

房地产估价报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2019)房鉴估字第009号

估价项目名称：凌河区民和里26甲-13号及太和区渤海大道一号兰溪谷58-14号涉案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：程虹(注册号2120170069)

胡虹亮(注册号2120060136)

估价出具日期：2019年8月26日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我公司对杨桂艳、马国文名下位于凌河区民和里 26 甲-13 号建筑面积为 169.30 平方米及马强名下位于太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号建筑面积为 213.43 平方米的两户住宅的涉案房地产于价值时点 2019 年 8 月 6 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2019 年 8 月 6 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为人民币 328.43 万元，大写金额：人民币叁佰贰拾捌万肆仟叁佰元整。（详见估价结果明细表）：

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月二十六日

估价结果明细表

序号	名称	坐落	房屋所有权人	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	房权证号
1	住宅	凌河区民和里 26 甲 -13 号	杨桂艳、 马国文	169.30	7650	129.51	00487393
2	住宅	太和区渤海大道一 号兰溪谷 58-14 号	马强	213.43	9320	198.92	00476390
合计						328.43	

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14
1. 《司法鉴定评估委托书》[(2019)锦州法鉴委字第556号]	
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》[案号(2018)辽0711执1080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	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
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. 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 8 月 6 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。
6. 没有人对估价报告提供重要的专业帮助。
7. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。
8. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料是来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》及相关材料复印件，估价委托人和当事人对资料的真实、准确、合法、可靠性负责，我们只是对估价对象本身的公开市场价值发表意见。因资料失实造成的所有后果由估价委托人承担。
9. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下正常地完整使用方为有效，不得做其他用途。我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。

10. 我们承诺未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，任何人不得以任何目的复制、派发、出版此报告或其中内容，我公司保留除估价委托人合理使用此报告之外的一切权利。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
程虹	2120170069		年 月 日
胡虹亮	2120060136		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. 估价委托人仅提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，估价时假定其提供的资料真实有效，且估价对象不存在产权纠纷的情形。

3. 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。

4. 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，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

5. 本次估价是以估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照证载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

依据委托方提供的资料，在价值时点估价对象已设定抵押权且均已被查封，考虑本次估价目的，本报告假设估价对象未设定抵押权且不考虑查封对估价对象价值产生的影响。

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 8 月 6 日的房地产市场价格。报告出具日为 2019 年 8 月 26 日，有效期壹年，即自 2019 年 8 月 26 日起至 2020 年 8 月 25 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. 本报告未考虑未考虑相关税费、未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担。

4. 本报告未考虑优先受偿等情况。

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

委托单位名称：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

备案等级：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

估价对象为位于凌河区民和里 26 甲-13 号及太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号的两户住宅房地产，包含其分摊的土地使用权的价值及附着于建筑物上不可移动的设施设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其它财产和权益。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象分别坐落于凌河区民和里 26 甲-13 号及太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号，根据估价委托方提供的资料及估价人员实地查勘，具体情况如下表：

序号	坐落	建筑结构	建筑面积 (m ²)	所在层数	证载用途	实体情况
1	凌河区民和里 26 甲-13 号	钢混	169.30	1/6	住宅	估价对象为正房，外墙面镶贴面砖；入户为防盗门，室内套装木门；双层铝合金窗；内墙面刮大白（厨房、卫生间镶贴瓷砖）；顶棚为刮大白（厨房 PVC 板吊顶、卫生间透光板吊顶）；地面铺设地板（厨房、卫生间铺地砖）。 估价对象上下水、电气、供暖及燃气设施齐全。
2	太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号	钢混	213.43	3-4/4 (带阁楼)	住宅	估价对象为 3-4 层跃层式住宅，并附带阁楼。 估价对象为正房，外墙面粉刷涂料；入户为防盗门，室内套装木门；断桥铝窗；内墙面：客厅为壁纸、墙砖及刮大白；餐厅刮大白；卧室壁纸、厨房、卫生间镶贴墙砖；顶棚：客厅、餐厅、卧室、衣帽间为石膏板吊顶；厨房、卫生间为铝扣板吊顶；地面为卧室铺设地板，其余铺地砖；楼梯为实木楼梯。 阁楼地面铺地砖；内墙面刮大白、顶棚石膏板吊顶。 估价对象上下水、电气、供暖及燃气设施齐全。
合计			382.73			

2. 土地实物状况

根据估价人员现场勘察，估价对象分别坐落于凌河区民和里 26 甲-13 号及太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号，所在小区土地整体情况如下：

- (1)土地面积：估价委托人未提供土地权利证明文件。
- (2)土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。
- (3)地势：地势平坦，自然排水状况较好。
- (4)土壤：土壤未受过污染。
- (5)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。
- (6)土地开发程度：估价对象所占宗地红线外达到“七通”（通路、通电、

通讯、供水、排水、供热、燃气)，宗地红线内达到“七通”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：依据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象房屋所有权情况见下表：

序号	坐落	房屋所有权人	面积 (平方米)	层数	用途	房权证号
1	凌河区民和里 26 甲-13 号	杨桂艳、马国文	169.30	1/6	住宅	00487393
2	太和区渤海大道一号兰溪谷 58-14 号	马强	213.43	3-4/4	住宅	00476390

(2)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，估价对象在价值时点不存在出租及占用情况。

(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均已设定抵押权，抵押权人均为锦州太和锦银村镇银行股份有限公司，无其他他项权利设定，均已被锦州市太和区人民法院查封。

2. 土地权益状况

(1)土地所有权：估价对象应分摊土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：无土地使用权证明文件

(3)目前使用情况：

①土地利用现状：现作为住宅用地使用。②出租或占用情况：依据现场勘察了解，估价对象在价值时点不存在出租或占用情况。

五、价值时点

2019年8月6日，为估价对象实地查勘之日。

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8月6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

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

(一)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。

(二)最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、财务上可行，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。

(三)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，综合分析后客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

(四)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)有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第72号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(国家主席令第28号);
3. 《中华人民共和国物权法》(国家主席令第62号);
4. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
5. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
6. 其他与房地产估价相关的法律、法规文件。

(二)估价委托人及当事人提供的有关资料;

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2019)锦州法鉴委字第556号];
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》[案号(2018)辽0711执1080号];
3. 《房屋所有权证》复印件。

(三)注册房地产估价师现场勘察结果及收集的有关房地产资料

九、估价方法

(一)估价方法的选择

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据《房地产估价规范》,结合估价对象的特点和实际状况,结合本次估价目的,分别采用比较法进行估价。

(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

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过认真估算,并结

合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 8 月 6 日房地产的市场价值为人民币 328.43 万元，大写金额：人民币叁佰贰拾捌万肆仟叁佰元整。（详见估价结果明细表）：

估价结果明细表

序号	名称	坐落	房屋所有权人	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	房权证号
1	住宅	凌河区民和里 26 甲-13 号	杨桂艳、 马国文	169.30	7650	129.51	00487393
2	住宅	太和区渤海大道一 号兰溪谷 58-14 号	马强	213.43	9320	198.92	00476390
合计						328.43	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
程虹	2120170069		年 月 日
胡虹亮	2120060136		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2019 年 8 月 6 日。

十三、估价作业日期

自 2019 年 8 月 1 日起至 2019 年 8 月 26 日止。

附件

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2019)锦州法鉴委字第556号]复印件
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》[案号(2018)辽0711执1080号]复印件
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