

# 房地产估价报告

估价报告编号

辽正融房估司法字[2021]第 010 号

估价项目名称

凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号（2 处）、凌海市双羊镇  
紫荆村（5 处）房地产司法鉴定估价

估价委托人

锦州市太和区人民法院

房地产估价机构

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师

林少波（注册号 3319970145）

吴立群（注册号 2220020022）

估价报告出具日期

2021 年 7 月 23 日



## 致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

受贵院委托，对凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号（2 处）、凌海市双羊镇紫荆村（5 处）房地产价值进行了评估，估价目的：为委托人执行司法裁决提供价值参考依据；价值类型：房地产市场价值。

根据国家有关规定和政策，坚持客观、公正、公平的估价原则，按照严谨的估价程序，选用科学的估价方法，最终采用（住宅）市场法与（工业）成本法进行分析、测算和判断，综合确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 9 日市场价值为：

总价 ¥848.51 万元（人民币大写金额：捌佰肆拾捌万伍仟壹佰圆整）。

房地产估价结果一览表

序号	权证编号	权利人	坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	房权证锦房权 01 字第 00269265 号	张文新	凌河区重庆路 四段 1-91 号	6/6	住宅	37.61	2880	10.83
2	房权证锦房权 01 字第 00269266 号	于群	凌河区重庆路 四段 1-92 号	6/6	住宅	36.65	2880	10.56
3	房权证凌海房字 第 229525 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	锅炉房	291	2110	61.4
4	房权证凌海房字 第 229524 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1-2/2	会议室	1023	2380	243.47
5	房权证凌海房字 第 229522 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	库房	1139	1750	199.33
6	房权证凌海房字 第 229523 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1-3/3	办公	1214	2660	322.92
7	凌海房权证字第 00203734 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	商服	252	0	0
合计	人民币大写	捌佰肆拾捌万伍仟壹佰圆整				3993.26		848.51

特别提示：委托人、本报告使用人和相关利害关系人，使用本报告前，应认真阅读报告全文，特别是估价的假设和限制条件，以免不当使用本报告的价值意见，造成不必要的损失。

法定代表人：

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年七月二十三日





# 目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12

1. 估价委托书复印件 2. 估价对象位置图 3. 估价对象现场照片 4. 估价对象实地查勘记录  
5. 产权证书复印件 6. 估价机构变更登记核准通知书 7. 估价机构营业执照复印件 8. 估价机构资格证书复印件 9. 估价师资格证书复印件



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
林少波	3319970145		2021年7月23日
吴立群	2220020022		2021年7月23日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。



# 估价结果报告

辽正融房估司法字[2021]第 010 号

## 一、估价委托人

名称：锦州市太和区人民法院

住所：锦州市太和区市府西路 55 号

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

机构地址：辽宁省锦州市松山新区中央南街名购广场 A 座-5、6 号

法定代表人：丁占春

房地产估价机构资质备案等级：叁级

证书编号：第 071100011 号

统一社会信用代码：91210700318918807T

联系电话：0416-3583666

邮编：121000

## 三、估价目的

为委托人执行司法裁决提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象分别为凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号（2 处）、凌海市双羊镇紫荆村（5 处）房地产，总建筑面积为 3993.26 m<sup>2</sup>。仅限于估价对象的房屋所有权（包括不动产范畴内的装饰装修及配套附属设施）及其占用范围内的分摊土地使用权，不包含其他可能存在的动产、债权债务、无形资产等其他财产和权益。

### （二）估价对象土地状况

估价对象所处宗地分别位于凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号



与凌海市双羊镇紫荆村，宗地内地势平坦，形状规则，实际开发程度均为宗地外“七通”与宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“七通”与宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及场地平整。

### （三）估价对象描述与分析

#### 1、估价对象区位状况

估价对象分别位于凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号与凌海市双羊镇紫荆村。凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号东临慧德街，南邻北辰路，西邻中央北街，北邻重庆路；凌海市双羊镇紫荆村东临锦州诚信矿山设备，南邻省道大锦线 S308，西邻明日电器设备公司，北邻锦州市传染病院。区域内公路纵贯境内，交通较为方便；基础设施、生活服务配套设施完善程度较好，产业聚集度一般。

#### 2、估价对象实物状况

坐落	用途	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	装饰装修状况
凌河区重庆路 四段 1-91 号	住宅	6/6	37.61	混合	外墙面粉刷涂料，内墙面粉刷白色涂料，室内地面铺设实木地板（局部镶贴瓷砖），安装玻璃钢窗（局部铝合金窗）、防盗门。
凌河区重庆路 四段 1-92 号	住宅	6/6	36.65	混合	
凌海市双羊镇 紫荆村	锅炉房	1/1	291	混合	外墙面镶贴外饰瓷砖，内墙面喷涂白色乳胶漆，石膏板吊顶，室内地面镶贴釉面瓷砖，安装断桥铝窗、彩钢板玻璃门。
凌海市双羊镇 紫荆村	会议室	1-2/2	1023	钢混	外墙面粉刷涂料，内墙面喷涂白色乳胶漆（一层水泥抹面），室内地面镶贴釉面瓷砖（一层水泥抹面），安装塑钢窗、防盗门。
凌海市双羊镇 紫荆村	库房	1/1	1139	钢混	外墙面粉刷涂料，内墙面水泥抹面，室内地面为水泥抹面，安装塑钢窗、铁制对开折叠门。
凌海市双羊镇 紫荆村	办公	1-3/3	1214	钢混	外墙面镶贴外饰瓷砖，内墙面喷涂白色乳胶漆，石膏板吊顶，室内地面镶贴釉面瓷砖，安装断桥铝窗、不锈钢玻璃门。
凌海市双羊镇 紫荆村	商服	1/1	252		灭失

委估建筑物地基基础有足够的承载力，无不均匀沉降，现状良好，



使用正常；估价对象维护保养状况较好水、电等设施齐全。

### 3、估价对象权益状况

权证编号	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	法定用途	实际用途	产别	他项权
房权证锦房权 01 字第 00269265 号	张文新	37.61	住宅	住宅	私产	抵押权
房权证锦房权 01 字第 00269266 号	于群	36.65	住宅	住宅	私产	抵押权
房权证凌海房字第 229525 号	张文新	291	锅炉房	锅炉房/ 住宅	私产	抵押权
房权证凌海房字第 229524 号	张文新	1023	会议室	空置	私产	抵押权
房权证凌海房字第 229522 号	张文新	1139	库房	库房	私产	抵押权
房权证凌海房字第 229523 号	张文新	1214	办公	办公	私产	抵押权
凌海房权证字第 00203734 号	张文新	252	商服	灭失	私产	抵押权

至价值时点，其权利状况明确，并设有抵押权，抵押权人锦州银行股份有限公司。

## 五、价值时点

2021 年 7 月 9 日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

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自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、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；

3、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；

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；

5、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。

## 八、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令〔2020〕第45号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令〔2019〕第32号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令〔2019〕第32号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令〔1998〕第256号）《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令〔2014〕第653号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令〔2007〕第74号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令〔2016〕第46号）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令〔1990〕第55号）；

(二) 本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

(三) 委托人提供的有关资料

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料



## 九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象用途、估价目的以及市场条件，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范，确定估价技术路线。

### (一) 技术思路：

根据本次的评估目的，结合估价对象的特点，估价对象分别为住宅类与工业类房地产。住宅类房地产所在区域房地产市场活跃，同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易案例较多，适宜选用比较法，而且比较法较能真实地反映房地产市场实际状况，故本次住宅类房地产估价仅采用比较法进行评估；工业类房地产因用途的个体差异性较大，不具备采用收益法及市场法的条件，但其价值时点用于房屋构建的再取得成本参数较易获得，故对工业类房地产中房屋建筑物的评估采用成本法。

### (二) 采用的方法：

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。

#### 1. 市场比较法的基本公式： $PD=PB\times A\times B\times C\times D$

PD—待估房地产价格

PB—比较案例房地产价格

A—待估房地产交易情况指数/比较案例房地产交易情况指数

B—待估房地产估价日期价格指数/比较案例房地产交易日期价格指数

C—待估房地产区域因素条件指数/比较案例房地产区域因素条件指数

D—待估房地产个别因素条件指数/比较案例房地产个别因素条件指数。

#### 2. 成本法

是求取估价对象在价值时点的重新构建价格和折旧，然后将重新



构建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

基本公式：

房屋建筑物价值=重新构建价格-折旧

### 十、估价结果

总价 ¥848.51 万元（人民币大写金额：捌佰肆拾捌万伍仟壹佰圆整）。

房地产估价结果一览表

序号	权证编号	权利人	坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	房权证锦房权 01 字第 00269265 号	张文新	凌河区重庆路 四段 1-91 号	6/6	住宅	37.61	2880	10.83
2	房权证锦房权 01 字第 00269266 号	于群	凌河区重庆路 四段 1-92 号	6/6	住宅	36.65	2880	10.56
3	房权证凌海房字 第 229525 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	锅炉房	291	2110	61.4
4	房权证凌海房字 第 229524 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1-2/2	会议室	1023	2380	243.47
5	房权证凌海房字 第 229522 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	库房	1139	1750	199.33
6	房权证凌海房字 第 229523 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1-3/3	办公	1214	2660	322.92
7	凌海房权证字第 00203734 号	张文新	凌海市双羊镇 紫荆村	1/1	商服	252	0	0
合计	人民币大写	捌佰肆拾捌万伍仟壹佰圆整				3993.26	848.51	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林少波	3319970145		2021 年 7 月 23 日
吴立群	2220020022		2021 年 7 月 23 日



## 十二、实地查勘期

2021年7月9日至2021年7月9日

## 十三、估价作业期

2021年7月9日至2021年7月23日



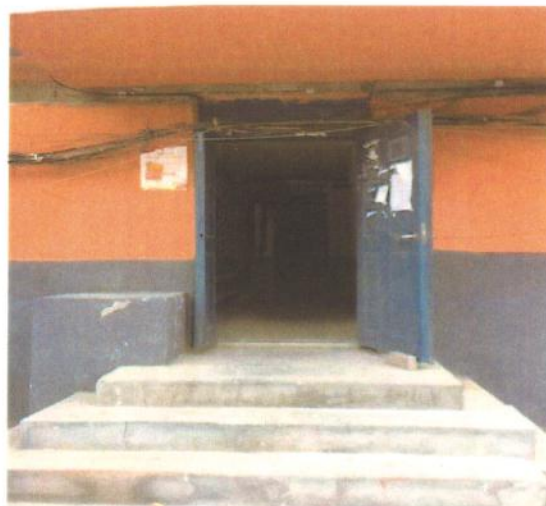
## 附件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象现场照片
4. 估价对象实地查勘记录
5. 不动产权证书复印件
6. 估价机构变更登记核准通知书
7. 估价机构营业执照复印件
8. 估价机构资格证书复印件
9. 估价师资格证书复印件



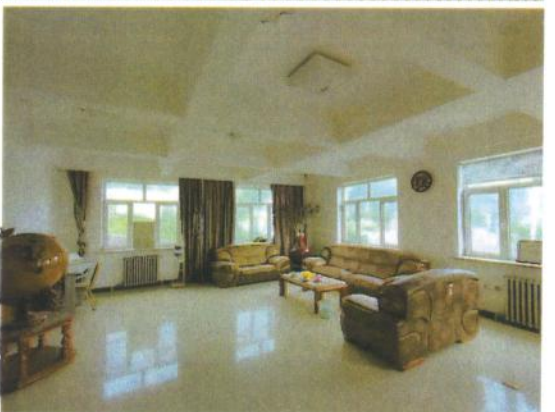
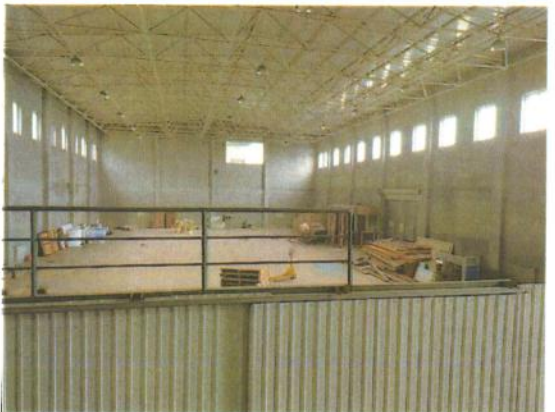
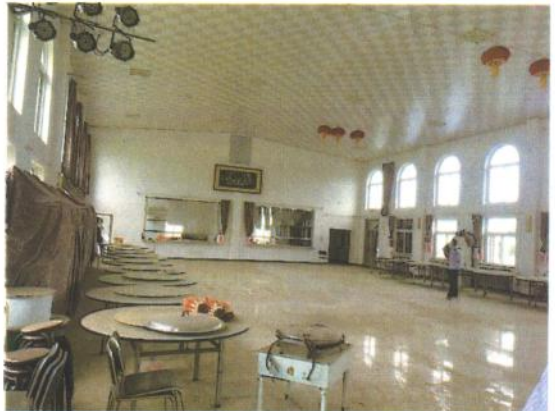
# 估价对象现场照片

(凌河区重庆路四段 1-91 号/1-92 号)



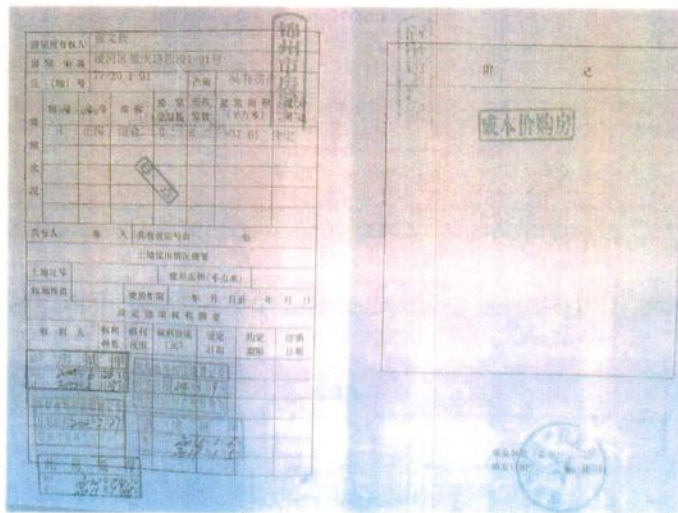
# 估价对象现场照片

(凌海市双羊镇紫荆村)





# 不动产权证书复印件



房屋所有人	张文新
房屋地址	海口市双羊镇...
房屋用途	住宅
房屋面积	...
房屋价值	...
房屋性质	...
房屋来源	...
房屋状况	...
房屋权属	...
房屋抵押	...
房屋查封	...
房屋冻结	...
房屋其他	...

成本价购房

产权证 琼海房字第 229525 号

房屋所有人	张文新
房屋地址	海口市双羊镇...
房屋用途	住宅
房屋面积	...
房屋价值	...
房屋性质	...
房屋来源	...
房屋状况	...
房屋权属	...
房屋抵押	...
房屋查封	...
房屋冻结	...
房屋其他	...

琼海房字第 229525 号

张文新

2011年...

琼海房字第 229525 号

产权证 琼海房字第 229524 号

房屋所有人	张文新
房屋地址	海口市双羊镇...
房屋用途	住宅
房屋面积	...
房屋价值	...
房屋性质	...
房屋来源	...
房屋状况	...
房屋权属	...
房屋抵押	...
房屋查封	...
房屋冻结	...
房屋其他	...

琼海房字第 229524 号

张文新

2011年...

琼海房字第 229524 号

产权证 房屋所有权 229522 号

权利人	张文新
房屋坐落	沧州市双王镇张庄村
登记日期	2011年6月27日
房屋用途	住宅
房屋面积	111.39
土地用途	
土地面积	
土地取得方式	
土地用途	

房屋平面图

房屋坐落: 沧州市双王镇张庄村

房屋用途: 住宅

房屋面积: 111.39

土地用途:

土地面积:

土地取得方式:

土地用途:

产权证 房屋所有权 229521 号

权利人	张文新
房屋坐落	沧州市双王镇张庄村
登记日期	2011年6月27日
房屋用途	住宅
房屋面积	111.39
土地用途	
土地面积	
土地取得方式	
土地用途	

房屋平面图

房屋坐落: 沧州市双王镇张庄村

房屋用途: 住宅

房屋面积: 111.39

土地用途:

土地面积:

土地取得方式:

土地用途:

产权证 房屋所有权 0203724 号

权利人	张文新
房屋坐落	沧州市双王镇张庄村
登记日期	2011年6月27日
房屋用途	住宅
房屋面积	111.39
土地用途	
土地面积	
土地取得方式	
土地用途	

房屋平面图

房屋坐落: 沧州市双王镇张庄村

房屋用途: 住宅

房屋面积: 111.39

土地用途:

土地面积:

土地取得方式:

土地用途:

# 估价机构营业执照复印件



# 估价机构资格证书复印件



# 估价师资格证书复印件

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. 00240553

姓名 / Full name  
林少波

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
31011019590918327x

注册号 / Registration No.  
3319970145

执业机构 / Employer  
辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-1-20

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. 00229160

姓名 / Full name  
吴立群

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
220204196907171460

注册号 / Registration No.  
2220020022

执业机构 / Employer  
辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature