

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：鞍山市台安县兰庭雅苑小区 8 户涉案  
住宅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

注册房地产估价师：孟小娜（注册号 2120090017）  
王 欢（注册号 2120170044）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 24 日

估价报告编号：锦金房地估字[2019]第 0299 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, 我对鞍山市利扬置业有限公司开发建设的位于鞍山市台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑小区 8 户住宅房地产进行了评估。委估房地产总建筑面积为 666.56 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范永明、鞍山市利扬置业有限公司涉案房地产的市场价值提供参考。价值时点为 2019 年 4 月 27 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》及《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 选用比较法进行分析、测算和判断, 确定估价对象在价值时点的评估总价值为 194.70 万元(金额大写: 人民币壹佰玖拾肆万柒仟圆整), 评估结果详见下页表一。

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

二〇一九年五月二十四日

委估房地产估价结果一览表

表一

序号	坐落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	单价 (元/M <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
1	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 1-1-602	83.12	3100	25.77	尚未办理产权登记
2	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 2-2-101	84.02	3180	26.72	尚未办理产权登记
3	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 4-4-201	83.02	2780	23.08	尚未办理产权登记
4	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 4-4-302	85.45	2830	24.18	尚未办理产权登记
5	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 4-4-401	83.02	2830	23.49	尚未办理产权登记
6	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 5-2-501	80.16	2780	22.28	尚未办理产权登记
7	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 5-2-602	79.48	3100	24.64	尚未办理产权登记
8	台安县北郊社区胜利 东路北侧兰庭雅苑 6-1-201	88.29	2780	24.54	尚未办理产权登记
合计		666.56		194.70	

# 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 .....	10
一、	估价委托人 .....	10
二、	房地产估价机构 .....	10
三、	估价目的 .....	10
四、	估价对象 .....	10
五、	价值时点 .....	12
六、	价值类型 .....	12
七、	估价原则 .....	12
八、	估价依据 .....	13
九、	估价方法 .....	14
十、	估价结果 .....	14
十一、	注册房地产估价师 .....	15
十二、	实地查勘期 .....	15
十三、	估价作业期 .....	15
第四部分	附件 .....	16
一、	《司法鉴定评估委托书》复印件；	
二、	《委托鉴定评估拍卖案件移送表》复印件；	
三、	《兰庭雅苑房屋第三期拍卖明细表》复印件；	
四、	《辽宁省义县人民法院民事裁定书》( [2016] 辽 0727 民初 1133 号之一 ) 复印件；	
五、	《辽宁省义县人民法院执行裁定书》( [2017] 辽 0727 执 494 号 ) 复印件；	
六、	《国有土地使用证》( 台安国用 [2014] 第 00162 号 ) 复印件；	
七、	《建设用地规划许可证》( 地字第 210321201400012 号 ) 复印件；	
八、	《建设工程规划许可证》( 建字第 210321201400017 号 ) 复印件；	
九、	《建筑工程施工许可证》( 编号 210300201410111201 ) 复印件；	
十、	《商品房预售许可证》( 台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号 ) 复印件；	
十一、	《测量报告 ( 预测 ) 》复印件；	
十二、	估价对象位置示意图；	
十三、	委估房地产现状照片；	
十四、	估价机构《营业执照》( 副本 ) 复印件；	
十五、	房地产估价机构备案证书复印件；	
十六、	房地产估价师注册证书复印件。	

## 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、估价委托人提供的《商品房预售许可证》（台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号）复印件中载明估价对象用途均为住宅，因此本次评估假设估价对象均作为住宅用途使用。

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、估价对象中房地产价值结论的提出，是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施如水、电、暖、燃气、通讯及道路交通等使用的权益为假设前提。

8、估价对象的建筑面积、权利状况等信息以估价委托人提供的《兰庭雅苑房屋第三期拍卖明细表》、《国有土地使用证》（台安国用[2014]第 00162 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 210321201400012 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 210321201400017 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 210300201410111201）、《商品房预售许可证》（台城预许字第 2015006

号、2015009 号、2016001 号) 复印件所记载信息为依据。

9、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

无未定事项假设

## 三、背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值, 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。

2、根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》(台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号)、《兰庭雅苑房屋第三期拍卖明细表》复印件记载, 在本次价值时点, 估价对象中兰庭雅苑 4-4-401 及 6-1-201 为台安县城建设管理局预留房源, 经与承办法官沟通, 本次评估不考虑此项因素对估价对象价值产生的影响。

## 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、估价师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。

3、根据估价委托人提供的资料，估价对象已取得《国有土地使用证》（台安国用[2014]第 00162 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 210321201400012 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 210321201400017 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 210300201410111201）、《商品房预售许可证》（台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号），但估价委托人未提供估价对象竣工验收相关资料。本次估价以估价对象能够按照国家有关规定，达到交房标准和质量要求，通过竣工验收为假设前提。

#### 五、本估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限为自 2019 年 5 月 24 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、本估价结果仅限于为锦州市中级人民法院技术处确定范永明、鞍山市利扬置业有限公司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范永明、鞍山市利扬置业有限公司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。

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

统一社会信用代码：91210711777763947K

备案等级：贰级

证书编号：第 000010705 号

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范永明、鞍山市利扬置业有限公司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

估价对象为位于鞍山市台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑小区 8 户住宅房地产，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，不包括估价对象室内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)估价对象基本情况

委估房地产总建筑面积为 666.56 平方米，规划用途均为住宅，其详细情况见下表二。

表二

序号	坐落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总层数	所在层数	方位	备注
1	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 1-1-602	83.12	6 层	6 层 (带阁楼)	正	尚未办理产权登记
2	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 2-2-101	84.02	6 层	1 层 (带小院)	正	尚未办理产权登记

序号	坐落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总层数	所在层数	方位	备注
3	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-201	83.02	6 层	2 层	正	尚未办理产权登记
4	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-302	85.45	6 层	3 层	正	尚未办理产权登记
5	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-401	83.02	6 层	4 层	正	尚未办理产权登记
6	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 5-2-501	80.16	6 层	5 层	正	尚未办理产权登记
7	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 5-2-602	79.48	6 层	6 层 (带阁楼)	正	尚未办理产权登记
8	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 6-1-201	88.29	6 层	2 层	正	尚未办理产权登记

根据估价委托人提供的资料，估价对象均尚未办理产权登记，已经取得《国有土地使用证》(台安国用[2014]第 00162 号)、《建设用地规划许可证》(地字第 210321201400012 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 210321201400017 号)、《建筑工程施工许可证》(编号 210300201410111201)、《商品房预售许可证》(台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号)，开发建设单位均为鞍山市利扬置业有限公司；在本次价值时点，委估房地产均已被义县人民法院依法查封。

### (三)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，详细情况见下表三。

表三

序号	坐落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	门	窗	室内地面	内墙	外墙	备注
1	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 1-1-602	83.12	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
2	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 2-2-101	84.02	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	镶贴面砖	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
3	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-201	83.02	无门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。

序号	坐落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	门	窗	室内地面	内墙	外墙	备注
4	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-302	85.45	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
5	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 4-4-401	83.02	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
6	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 5-2-501	80.16	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
7	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 5-2-602	79.48	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。
8	台安县北郊社区胜利东路北侧兰庭雅苑 6-1-201	88.29	防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	上水、下水、电照、供暖及燃气管线齐全。

### 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 2019 年 4 月 27 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

本次估价遵守独立、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。

#### (一)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。

#### (二)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。

#### (三)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。

#### 四、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。

#### 五、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

- (一)《中华人民共和国物权法》;
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三)《中华人民共和国土地管理法》;
- (四)《房地产估价规范》;
- (五)《房地产估价基本术语标准》;
- (六)《国有土地使用证》(台安国用[2014]第 00162 号)复印件;
- (七)《建设用地规划许可证》(地字第 210321201400012 号)复印件;
- (八)《建设工程规划许可证》(建字第 210321201400017 号)复印件;
- (九)《建筑工程施工许可证》(编号 210300201410111201)复印件;
- (十)《商品房预售许可证》(台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号)复印件;
- (十一)《测量报告(预测)》复印件;
- (十二)《辽宁省义县人民法院民事裁定书》([2016]辽 0727 民初 1133 号之一)复印件;
- (十三)《辽宁省义县人民法院执行裁定书》([2017]辽 0727 执 494 号)复印件;
- (十四)《司法鉴定评估委托书》;
- (十五)《委托鉴定评估拍卖案件移送表》;
- (十六)《兰庭雅苑房屋第三期拍卖明细表》复印件;
- (十七)估价委托人提供的资料;

(十八) 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

#### (一) 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，决定采用比较法估价。

#### (二) 比较法的概念

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。

#### (三) 比较法的公式

比较价值 = 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

### 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 2019 年 4 月 27 日的评估结果见下“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		估价结果	测算结果	估价结果
估价对象 1	总价 (万元)		25.77	25.77
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3100	3100
估价对象 2	总价 (万元)		26.72	26.72
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3180	3180
估价对象 3	总价 (万元)		23.08	23.08
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2780	2780
估价对象 4	总价 (万元)		24.18	24.18

估价对象		估价结果	测算结果	估价结果
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2830	2830
估价对象 5	总价 (万元)		23.49	23.49
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2830	2830
估价对象 6	总价 (万元)		22.28	22.28
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2780	2780
估价对象 7	总价 (万元)		24.64	24.64
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3100	3100
估价对象 8	总价 (万元)		24.54	24.54
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2780	2780
汇总评估值	总值 (万元)		194.70	194.70

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
孟小娜	2120090017		2019 年 5 月 24 日
王 欢	2120170044		2019 年 5 月 24 日

### 十二、实地查勘期

2019 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 27 日

### 十三、估价作业期

2019 年 4 月 27 日至 2019 年 5 月 24 日

## 第四部分 附件

- 一、《司法鉴定评估委托书》复印件；
- 二、《委托鉴定评估拍卖案件移送表》复印件；
- 三、《兰庭雅苑房屋第三期拍卖明细表》复印件；
- 四、《辽宁省义县人民法院民事裁定书》（[2016]辽 0727 民初 1133 号之一）复印件；
- 五、《辽宁省义县人民法院执行裁定书》（[2017]辽 0727 执 494 号）复印件；
- 六、《国有土地使用证》（台安国用[2014]第 00162 号）复印件；
- 七、《建设用地规划许可证》（地字第 210321201400012 号）复印件；
- 八、《建设工程规划许可证》（建字第 210321201400017 号）复印件；
- 九、《建筑工程施工许可证》（编号 210300201410111201）复印件；
- 十、《商品房预售许可证》（台城预许字第 2015006 号、2015009 号、2016001 号）复印件；
- 十一、《测量报告（预测）》复印件；
- 十二、估价对象位置示意图；
- 十三、委估房地产现状照片；
- 十四、估价机构《营业执照》（副本）复印件；
- 十五、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十六、房地产估价师注册证书复印件。