

涉执房地产司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2019)房鉴估字第020号

估价项目名称：凌海市农电小区9号楼、10号楼建筑面积分别为181.008平方米、33.644平方米的两户（套）涉案住宅、商服房地产市场价值评估

估价委托人：锦州市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡虹亮（注册号2120060136）

郑国智（注册号2120120027）

估价出具日期：2019年10月12日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我公司选派专业注册房地产估价师，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，采用比较法对位于凌海市农电小区 9 号楼、10 号楼的两户（套）住宅、商服房地产（不包括室内、外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备，不包括估价对象所涉及的债权、债务、无形资产等，以下简称估价对象）的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表。

表 1 估价结果摘要

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价对象	名称	凌海市农电小区 9 号楼、10 号楼建筑面积分别为 181.008 平方米、33.644 平方米的两户（套）涉案住宅、商服房地产市场价值评估		
	坐落	估价对象坐落于凌海市农电小区 9 号楼 306 号、10 号楼 103 号门市		
	范围	凌海市农电小区 9 号楼、10 号楼的两户（套）住宅、商服房地产（包含其所分摊的土地使用权价值，不包括室内、外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备等，不包括估价对象所涉及的债权、债务、无形资产等。）		
	规模	估价对象建筑面积分别为 181.008 平方米、33.644 平方米	建成年代	约为 1998 年
	用途	估价对象房屋规划用途分别为住宅、商服，实际用途分别为住宅房地产、商服房地产		
	权属	房屋所有权人均为孟凡博		
价值时点	2019 年 9 月 17 日	价值类型	市场价值	

经测算、分析，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 9 月 17 日的市场价值为：

总价值：人民币 70.73 万元

大写金额：人民币柒拾万零柒仟叁佰元整

房地产估价结果明细见表 2

特别提示：报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月十二日

表 2

评估结果明细表

序号	估价对象类型	所有权人	坐落	层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
01	住宅	孟凡博	凌海市农电小区 9 号楼 306 号	3/5	181.008	2817	50.99
02	商服	孟凡博	凌海市农电小区 10 号楼 103 号门市	1/5	33.644	5867	19.74
合计					214.652		70.73
大写 (人民币)		柒拾万零柒仟叁佰元整					

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
附 件	13

附件1: 锦州市中级人民法院司法鉴定评估委托书 [(2019)锦州法司辅委字第604号]

附件2: 委托鉴定评估拍卖案件移送表 [(2019)辽0781执975号]

附件3: 估价对象位置示意图

附件4: 估价对象现场查勘照片

附件5: 房屋所有权证复印件

附件6: 房地产估价机构营业执照复印件

附件7: 房地产估价机构备案证书复印件

附件8: 注册房地产估价师估价资格证书复印件

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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四) 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》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五) 估价人员已对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，实地查勘日期为 2019 年 9 月 17 日，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(六) 没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

(七) 估价工作未受当事人的干预而独立进行。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
胡虹亮	2120060136		年 月 日
郑国智	2120120027		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人未提供土地使用权的权属证明文件，本次估价结果为房地合一价值，包括其按照相关规定应分摊的土地使用权价值。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象均能正常安全使用。

4. 房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《司法鉴定评估委托书》复印件记载的面积大体相当。

5. 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检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

1. 依据委托方提供的资料，估价对象 01、02 在价值时点均已登记抵押权，本次为司法鉴定评估，未考虑抵押权对估价结果的影响。

2. 估价对象 02 在价值时点存在短期租赁合同，根据委托方要求，本次评估不考虑租约对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2019 年 9 月 17 日的房地产市场价格。报告出具日为 2019 年 10 月 12 日，有效期壹年，即自 2019 年 10 月 12 日起至 2020 年 10 月 11 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：锦州市中级人民法院

联系人：田淑华

联系电话：0416-2526264

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区良安里 66-43 号

联系电话：0416-2118209

统一社会信用代码：91210700692673619N

资质等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2017 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为凌海市农电小区 9 号楼、10 号楼的两户（套）住宅、商服房地产（包含其所分摊的土地使用权价值，不包括室内、外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备等），依据估价委托人提供的资料，房屋所有权人均为孟凡博。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象位于凌海市农电小区 9 号楼 306 号、10 号楼 103 号门市，现作为住宅及商服房地产使用。估价对象房屋所有权人均为孟凡博。经实地查勘，结合房屋登记情况，详见估价对象基本状况一览表 3:

表 3 估价对象基本状况一览表

序号	建筑名称	权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	基本状况
01	住宅	房权证凌海房字第 0027714 号	凌海市农电小区 9 号楼 306 号	181.008	估价对象为砖混结构,所在楼体共 5 层,估价对象位于 3 层,南北朝向;楼体外墙一层贴砖,二层及以上刷涂料,单元对讲门,入户防盗门,断桥铝合金窗,室内墙面喷乳胶漆,卫生间贴瓷砖,顶棚喷乳胶漆,局部吊顶,卫生间及阳台铝扣板吊顶,地面铺实木地板,卫生间及阳台铺地砖;室内通水、电、暖及燃气,设施维护状况良好。
02	商服	房权证凌海房字第 0027715 号	凌海市农电小区 10 号楼 103 号门市	33.644	估价对象为砖混结构,所在楼体共 5 层,估价对象位于 1 层,西厢房;楼体外墙一层贴砖,二层及以上刷涂料,玻璃地弹门及卷帘门,室内墙面喷乳胶漆,卫生间贴瓷砖,石膏吊顶,地面铺复合地板,卫生间地面及顶棚水泥抹面,局部铺地砖;室内通水、电、暖,设施维护状况良好。
合计	—	—	—	214.652	—

2. 估价对象所在宗地土地实物状况

(1)土地面积: 估价委托人未提供土地使用权利证明文件,应分摊土地面积不详。经现场勘察,估价对象所在小区土地整体情况如下:

(2)土地形状: 较规则。

(3)地形: 平坦。

(4)地势: 地势为平地,自然排水状况一般。

(5)土壤：土壤未受过污染。

(6)地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(7)土地开发程度：估价对象 01、02 所占宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气），估价对象 01 宗地红线内达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气）及场地平整，估价对象 02 宗地红线内达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热）及场地平整。

（三）估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象位于凌海市农电小区 9 号楼 306 号、10 号楼 103 号门市，规划用途分别为住宅、商服，实际用途分别为住宅、商服房地产，房屋所有权人均为孟凡博。

(2)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料，估价对象 01 在价值时点无租赁权及占用情况；估价对象 02 在价值时点有短期租约，无占用情况。

(3)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料，估价对象在价值时点有抵押权设定，无其他他项权利登记。

2. 估价对象所在宗地土地权益状况

(1)土地所有权：估价对象所在宗地土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：估价对象未提供《土地使用权证》，土地使用权人应与房屋所有权人一致。

(3)目前使用情况：

①土地利用现状：估价对象 01 现作为住宅用地使用、估价对象 02 现作

为商服用地使用；

②出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料，估价对象 01 在价值时点无租赁权及占用情况；估价对象 02 在价值时点有短期租约，无占用情况。

五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2019 年 9 月 17 日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点 2019 年 9 月 17 日的房地产市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，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它性。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

3. 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一) 主要法律、法规和部门规章

1. 中华人民共和国物权法(国家主席令第 62 号);
2. 中华人民共和国城市房地产管理法(国家主席令第 72 号);
3. 中华人民共和国土地管理法(国家主席令第 28 号);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第 46 号);
5. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号)。

(二) 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/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 锦州市中级人民法院司法鉴定评估委托书[(2019)锦州法司辅委字第 604 号];
2. 托鉴定评估拍卖案件移送表[(2019)辽 0781 执 975 号];
3. 房屋所有权证复印件。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图;

2. 估价对象现场查勘照片；
3. 现行房地产市场价格及信息；
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

常用的估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法，上述估价方法在本报告评估中的适用性分析如下：

1. 比较法

本报告估价对象房屋为住宅、商服房地产，在估价对象同一供求圈内近期交易的类似房地产买卖实例较多，较易搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

运用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。本报告估价对象虽为住宅、商服房地产，估价对象周边与可以真实反映当地房地产市场状况的租赁案例较少，故不适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

成本法一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多（不能使用比较法），无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。本报告估价对象为住宅及商服房地产，其价值与成本的关联性较小，房地产的开发成本难以直接的反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法评估。

4. 假设开发法

假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成房地产，

保持现状利用为最高最佳利用方式，无需考虑估价对象改造装修，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综合以上分析，本报告采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

(二)估价方法的定义

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。

十、估价结果

本报告运用了比较法对估价对象市场价值进行测算，经分析，最终确定估价对象房地产于价值时点 2019 年 9 月 17 日的市场价值为：

总价值：人民币 70.73 万元

大写金额：人民币柒拾万零柒仟叁佰元整

房地产估价结果明细见表 2

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
胡虹亮	2120060136		年 月 日
郑国智	2120120027		年 月 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为 2019 年 9 月 17 日。

十三、估价作业日期

自 2019 年 8 月 22 日起至 2019 年 10 月 12 日止。

附 件

1. 锦州市中级人民法院司法鉴定评估委托书 [(2019)锦州法司辅委字第604号]
2. 委托鉴定评估拍卖案件移送表 [(2019)辽0781执975号]
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象现场查勘照片
5. 房屋所有权证复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件