注册房地产估价师）**

**罗娇（中国注册房地产估价师）**

**估价假设和限制条件**

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1. 、一般假设

（1）、估价委托人提供了估价对象的《鉴定委托书》、《房屋所有权证书》，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、准确性和完整性的情况下，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）、本次估价假定估价对象必须具有合法产权、能够合法使用、合法处分。我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地勘察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，依据委托方提供的资料以及社会一般标准或相关规范进行估价。

 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（4）、本房地产估价报告是本评估机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象公开市场价格而出具的，但受本评估机构估价人员的职业水平和能力的影响。

 **（**二）、未定事项假设

 本次估价无未定事项假设。

 （三）、背离事实假设

 本次估价无背离事实假设。

 （四）、不相一致假设

 本次估价无不相一致假设。

 （五）、依据不足假设

1.估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

2.截至价值时点，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价假设没有拖欠相关税费。

（六）、估价报告使用限制

1）、本估价报告仅供委托方以本次估价目的时使用，不得用于其他目的，若改变用途或估价目的，需另行评估。

2）、本估价报告仅供估价委托人使用。未经本估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

 4）、本估价报告使用期限为一年。若因报告有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格随市场变化的趋势而相应调整或重新估价。

5）、本房地产估价报告经估价机构加盖公章后方可使用。

**房地产估价结果报告**

 辽鑫金地房估字【2019】第0295号

1. **估价委托人：**阜新市中级人民法院技术处

联系人：祝婷婷

联系地址：辽宁省阜新市矿工街23号

**二、房地产估价机构**

机构名称**：**辽宁鑫金地土地房地产评估有限公司

机构地址：辽宁省阜新市海州区经纬路12-09号

法定代表人：罗娇

资质等级：贰级

注册证书编号：第090200001号

三、估价目的：

为委托方处理合同纠纷了解房产市场价值提供参考依据

四、估价对象：

 本次估价对象为位于清河门区新区路38-3-501的一处住宅房地产，估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权。

 1.建筑物基本状况

受阜新市中级人民法院技术处委托，我公司派估价人员对委估对象进行实地查勘。房屋所有权人：白莉；共有情况：单独所有；房屋坐落于清河门区新区路38-3-501，位于新区路南、沉陷区住宅小区内的一套住宅用房地产。该房产建成于2000年，房屋总层数6层，所在层数5层；房屋结构：混合结构；规划用途：住宅，建筑面积：50.05平方米；楼外墙刷涂料，塑钢窗，入户门为防盗门，室内地面铺地砖，墙面刮大白，顶棚为刮大白。单元内设步行梯一部（踏步及缓步台为水泥抹灰，铁质围栏及扶手），估价对象于估价基准日完好无损，无不均匀沉降。上、下、水、电设施齐全并正常使用，能够满足正常经营居住需要。

2.土地基本状况

经估价师实地查勘，估价对象所在宗地位置坐落于清河门区新区路38-3-501，位于新区路南、沉陷区住宅小区内，宗地形状规则，宗地内外土地开发程度为“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯）和土地平整。

五、价值时点 本报告的价值时点为2019年3月15日。

六、价值类型 评估结果是采用公开市场价值标准为原则确定的市场价格。

 七、估价原则

 本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基础原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2、最高最佳利用原则：房地产估价以房地产的最高最佳利用为前提估价。

3、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的市场正常价格。

4、价值时点原则：要求估价结果应以估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

 八、估价依据

1、有关法律、法规、政策文件和技术规程

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国物权法》；

（4）《中华人民共和国房地产估价规范》，GB/T50291-2015；

（5）《房地产估价基本术语标准》，GB/T50899-2013；

2、委托方提供的材料：委托书、房屋所有权证；

3、估价人员实地查勘、调查所收集的资料。

九、估价方法

 房地产估价中常用的估价方法主要有比较法、收益法、剩余法、成本法。

估价对象规划用途为住宅。估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘和市场调研,根据估价目的及估价对象的自身特点，本报告采用市场比较法进行估价。

 市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的、与估价对象处于同一供需圈的若干类似用途房地产进行比较，对这些类似房地产进行交易情况、时间因素、区域因素、个别因素修正，求取比准价格，将所求取的比准价格进行技术处理，以

此估算估价对象的客观合理价格。

十、估价结果：

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本评估机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点实现的市场价格为：

房地产总价值为6.12万元。

建筑面积：50.05平方米

单价：1223元/平方米。

大写金额（人民币）：陆万壹仟贰佰元整

 十一、注册房地产估价师

潘小东（中国注册房地产估价师）

罗 娇（中国注册房地产估价师）

1. 实地查勘期：二0一九年三月十五日

十三、估价作业期：二0一九年三月十五日至二0一九年三月十八日