



# 房地产估价报告

估价项目名称：海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区 6 号楼  
4181 室一处住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：海城市人民法院

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 东 注册号：2120080009

韩家杰 注册号：2120110038

估价报告出具日期：2019 年 10 月 24 日

估价报告编号：辽世信房评字〔2019〕第 301-8 号

## 致估价委托人函

海城市人民法院：

根据《海城市人民法院委托书》（2019）辽 0381 执恢 499 号，我公司对贵院执行的万海能源开发有限公司与海城市鑫泰房地产开发有限公司其他案由一案中，需对海城市鑫泰房地产开发有限公司开发的位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区 6 号楼 4181 室住宅房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、 估价目的：为海城市人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

二、 估价对象：海城市鑫泰房地产开发有限公司开发的位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区 6 号楼 4181 室，建筑面积为 83.04 平方米的一处住宅房地产。

三、 价值时点：2019 年 10 月 10 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：采用比较法和收益法。

六、 估价结果：评估单价：3662 元/平方米，评估总价：30.41 万元（人民币大写：叁拾万零肆仟壹佰元整）。

七、 使用估价报告、估价结果特别提示：本估价报告有效期为壹年，即自 2019 年 10 月 24 日起至 2020 年 10 月 23 日止。

特此函告。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月二十四日

# 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 注册房地产估价师声明.....    | 3  |
| 估价的假设和限制条件.....    | 4  |
| 房地产估价结果报告.....     | 7  |
| (一) 估价委托人.....     | 7  |
| (二) 房地产估价机构.....   | 7  |
| (三) 估价目的.....      | 7  |
| (四) 估价对象.....      | 7  |
| (五) 价值时点.....      | 9  |
| (六) 价值类型.....      | 9  |
| (七) 估价原则.....      | 9  |
| (八) 估价依据.....      | 9  |
| (九) 估价方法.....      | 11 |
| (十) 估价结果.....      | 12 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 12 |
| (十二) 实地查勘期.....    | 13 |
| (十三) 估价作业期.....    | 13 |
| 附    件.....        | 14 |

# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

（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经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我机构估价人员韩家杰、孙永珍已于2019年10月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师王东参与了本次估价报告的审核工作。

（七）没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

二〇一九年十月二十四日

# 估价的假设和限制条件

## （一）一般假设

1. 估价委托人提供了由申请单位万海能源开发（海城）有限公司提交的《申请书》等资料的复印件，我公司估价人员对提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

3. 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

4. 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备（如电梯、消防设施、配套管线）等均是安全可靠的，均能正常使用。

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

7. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

## （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

本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

## （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、供气等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

2. 截至价值时点止，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. 本估价报告仅为估价委托人司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6. 估价报告使用有效期限为壹年，即自 2019 年 10 月 24 日起至 2020 年 10 月 23 日止。若在报告应用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，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

# 房地产估价结果报告

辽世信房评字〔2019〕第 301-8 号

## （一）估价委托人

估价委托人：海城市人民法院

联系人：杨禹桐

联系电话：18904926111

## （二）房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳市和平区北三经街 10 号（303）

备案等级：贰级

法定代表人：常丽梅

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

## （三）估价目的

为海城市人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

本次估价对象为位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区 6 号楼 4181 室，建筑面积为 83.04 平方米一处住宅房地产。

估价范围包含室内配套设施及其所分摊的土地使用权。我公司估价人员于 2019 年 10 月 10 日与估价委托人（办案法官）和申请人共同进行了现场勘察。

### 2. 物质实体状况

#### （1）建筑物实体状况

估价对象位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区 6 号楼 4181 室，所

在建筑外墙面刷涂料（3层以下部分贴墙砖），钢混结构，地上总层数为22层，估价对象所在层数为18层，二梯二户，一部电梯，一部步行梯（不锈钢扶手、地砖踏面），进户门为防盗门，塑钢窗。

估价对象南北朝向，户型为2室2厅1卫。室内客厅及餐厅顶棚石膏吊顶装饰，内墙贴壁纸，地面铺地砖；卧室顶棚石膏吊顶装饰，内墙贴壁纸，地面铺地板；卫生间及厨房顶棚铝扣板吊顶，内墙贴墙砖，地面铺地砖。现场勘查时整栋建筑水、电、暖等配套设施齐全，房屋结构、门窗等维护状况较好。

## （2）土地实体状况

四至：东临民宅，南临兴海大街，西临清华缘酒店，北临企业。

宗地利用情况：形状较规整，地势平坦。宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气等配套条件，水文地质条件较好。

## 3. 权益状况

根据委托人提供的《申请书》复印件记载：房屋所有权人为海城鑫泰房地产开发有限公司，房源位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区6号楼4181室，建筑面积为83.04平方米。

本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

## 4. 区位状况描述

（1）位置状况：估价对象位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区，东临民宅，南临兴海大街，西临清华缘酒店，北临企业。距海城市长途客运站约4公里，距海城市火车站约4公里，地理位置一般。

（2）道路和交通状况：估价对象位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区，南临兴海大街，道路通达状况较好。周围有海城18路、海城20路、海城22路等公交线路通过，区域内有出租车等交通工具连接市内各区，内外交通便利程度较好。

（3）基础设施条件状况：估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气，基本生活设施条



件较好。

**(4) 环境质量：**估价对象位于海城市兴海区鑫泰蓝湾国际住宅小区，噪音污染程度和空气污染程度处于海城市平均水平，绿化地覆盖度处于海城市平均水平，生活环境质量较好。

**(5) 外部配套设施状况：**估价对象附近有海城开发区实验学校、开发区安村学校、海城市铁西立斌旧货市场、中国工商银行等，公共文体配套设施齐全。

### **(五) 价值时点**

2019年10月10日，即现场勘察之日。

### **(六) 价值类型**

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

### **(七) 估价原则**

1. 独立、客观、公正原则。评估价值是在中立的立场上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。

2. 合法原则。评估价值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。评估价值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。评估价值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应在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则。评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。其中最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### **(八) 估价依据**

#### **1. 国家法律、法规**

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年主席令第62号公布，自2007

年 10 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2009 年 8 月 27 日通过，自公布之日起施行）；

(3) 《中华人民共和国价格法》（1997 年主席令第 92 号公布 自 1998 年 5 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（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二十八次会议通过，自 2017 年 7 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016 年 12 月 1 日起执行]。

## 2. 部门规章

(1) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《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》（法释〔2018〕15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

## 3. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014) [2014 年 12 月 1 日起实施]；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]；

(4) 《各类房屋成新评定标准》。

## 4. 估价委托人提供的委托书

《海城市人民法院委托书》（2019）辽 0381 执恢 499 号。

## 5. 产权依据

(1) 《申请书》；

(2) 估价委托人提供的其他资料。

## 6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料

## 7. 其他有关法律、法规及规范等

### (九) 估价方法

#### 1. 估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅用房，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象已开发建设完成，不适宜采用假设开发法进行估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

#### 2. 估价方法简介

##### (1) 比较法

比较法是指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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

##### (2) 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。  
基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

t——年序号

n——收益年期

R<sub>t</sub>——未来第 t 年的预期收益

r——报酬率

F——转售收益

i——折现率

### (3) 估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用算术平均值确定最终估价结果。

### (十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 10 日的评估结果为：评估单价：3662 元/平方米，评估总价：30.41 万元（人民币大写：叁拾万零肆仟壹佰元整）。

### (十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号        | 签名 | 签名日期  |
|----|------------|----|-------|
| 王东 | 2120080009 |    | 年 月 日 |

|     |            |  |       |
|-----|------------|--|-------|
| 韩家杰 | 2120110038 |  | 年 月 日 |
|-----|------------|--|-------|

**(十二) 实地查勘期**

本次估价的查勘日期为 2019 年 10 月 10 日。

**(十三) 估价作业期**

从 2019 年 10 月 10 日到 2019 年 10 月 24 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年十月二十四日

# 附 件

- (一) 海城市人民法院委托书复印件
- (二) 估价对象区域位置示意图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《申请书》等复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件