

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report



辽宁 营口

Liaoning Yingkou

辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

房地产司法鉴定评估报告

估价项目：营口市站前区新联北大街星汇奥城小区一处住宅和七处
商铺房地产市场价格司法鉴定评估项目

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资产评估有限公司

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：2021 年 4 月 3 日

估价报告编号：辽惠信房地估字 [2021] 第 F004 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，对贵院委托的位于营口市站前区新联北大街星汇奥城小区一处住宅和七处商铺进行估价工作。本报告的估价结果是估价对象于 2021 年 3 月 19 日价值时点状态下的市场价值，仅为贵院拟确定委估房地产市场价值提供价值参考依据。

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，采用比较法和收益法进行估算，在认真研究现有资料以及现场实地查勘结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过测算，估价对象于价值时点 2021 年 3 月 19 日的估价结论为：4,018,689.00 元（人民币），大写：肆佰零壹万捌仟陆佰捌拾玖元整。

序号	权利人	房屋坐落	规划用途	层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	总价 (元)
1	胡忠峰	站前区新联北大街 119-55 号	住宅	16/18	97.59	3200	312288.00
2	胡忠峰	站前区新联北大街 119- 甲 3 号	商业 服务	1/18	43.32	5500	238260.00
3	胡忠峰	站前区新联北大街 119- 甲 5 号	商业 服务	1/18	44.52	5500	244860.00
4	胡忠峰	站前区新联北大街 119- 甲 6 号	商业 服务	1/18	43.32	5500	238260.00
5	胡忠峰	站前区新联北大街 119- 甲 11 号	商业 服务	1/18	43.32	5500	238260.00
6	胡忠峰	站前区新联北大街 123- 甲 21 号	商业 服务	1-2/11	115.12	5300	610136.00
7	胡忠峰 张俊娥	站前区新联北大街 129 乙-甲 1 号	商业 服务	1-2/24	157.40	5300	834220.00

序号	权利人	房屋坐落	规划用途	层数	建筑面积(m ²)	单价(元)	总价(元)
8	胡忠峰 张俊娥	站前区新联北大街131-甲10号	商业服务	1-2/11	200.37	6500	1302405.00
合计					744.96		4,018,689.00

特别提示：报告使用人在使用报告前对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免不当使用造成损失！

辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：★

2021年4月3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	4
（一）估价委托方、鉴定申请人、对方当事人	4
（二）估价机构	4
（三）估价对象	4
（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）作业日期	10
（十四）估价报告使用期限	10
（十五）估价报告复核评估期限	10
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：

- 1、《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2、《不动产登记和备案信息查询记录证明》复印件
- 3、估价对象在区域中的位置图
- 4、估价对象照片复印件
- 5、评估服务收费凭证
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书
- 8、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《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查勘，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 2021 年 3 月 19 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 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、委托方提供资料真实、合法、全面、可靠，委估房地产产权清晰。
- 2、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构方面的重大质量问题。
- 3、委估房产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象于价值时点处于查封状态，本次估价结论不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件和特别提示

1、本次估价结论仅为营口市中级人民法院确定委估房地产市场价格提供参考依据，不得作为其他目的使用。违规使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、据现行有关规定，本次估价结论的有效使用期限为一年，在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、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。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

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。

房地产司法鉴定评估结果报告

一、估价委托方、鉴定申请人、对方当事人

估价委托方：营口市中级人民法院

鉴定申请人及代理人：王成英

对方当事人及代理人：张俊娥

二、估价机构

受托方：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

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

（一）估价对象区位状况

1、座落：估价对象位于星汇奥城小区 1 区，详细坐落如下表：

序号	坐落	所在层数	朝向	临街状况
1	站前区新联北大街 119-55 号	16/18	南北	新联北大街
2	站前区新联北大街 119-甲 3 号	1/18	南	新联北大街
3	站前区新联北大街 119-甲 5 号	1/18	南	新联北大街
4	站前区新联北大街 119-甲 6 号	1/18	南	新联北大街
5	站前区新联北大街 119-甲 11	1/18	南	新联北大街
6	站前区新联北大街 123-甲 21	1-2/11	南	新联北大街
7	站前区新联北大街 129 乙-甲 1	1-2/24	北	不临街
8	站前区新联北大街 131-甲 10	1-2/11	南	新联北大街

2、交通便捷程度：估价对象所在小区附近有博文路和新联北大街等多条主次干道通过，附近有 206 和 230 两条公交线路，交通条件较便利。

3、周边环境：估价对象附近多为住宅小区，噪音及环境污染较少，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：公共配套设施较齐全。

（二）估价对象权益状况

根据委托人提供的《不动产登记和备案信息查询记录证明》记载，估价对象 119-55 号、119-甲 3 号、119-甲 5 号、119-甲 6 号、119-甲 11 号、123-甲 21 号共六处房产权利人为胡忠峰，其中 119-55 号用途为住宅，其余为商业服务；129 乙-甲 1 号和 131-甲 10 号两处房产权利人为胡忠峰、张俊娥，用途均为商业服务。经估价师实地查勘，估价对象除 119-甲 5 号以外均为空置状态，119-甲 5 号已出租，有租赁权限制。

序号	权利人	房屋坐落	规划用途	他项权利
1	胡忠峰	站前区新联北大街 119-55 号	住宅	无
2	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 3 号	商业服务	无
3	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 5 号	商业服务	无
4	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 6 号	商业服务	无
5	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 11 号	商业服务	无
6	胡忠峰	站前区新联北大街 123-甲 21 号	商业服务	无
7	胡忠峰、张俊娥	站前区新联北大街 129 乙-甲 1 号	商业服务	无
8	胡忠峰、张俊娥	站前区新联北大街 131-甲 10 号	商业服务	无

（三）估价对象实物状况

估价对象均为钢筋混凝土结构，室内均为毛坯房。123-甲 21 号、129 乙

-甲 1 号及 131-甲 10 号层数为两层，室内无楼梯，其余商业服务用房均为一层。119-55 号住宅为三室一厅一厨一卫户型，通风采光良好。各估价对象水电暖等基础设施齐全，房屋的维护状况一般。

四、估价目的

为营口市中级人民法院确定委估房地产市场价值提供价值参考依据。

五、价值时点

本次价值时点为 2021 年 3 月 19 日，是对估价对象实地查勘完成之日。

六、价值定义

本次估价结果采用市场价值标准，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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

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第七十二号，2019 年修订）；

4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字（1984）第 678 号。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、司法鉴定评估委托书；
- 2、《不动产登记和备案信息查询记录证明》。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘、调查所获取的资料和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

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、最高最佳利用原则。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，进行实地查勘和对同一供求圈内，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。

根据本项目估价对象特点以及不动产租赁市场发展趋势，确定采用年金递增模型，计算公式如下：

$$V = A/(r-g) \{1 - [(1+g)/(1+r)]^n\}$$

式中：A-每年净收益，Y-报酬率，n-收益期限，r-报酬率，g-年租金增长率。

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，采比较法和收益法进行估算，在认真研究现有资料以及现场实地查勘结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过测算，估价对象于价

值时点 2021 年 3 月 19 日的估价结论为：4,018,689.00 元（人民币），大写：
肆佰零壹万捌仟陆佰捌拾玖元整。

序号	权利人	房屋坐落	规划用途	层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	总价 (元)
1	胡忠峰	站前区新联北大街 119-55 号	住宅	16/18	97.59	3200	312288.00
2	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 3 号	商业服务	1/18	43.32	5500	238260.00
3	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 5 号	商业服务	1/18	44.52	5500	244860.00
4	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 6 号	商业服务	1/18	43.32	5500	238260.00
5	胡忠峰	站前区新联北大街 119-甲 11 号	商业服务	1/18	43.32	5500	238260.00
6	胡忠峰	站前区新联北大街 123-甲 21 号	商业服务	1-2/11	115.12	5300	610136.00
7	胡忠峰 张俊娥	站前区新联北大街 129 乙-甲 1 号	商业服务	1-2/24	157.40	5300	834220.00
8	胡忠峰 张俊娥	站前区新联北大街 131-甲 10 号	商业服务	1-2/11	200.37	6500	1302405.00
合计					744.96		4,018,689.00

十一、估价人员

估价机构负责人：



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： 杨帆

十二、实地查勘期

2021 年 3 月 19 日

十三、作业日期

2021年3月19日--2021年4月3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2021年4月3日起计算。（即2021年4月3日--2022年4月2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。