房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：张大伟涉案房地产市场价值评估

估价委托人：锦州市中级人民法院技术处

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

注册估价师：孟小娜（注册号2120090017）

周 露（注册号2120190106）

刘 畅（注册号2017210023）

那 潇（注册号2003210216）

估价报告出具日期：2020年12月25日

估价报告编号：锦金房地估字[2020]第1206号

**致估价委托人函**

锦州市中级人民法院技术处：

受贵单位委托，我公司对位于北镇市闾阳镇闾一村的房地产进行了评估。其中土地使用权总面积为4651.000平方米，房产总建筑面积为1879.000平方米。估价目的是评估房地产现值，为锦州市中级人民法院技术处确定张大伟涉案房地产的市场价值提供参考。价值时点为2020年12月15日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，本次房产采用成本法进行估价，商服用地采用市场比较法进行估价，工业用地采用市场比较法和成本逼近法进行估价，委估房地产评估总价值为353.92万元（金额大写：人民币叁佰伍拾叁万玖仟贰佰圆整），估价结果详见下页表一。

估价的有关情况和相关意见，请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”。

　　　　　　　　　 锦州金衡土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月二十五日

委估房地产估价结果一览表

表一

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 权利人  （房屋所有权人） | 名称 | 面积  （M2） | 单价  （元/M2） | 总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 北镇市大伟轻钢彩板有限公司 | 工业用地 | 4040.000 | 232 | 93.73 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007451号、0007452号、0007453号 |
| 2 | 房产① | 170.800 | 1360 | 23.23 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007451号 |
| 3 | 房产② | 919.620 | 1000 | 91.96 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007452号 |
| 4 | 房产③ | 203.680 | 1120 | 22.81 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007453号 |
| 5 | 小计 | | | | 231.73 |  |
| 6 | 张大伟  刘香春 | 商服用地 | 611.000 | 534 | 32.63 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007454号、0007455号 |
| 7 | 房产④ | 126.400 | 1500 | 18.96 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007454号 |
| 8 | 房产⑤ | 98.500 | 1210 | 11.92 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007455号 |
| 9 | 小计 | | | | 63.51 |  |
| 10 | 张大伟 | 房产⑥ | 360.00 | 1630 | 58.68 | 辽房权证北镇字第SY00016075号 |
| 合计 | | | | | 353.92 |  |

**目 录**

**第一部分 估价师声明** 5

**第二部分 估价假设和限制条件** 6

**第三部分 估价结果报告** 9

一、估价委托人9

二、房地产估价机构9

三、估价目的9

四、估价对象9

五、价值时点13

六、价值类型13

七、估价原则13

八、估价依据14

九、估价方法15

十、估价结果16

十一、注册估价师16

十二、实地查勘期17

十三、估价作业期17

**第四部分 附件** 18

一、《司法鉴定评估委托书》复印件；

二、鉴定机构（人）承诺书；

三、《不动产权证书》复印件；

四、《房屋所有权证》复印件；

五、《房屋他项权证》复印件；

六、《土地他项权利证明书》复印件；

七、《辽宁省北镇市人民法院执行裁定书》（[2020]辽0782执875号）复印件；

八、估价对象位置示意图；

九、估价对象现状照片；

十、估价机构《营业执照》（副本）复印件；

十一、《房地产估价机构备案证书》复印件；

十二、房地产估价师注册证书复印件；

十三、《关于锦州金衡土地房地产估价有限公司备案情况的函》复印件；

十四、《辽宁省土地评估机构会员备案与信用等级证书》复印件；

十五、《<辽宁省土地评估机构会员备案与信用等级证书>延期证明》复印件；

十六、土地估价师资格证书复印件。

**第一部分 估价师声明**

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与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。

四、我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

**第二部分 估价假设和限制条件**

一、本次估价的一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象均作为合法用途使用。

5、估价对象所在地区的房地产市场在一定时期内相对稳定。

6、估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

7、本估价报告中采用的房产总建筑面积为1879.000平方米，分别系估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）及《房屋所有权证》（复印件）中登记的面积；土地使用权总面积为4651.000平方米，均系估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）中登记的面积。

8、本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测和实验，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

无  
 　三、背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

四、依据不足假设

1、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

2、估价人员未调查到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，本次估价假设估价对象无拖欠税费及相关费用。

五、本估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限为自2020年12月25日起一年。随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需作相应调整。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容导致的可能的损失，本公司不承担责任。

3、本报告仅限于为锦州市中级人民法院技术处确定张大伟涉案房地产的市场价值提供参考，若有其他用途，需根据指定目的另行评估。

4、未经估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，更不得公开于传播媒体，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构不承担相应的责任。

6、本次估价目的是为锦州市中级人民法院技术处确定张大伟涉案房地产的市场价值提供参考，在评估过程中，估价师并未考虑抵押权的设定、查封情况及对估价对象进行强制处分和快速变现的特殊性对估价对象价值产生的影响。

7、本估价报告一式四份，交付估价委托人三份，本机构存档一份。

**第三部分 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技术处

联系人：田淑华

联系电话：0416-2526264

**二、房地产估价机构**

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

机构地址：锦州市太和区西宁里48号

法定代表人：展望

土地估价机构信用等级：一级

土地估价机构备案编号：2019210139

房地产估价机构备案等级：贰级

证书编号：第000010705号

统一社会信用代码：91210711777763947K

联系电话：0416-2626607、2626609

**三、估价目的**

评估房地产现值，为锦州市中级人民法院技术处确定张大伟涉案房地产的市场价值提供参考。

**四、估价对象**

（一）估价对象财产范围

估价对象为位于北镇市闾阳镇闾一村的房地产，估价范围包括一宗面积为4040.000平方米的国有出让工业用地使用权及其地上总建筑面积为1294.100平方米的三处房产、一宗面积为611.00平方米的国有出让商服用地使用权及其地上总建筑面积为224.900平方米的二处房产、面积为360.00平方米的一处房产，不包括估价对象室内外动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（二）委估宗地

1、土地登记状况

**工业用地**

权利人：北镇市大伟轻钢彩板有限公司

共有情况：单独所有

坐落：北镇市闾阳镇闾一村

不动产单元号：210782 105005 GB00002 F00030001

210782 105005 GB00002 F00010001

210782 105005 GB00002 F00020001

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：共用宗地面积4040.000平方米

使用期限：国有建设用地使用权2014年5月27日起2064年5月26日止

不动产权证号：辽（2018）北镇市不动产权第0007451号、0007452号、0007453号

**商服用地**

权利人：张大伟、刘香春

共有情况：共同共有

坐落：北镇市闾阳镇闾一村

不动产单元号：210782 105005 GB00001 F00020001

210782 105005 GB00001 F00010001

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：商服用地

面积：共用宗地面积611.000平方米

使用期限：国有建设用地使用权2015年5月25日起2055年5月24日止

不动产权证号：辽（2018）北镇市不动产权第0007454号、0007455号

2、土地权利状况

⑴土地所有权及使用权性质

根据估价委托人提供的资料，在本次价值时点，委估宗地均为国有出让土地使用权，土地所有权均属于国家，工业用地使用权属于北镇市大伟轻钢彩板有限公司，商服用地使用权属于张大伟、刘香春。

⑵土地使用年期

根据估价委托人提供的资料，工业用地使用权终止日期为2064年5月26日，商服用地使用权终止日期为2055年5月24日，在本次价值时点，工业用地剩余使用年期为43.45年、商服用地剩余使用年期为34.44年。

⑶他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，在本次价值时点，委估宗地均已设定抵押权，他项权利人均为锦州北镇益民村镇银行沟帮子支行，抵押权设定日期均为2015年9月24日，存续期限均为三年（2015年9月24日至2018年9月23日）。

3、宗地内基础设施配套状况

委估宗地内基础设施配套均完善，配套程度均达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通供暖，场地平整），各项设施均有充分保障。

4、土地形状

委估宗地土地形状均规则，大致呈矩形，土地形状均有利于土地规划布局。

5、宗地面积

工业用地面积为4040.000平方米，商服用地面积为611.000平方米，面积对土地规划利用均无不良影响。

6、宗地地形坡度与地质状况

委估宗地地基承压力对企业利用土地均无不良影响，能满足生产需要。宗地内地势均平坦，均有利于建筑物及构筑物结构施工。

7、土地用途

委估宗地登记用途分别为工业用地及商服用地。

（三）委估房产

1、委估房产概况

委估房产均坐落于北镇市闾阳镇闾一村，总建筑面积为1879.000平方米，均为平房，详细情况见下表二。

表二

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 建筑面积  （M2） | 登记  用途 | 建筑  结构 | 房屋  总层数 | 所在  层数 | 方位 | 备注 |
| 1 | 房产① | 170.800 | 办公 | 混合 | 1 | 1 | 厢 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007451号 |
| 2 | 房产② | 919.620 | 办公 | 彩板 | 1 | 1 | 厢正 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007452号 |
| 3 | 房产③ | 203.680 | 其他 | 混合 | 1 | 1 | 正 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007453号 |
| 4 | 房产④ | 126.400 | 商业  服务 | 混合 | 1 | 1 | 正 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007454号 |
| 5 | 房产⑤ | 98.500 | 商业  服务 | 砖木 | 1 | 1 | 正 | 辽（2018）北镇市不动产权第0007455号 |
| 6 | 房产⑥ | 360.00 | 门市 | 混合 | 1 | 1 | 正 | 辽房权证北镇字第SY00016075号 |

2、委估房产权利状况

根据估价委托人提供的资料，在本次价值时点，委估房产均已办理产权登记，并分别领取了《不动产权证书》、《房屋所有权证》，其中房产①、房产②、房产③权利人均为北镇市大伟轻钢彩板有限公司，房产④、房产⑤权利人均为张大伟、刘香春，房产⑥房屋所有权人为张大伟。委估房产均已设定抵押权，房产①至房产⑤房屋他项权利人均为锦州北镇益民村镇银行沟帮子支行，债务开始时间均为2015年9月24日，债务履行期限均为三年，现均已被北镇市人民法院查封；房产⑥房屋他项权利人为锦州北镇益民村镇银行诚信支行，登记日期为2015年1月7日，权利存续期限为三年。

3、建筑物状况

委估建筑物地基基础均有足够的承载力，无不均匀沉降，其详细情况见下页表三。

表三

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 建筑面积  （M2） | 门 | 窗 | 室内  地面 | 内墙 | 外墙 | 其他 |
| 1 | 房产① | 170.800 | 不锈钢  玻璃门 | 塑钢窗 | 铺贴  地砖 | 刮大白 | 水泥  抹面 | 上下水、电照及供暖设施齐全。 |
| 2 | 房产② | 919.620 | 吊装门 | 塑钢窗 | 水泥  地面 | 轻钢彩板、  水泥抹面。 | 轻钢彩板、水泥抹面。 | 上水及电照设施齐全。 |
| 3 | 房产③ | 203.680 | 进户门为不锈钢玻璃门,室内安装木门。 | 塑钢窗 | 铺贴地砖、  水泥地面。 | 镶贴瓷砖、  水泥抹面。 | 水泥  抹面 | 上下水、电照及供暖设施齐全。 |
| 4 | 房产④ | 126.400 | 不锈钢玻璃门、木门、  卷帘门。 | 塑钢窗 | 铺贴  地砖 | 镶贴瓷砖、  水泥抹面。 | 镶贴面砖、轻钢彩板、水泥抹面。 | 上下水、电照及供暖设施齐全。 |
| 5 | 房产⑤ | 98.500 | 进户门为不锈钢玻璃门,室内安装木门。 | 塑钢窗 | 铺贴  地砖 | 刮大白、  镶贴瓷砖。 | 镶贴  面砖 | 上下水、电照及供暖设施齐全。 |
| 6 | 房产⑥ | 360.00 | 进户门为不锈钢玻璃门,室内安装木门。 | 塑钢窗 | 水磨石地面、铺设地板、铺贴地砖、水泥地面。 | 镶贴瓷砖、  刮大白、  喷涂发泡、  水泥抹面。 | 镶贴  面砖 | 上下水、电照及供暖设施齐全。 |

**五、价值时点**

根据评估目的，本次估价设定价值时点为完成实地查勘之日，即2020年12月15日。

**六、价值类型**

本次估价采用市场价值标准，即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自愿进行交易的金额。

**七、估价原则**

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

㈠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。

㈡合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

㈢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。

㈣价值时点原则

要求估价结果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。

㈤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。

**八、估价依据**

**㈠本次估价所依据的有关法律、法规**

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

6、《辽宁省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》；

7、《辽宁省人民代表大会常务委员会关于批准辽宁省耕地占用税适用税额的决定的决议》；

8、《转发财政部国家发展改革委关于取消停征和免征一批行政事业性收费的通知》；

9、《辽宁省人民政府关于做好征地补偿安置工作切实维护农民合法权益的通知》；

10、《锦州市人民政府关于公布实施锦州市征地区片综合地价的通知》；

11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

**㈡技术规范依据**

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014)；

3、《房地产估价基本术语标准》（ GB/T 50899-2013）；

4、原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》等。

**㈢估价委托人提供的相关评估资料**

1、《司法鉴定评估委托书》复印件；

2、《不动产权证书》复印件；

3、《房屋所有权证》复印件；

4、《房屋他项权证》复印件；

5、《土地他项权利证明书》复印件；

6、《辽宁省北镇市人民法院执行裁定书》（[2020]辽0782执875号）复印件。

**㈣房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。**

**九、估价方法**

㈠估价方法选择

根据委估房地产的用途、评估目的及估价师收集掌握的材料，决定房产采用成本法评估，工业用地选用市场比较法和成本逼近法进行评估，商服用地选用市场比较法进行评估。

㈡估价过程

1、土地估价

⑴市场比较法进行评估

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

⑵成本逼近法进行评估

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的方法。

2、房产估价

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。

**十、估价结果**

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点2020年12月15日的评估结果见“估价结果汇总表”

估价结果汇总表

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 测算结果 | 估价结果 |
| 工业用地 | 总价（万元） | 93.73 | 93.73 |
| 单价（元/m2) | 232 | 232 |
| 房产① | 总价（万元） | 23.23 | 23.23 |
| 单价（元/m2) | 1360 | 1360 |
| 房产② | 总价（万元） | 91.96 | 91.96 |
| 单价（元/m2) | 1000 | 1000 |
| 房产③ | 总价（万元） | 22.81 | 22.81 |
| 单价（元/m2) | 1120 | 1120 |
| 商服用地 | 总价（万元） | 32.63 | 32.63 |
| 单价（元/m2) | 534 | 534 |
| 房产④ | 总价（万元） | 18.96 | 18.96 |
| 单价（元/m2) | 1500 | 1500 |
| 房产⑤ | 总价（万元） | 11.92 | 11.92 |
| 单价（元/m2) | 1210 | 1210 |
| 房产⑥ | 总价（万元） | 58.68 | 58.68 |
| 单价（元/m2) | 1630 | 1630 |
| 汇总评估价值 | 总值（万元） | 353.92 | |

**十一、注册估价师**

参加估价的注册估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
| 孟小娜 | 2120090017 |  | 2020年12月25日 |
| 周 露 | 2120190106 |  | 2020年12月25日 |
| 刘 畅 | 2017210023 |  | 2020年12月25日 |
| 那 潇 | 2003210216 |  | 2020年12月25日 |

**十二、实地查勘期**

2020年12月15日至2020年12月15日

**十三、估价作业期**

2020年12月15日至2020年12月25日

**第四部分 附件**

一、《司法鉴定评估委托书》复印件；

二、鉴定机构（人）承诺书；

三、《不动产权证书》复印件；

四、《房屋所有权证》复印件；

五、《房屋他项权证》复印件；

六、《土地他项权利证明书》复印件；

七、《辽宁省北镇市人民法院执行裁定书》（[2020]辽0782执875号）复印件；

八、估价对象位置示意图；

九、估价对象现状照片；

十、估价机构《营业执照》（副本）复印件；

十一、《房地产估价机构备案证书》复印件；

十二、房地产估价师注册证书复印件；

十三、《关于锦州金衡土地房地产估价有限公司备案情况的函》复印件；

十四、《辽宁省土地评估机构会员备案与信用等级证书》复印件；

十五、《<辽宁省土地评估机构会员备案与信用等级证书>延期证明》复印件；

十六、土地估价师资格证书复印件。