

涉执房地产司法估价报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2020)房鉴估字第116号

估价项目名称：凌河区解放路五段9-9-3、13-19-4、
13-19-5、13-19-6号、建筑面积合计为
601.92平方米的4户(套)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：2020年12月7日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我公司对位于凌河区解放路五段 9-9-3 号，所有权人为任俐、乔荣生以及位于凌河区解放路五段 13-19-4、13-19-5、13-19-6 号、所有权人均为杨凯，建筑面积合计为 601.92 平方米的 4 户（套）涉案房地产（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 2020 年 11 月 17 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 2020 年 11 月 17 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

建筑面积合计：601.92 平方米；

总价值：254.64 万元；

大写金额：人民币贰佰伍拾肆万陆仟肆佰元整。

房地产估价结果明细见附表 1-1。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月七日

表 1-1

评估结果明细表

序号	房屋性质	权证编号	所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	其它	2100337583	任莉、乔荣生	凌河区解放路五段9-9-3号	285.12	4270	121.75
2	其它	2100464445	杨凯	凌河区解放路五段13-19-4号	144.60	4310	62.32
3	其它	2100464444	杨凯	凌河区解放路五段13-19-5号	73.19	4190	30.67
4	其它	2100464446	杨凯	凌河区解放路五段13-19-6号	99.01	4030	39.90
小计					601.92		254.64

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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
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
1. 《司法鉴定评估委托书》[(2020)辽07锦法司辅委字第01559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. 《不动产权登记查档信息》复印件	
5. 鉴定机构(人)承诺书	
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 2020 年 11 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。
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
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. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积以估价委托人提供的《不动产登记查档信息》复印件的记载为准，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. 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. 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. 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《不动产权登记查档信息》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记载面积为准。

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

押权人为锦州银行股份有限公司凌云支行,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,故本次评估假设估价对象在价值时点不存在抵押权。

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,故本次评估假设估价对象在价值时点不存在查封情况。

3.根据估价师现场调查了解,部分估价对象有短期租赁权,期限至2021年3月,本次评估未考虑估价对象存在的租赁情况对估价结果的影响。

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2020年11月17日的房地产市场价格。报告出具日为2020年12月7日,有效期壹年,即自2020年12月7日起至2021年12月6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：辽宁省锦州市古塔区良安里 66-43 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

估价对象为位于凌河区解放路五段 9-9-3、13-19-4、13-19-5、13-19-6 号的 4 户（套）涉案房地产，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

估价对象均坐落于凌河区解放路五段，房屋结构均为钢混，大部分维护状况较好，其他情况如下表：

序号	坐落	建筑结构	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	朝向	实体情况
1	解放路五段 9-9-3 号	钢混	285.12	9/26	南	估价对象分为东西两户，分别有独立入户门，独立卫生间。塑钢窗，防盗门，室内木门；内墙面粉刷涂料，其中卫生间及厨房粘瓷砖；顶棚刮大白，其中卫生间及厨房吊顶；地面铺地砖，局部地毯；上下水、电气、供暖设施齐全。
2	解放路五段 13-19-4 号	钢混	144.60	19/26	南	塑钢窗，玻璃地弹门，室内木门；内墙面刮大白，局部粘贴壁纸；顶棚刮大白；地面铺地板；上下水、电气、供暖设施齐全。
3	解放路五段 13-19-5 号	钢混	73.19	19/26	东	塑钢窗，玻璃地弹门，室内木门；内墙面粘贴壁纸，局部刮大白；顶棚刮大白，其中卫生间吊顶；地面铺地板，卫生间铺地砖；上下水、电气、供暖设施齐全。
4	解放路五段 13-19-6 号	钢混	99.01	19/26	东、北	塑钢窗，防盗门，室内木门；内墙面刮大白，其中卫生间粘瓷砖；顶棚刮大白，其中卫生间吊顶；地面铺地板，部分变形，卫生间铺地砖；上下水、电气设施齐全。
合计			601.92			

2. 土地实物状况

根据估价委托人提供的资料和估价人员现场勘察，估价对象所在小区的土地整体情况如下：

(1)土地形状：较规则。

(2)地势：平坦，自然排水状况较好。

(3)土壤：土壤未受过污染。

(4)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。

(5)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. 不动产权属状况

价值时点估价对象已办理不动产权登记，根据估价委托人提供的估价对象的《不动产权登记查档信息》复印件列示，估价对象不动产权属状况如下：

序号	1	2	3	4
坐落	解放路五段 9-9-3 号	解放路五段 13-19-4 号	解放路五段 13-19-5 号	解放路五段 13-19-6 号
房屋所有权人	任俐/乔荣生	杨凯	杨凯	杨凯
房屋性质	其它	其它	其它	其它
登记类型	转移登记	转移登记	转移登记	转移登记
登记原因	转移登记买卖	转移登记继承	转移登记继承	转移登记继承
所在层	9	19	19	19
建筑面积 (m ²)	285.12	144.60	73.19	99.01
分摊土地面积 (m ²)	33.84	19.70	9.97	13.49
不动产权证号	2100337583	2100464445	2100464444	2100464446
登记时间	2008-12-01	2013-06-26	2013-06-26	2013-06-26
附记	产权来源：买卖；产别：私有房产。	产权来源：继承；产别：私有房产。	产权来源：继承；产别：私有房产。	产权来源：继承；产别：私有房产。

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 2、3 有出租情况，出租期限至 2021 年 3 月。

3. 其他他项权利状况情况：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，抵押权人为锦州银行股份有限公司凌云支行，均已被锦州市太和区人民法院查封。

五、价值时点

2020 年 11 月 17 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 2020 年 11 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

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》(国家主席令第46号);
4. 《中华人民共和国物权法》(国家主席令第62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. 《司法鉴定评估委托书》[(2020)辽07锦法司辅委字第01559号];
2. 《不动产权登记查档信息》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

估价人员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 2020 年 11 月 17 日房地产的市场价值为：

建筑面积合计：601.92 平方米；

总价值：254.64 万元；

大写金额：人民币贰佰伍拾肆万陆仟肆佰元整。

房地产估价结果明细见附表 1-1。

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

估价人员实地查勘估价对象的日期为 2020 年 11 月 17 日。

十三、估价作业日期

自 2020 年 11 月 6 日起至 2020 年 12 月 7 日止。

附 件

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2020)辽07锦法司辅委字第01559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. 《不动产权登记查档信息》复印件
5. 鉴定机构(人)承诺书
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