

房地产估价报告

项 目 名 称 韩明亮 王安满所属经济技术开发区富海街一段
天兴·碧海方舟 12-21 号及赵崇峰 徐佳所属经
济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-23
号共 2 户住宅房地产涉案价值评估项目

估 价 委 托 人 锦州市中级人民法院技术处

估 价 机 构 辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师 张丽敏 张奇

估 价 报 告 编 号 辽西房估字（2021）第 Z011 号

估价报告出具日期 二〇二一年三月八日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院技术处：

受贵处委托，根据（2021）辽 07 锦法司辅委字第 00340 号司法鉴定评估委托书，本公司对韩明亮 王安满所属经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-21 号及赵崇峰 徐佳所属经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-23 号共 2 户住宅房地产涉案价值进行了评估工作。价值时点为 2021 年 3 月 3 日，价值类型为估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价值。估价目的为估价委托人司法处置所涉及的房地产提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵照相关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象实施了现场查勘、市场调查与询证，在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上，采用比较法经过认真仔细的测算，并结合长期的估价实践经验，确定估价对象在本次估价目的下，于价值时点：2021 年 3 月 3 日时的市场价值为：¥509,800.00 元（大写：人民币伍拾万零玖仟捌佰元）。

特别提示：1、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，敬请报告使用者详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

2、估价报告应用的有效期为 2021 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 7 日，但市场状况变化很大时估价报告的有效期不超过半年。

3、本报告共出具肆份，壹份估价机构存档，叁份提交估价委托人。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（盖章）

二〇二一年三月八日

估价结果明细表

金额单位：人民币元

坐落	房屋所有权人	权证号	层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (四舍五入至百位)
经济技术开发区 富海街一段 天兴·碧海方舟 12-21 号	韩明亮 王安满	锦房权证 01 字 第 00393364 号	11/18	住宅	113.29	2400	271,900.00
经济技术开发区 富海街一段 天兴·碧海方舟 12-23 号	赵崇峰 徐佳	锦房权证 01 字 第 00396549 号	12/18	住宅	113.29	2100	237,900.00
合计							509,800.00

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《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于 2021 年 3 月 3 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘和现状拍照，但查勘仅限于外观，对隐蔽工程部分仅依据委托方或相关当事方提供的资料或行业惯例进行评估。

6、没有本公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权属资料由委托方或相关当事方提供，估价人员对其进行了必要的核实和查证，所提供资料（含复印件）的真实性、合法性、完整性、准确性由委托方或相关当事方负责；恰当使用估价报告是委托方的责任。

8、报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，不适用于任何第三方。未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有，使用报告者如有任何疑问，须向本公司提出咨询，其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公司对该估价对象价值的意见。

11、本评估报告结果包含与估价对象不可分割的满足其使用功能的所有相关辅助设施的价值。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、此次评估在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定；

2、估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让；

3、本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提；

4、本次估价中以估价委托人或相关当事方提供的有关估价对象的相关资料为合法方式取得为假设前提；

5、本次估价中对估价对象的权属、面积等数据的获得由委托方或相关当事方提供，估价人员对上述材料进行了必要的核实和查证，若对相关资料存有异议，应以有关政府权威部门出具的证明资料为准。

6、估价人员在现场查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

1、本次估价没有考虑价值时点后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对估价结论的影响。

2、本次估价目的下，估价结果未考虑估价对象被查封、抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即视为估价对象没有查封、抵押、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

3、估价结果未考虑估价对象其所有权人已承担的债务、或有债务、欠缴税费及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

三、背离事实假设

无

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

六、本报告使用的限制条件

1、估价报告的估价目的具有唯一性，本报告仅为实现本次估价目的提供参考，不作它用。

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向估价委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

七、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平

和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人或相关当事方应对所提供资料（含复印件）的真实性、完整性、合法性、准确性负责，如因提供资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、若估价委托人或相关当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本估价机构概不承担因此所造成的法律责任及后果；

4、估价人员执行估价业务的目的是对估价对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

5、本估价报告若出现文字或数字打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，误差部分无效。

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，但要受到上述估价的假设和限制条件的限制。若上述估价的假设和限制条件不成立，则本估价结论失效。

估价结果报告

[辽西房估字（2021）第 Z011 号]

一、估价委托人

- 1、锦州市中级人民法院技术处
- 2、联系人：刘法官
- 3、联系电话：18941603406

二、估价机构

- 1、估价方名称：辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司
- 2、注册地址：锦州市古塔区解放路三段 30 号
- 3、法定代表人：张奇
- 4、资质等级：贰级
- 5、估价机构资格证书号：000010704
- 6、资质证书有效期：至 2023 年 11 月 10 日止
- 7、统一社会信用代码：91210700765414803R

三、估价目的

为估价委托人司法处置所涉及的房地产提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为韩明亮 王安满所属经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-21 号及赵崇峰 徐佳所属经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-23 号共 2 户住宅房地产。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权利登记状况如下表：

坐落	权利人	权证号	层数	用途	面积 (m ²)
经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-21 号	韩明亮 王安满	锦房权证 01 字第 00393364 号	11/18	住宅	113.29
经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-23 号	赵崇峰 徐佳	锦房权证 01 字第 00396549 号	12/18	住宅	113.29

2、估价对象权利实物状况

估价对象 1: 位于经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-21 号, 总层 18 层, 所在 11 层。估价对象楼房外墙为防水涂料, 入户防盗门, 室内地面铺地砖, 墙面刮大白, 套装门, 塑钢窗; 厨房地面、墙面贴砖, 顶棚吊顶, 有橱柜; 卫生间地面、墙面贴砖, 顶棚吊顶, 有洗浴设施; 室内水、电、暖设施齐全, 维护保养状态较差, 小区物业管理一般。

估价对象 2: 位于经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟 12-23 号, 总层 18 层, 所在 12 层。估价对象楼房外墙为防水涂料, 入户防盗门, 室内为清水房, 水、电、暖管线(路)已敷设但未接驳设备设施, 维护保养状态较差, 小区物业管理一般。

（三）估价对象区位状况

估价对象所在区域东临富海街, 交通较便利, 区域周边住宅小区聚集度一般, 人口密度一般, 所在区域基础设施、生活服务配套较齐全。

估价对象位置示意图



（四）估价对象他项权利状况

价值时点，估价对象存在他项权利：

他项权利人：中国邮政储蓄银行有限责任公司锦州市分行；

他项权种类：抵押权

五、价值时点

2021年3月3日，此价值时点是估价人员实地查勘现场之日。

本估价项目一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或执行标准。

六、价值类型

本报告所评估的房地产价值为估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代等原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是合法权益状况下的价值。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4、价值时点原则

价值时点的原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，

它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

替代的原则要求估价结果不得合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

- 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.3 《中华人民共和国民法典》；
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》；
- 1.5 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2、技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）。

3、委托方或相关当事方提供的有关资料

3.1 委托方提供的《司法鉴定评估委托书》；

3.2 委托方提供的《房屋所有权证》、《抵押权登记信息》复印件。

4、本估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

4.1 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

4.2 人民银行公布的资金存、贷款利率；

4.3 估价机构调查和掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员在分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规和房地产估价规范，结合估价人员的经验，本次评估采用比较法评估其市场价值。

（一）选用方法的理由：

由于估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，有近期类似房地产的交易案例，且根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”。故确定运用比较法作为本次估价的基本方法。

（二）不选用其它方法的理由：

估价对象为已建成投入使用的住宅房地产，不具有投资开发或再开发的潜力，故不宜选用假设开发法进行估价；

估价对象为已建成投入使用的住宅房地产，房地产的开发成本已不能准确反映已建成房地产的客观价格，故不宜选用成本法进行估价。

由于锦州市现行房地产租赁市场中，租赁价格较低，即房地产的收益价格远低于其市场交易价格，不能客观、合理的反映估价对象的正常市场价值，故不采用收益法进行补充评估。

综上只选用比较法一种方法确定评估值。

（三）评估方法介绍：

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，确定估价对象在满足全部假设和限制条件，实物状况为现状条件下于价值时点 2021 年 3 月 3 日的市场价值

为：¥509,800.00 元（大写：人民币伍拾万零玖仟捌佰元）。

估价结果明细表

金额单位：人民币元

坐落	房屋所有权人	权证号	层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (四舍五入至百位)
经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟12-21号	韩明亮 王安满	锦房权证 01 字第 00393364 号	11/18	住宅	113.29	2400	271,900.00
经济技术开发区富海街一段天兴·碧海方舟12-23号	赵崇峰 徐佳	锦房权证 01 字第 00396549 号	12/18	住宅	113.29	2100	237,900.00
合计							509,800.00

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张丽敏	2120060126		年 月 日
张 奇	2120070120		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 3 月 3 日，当日完成现场查勘。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2021 年 1 月 21 日至 2021 年 3 月 8 日止。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年三月八日

附 件

1. 司法鉴定评估委托书复印件
2. 鉴定机构（人）承诺书
3. 《房屋所有权证》、《抵押权登记信息》复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象现场查勘照片
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价人员资质证书复印件