

涉执房地产司法估价报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2021)房鉴估字第026号

估价项目名称：经济技术开发区西海大街四段丽景湾
19-23号、建筑面积为206.41平方米的
1户(套)涉案商业房地产市场价值评
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：齐海峰(注册号2120190132)

赵 晖(注册号2120040110)

估价出具日期：2021年4月25日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我对位于经济技术开发区西海大街四段丽景湾19-23号、建筑面积为206.41平方米、房屋所有权人为芦学明、周月先的1户（套）涉案商业房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象室内、外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益，以下简称“估价对象”），于价值时点2021年4月7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2021年4月7日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

建筑面积：206.41平方米；

评估单价：6940元/平方米；

总价值：143.25万元；

大写金额：人民币壹佰肆拾叁万贰仟伍佰元整。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月二十五日

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	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
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》 [(2021)辽07锦法司辅委字第00592号]复印件	
2. 估价对象位置示意图	
3. 估价对象现场查勘照片	
4. 《房屋所有权证》复印件	
5. 《房屋他项权证》复印件	
6. 鉴定机构（人）承诺书	
7. 《房地产估价机构营业执照》复印件	
8. 《房地产估价机构备案证书》复印件	
9. 《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. 注册房地产估价师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 2021 年 4 月 7 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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		年 月 日
赵 晖	2120040110		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件的记载为准，注册房地产估价师对这些资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

2. 估价委托人未提供土地使用权的权属证明资料，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. 注册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其《房屋所有权证》复印件记载的面积大体相当，本次评估估价对象房屋建筑面积以上述对应资料证载面积为准。

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，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. 根据估价委托人提供的资料，在价值时点估价对象登记有抵押权，抵押权人为锦州农村商业银行股份有限公司士英街支行，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的抵押权对估价结果的影响。

2. 根据估价委托人提供的资料，在价值时点估价对象已被锦州市太和区人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》和《房屋他项权证》复印件关于估价对象的坐落，均记载为“经济技术开发区西海大街四段丽景湾19-23号”。根据锦州市现行行政区划和锦州市地名办最新路名命名，估价对象实际坐落于锦州滨海新区（开发区）太行山路附近的丽景湾19-23号，两者不相一致，本次评估以不动产登记地址为依据。

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2021年4月7日的房地产市场价格。报告出具日为2021年4月25日，有效期壹年，即自2021年4月25日起至2022年4月24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：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2910096

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：2020 年 5 月 8 日至 2023 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依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为位于经济技术开发区西海大街四段丽景湾 19-23 号的 1 户(套)涉案商业房地产，包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象室内、外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

(1)基本情况

估价对象建成时间约为 2008 年，一面临路，朝向西，估价对象所在建筑主体共 2 层，所在层数为 1-2 层，层高约 3.2 米，作为“金瑞雅居旅店”使用，价值时点处于闲置状态。

(2)建筑结构：钢混结构，建筑物整体外观及维护状况较优。

(3)装饰装修：建筑外墙体刷真石漆。室内地面铺地面砖，局部铺地板；内墙：一层走廊、楼梯通道和二层为刮大白，一层前台和客房内为贴壁纸，一、二层客房内卫生间粘贴瓷砖；顶棚：石膏板吊顶，局部刮大白，其中一、二层客房内卫生间为 PVC 板吊顶。楼梯为地面砖踏步，无扶手。白钢框落地窗、塑钢窗，室内套装木门，白钢双开玻璃地弹入户门。

(4)设施设备：估价对象室内水、电、暖、消防设施齐备，维护状况较好。

2. 土地实物状况

根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场勘察，估价对象所在小区的土地整体情况如下：

(1)土地面积：估价委托人未提供土地使用权的权属证明资料。

(2)土地形状：较规则。

(3)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、供气)，宗地红线内为“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热)，宗地内场地平整。

（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估价对象的《房屋所有权证》复印件列示，估价对象建筑物权益状况如下：

- ①权证编号：锦房权证 01 字第 00446723 号；
- ②房屋所有权人：芦学明、周月先；
- ③共有情况：共同共有；
- ④房屋坐落：经济技术开发区西海大街四段丽景湾 19-23 号；
- ⑤登记时间：2010 年 12 月 3 日；
- ⑥规划用途：商业营业用房；
- ⑦总层数：2 层；
- ⑧所在层数：1-2 层；
- ⑨建筑面积：206.41 平方米。

（2）出租或占用情况：依据注册房地产估价师现场勘察了解，估价对象在价值时点无出租或占用情况。

（3）其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查了解，估价对象在价值时点存在抵押权，且已被锦州市太和区人民法院依法查封。

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：估价委托人未提供土地使用权的权属证明资料，土地使用权人应与房屋所有权人一致。

（3）土地利用现状：现作为商业用地使用。

（4）出租或占用情况：依据注册房地产估价师现场勘察了解，估价对象在

价值时点不存在出租或占用情况。

(5)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查了解，估价对象应分摊土地在价值时点存在抵押权，且已被锦州市太和区人民法院依法查封。

五、价值时点

2021年4月7日，为完成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2021年4月7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)主要法律、法规和部门规章

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. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令12届第46号);
4. 《中华人民共和国民法典》(国家主席令13届第45号);
5. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号);
6. 《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];
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273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. 《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽07锦法司辅委字第00592号];
2. 《房屋所有权证》复印件;
3. 《房屋他项权证》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

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，采用比较法对估价对象进行评估。

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

本报告估价对象周边区域房地产市场成熟度较高，近年来类似估价对象的房地产交易案例较多，故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。估价对象周边存在与其类似的房地产租赁案例，租金、费用等资料也较易于取得，但目前估价对象所在区域房地产市场租售比不合理，收益法测算求取的价格偏离客观市场价格，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。本报告估价对象为商业房地产，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估价。

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

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 2021 年 4 月 7 日房地产的市场价值为：

建筑面积：206.41 平方米；

评估单价：6940 元/平方米；

总价值：143.25 万元；

大写金额：人民币壹佰肆拾叁万贰仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		年 月 日
赵 晖	2120040110		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 2021 年 4 月 7 日。

十三、估价作业日期

自 2021 年 3 月 30 日起至 2021 年 4 月 25 日止。

附 件

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽07锦法司辅委字第00592号]复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《房屋所有权证》复印件
5. 《房屋他项权证》复印件
6. 鉴定机构(人)承诺书
7. 《房地产估价机构营业执照》复印件
8. 《房地产估价机构备案证书》复印件
9. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件