

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：锦州市经济技术开发区渤海大街天兴海
逸半岛 49-23 号，凌海市农电新村 B 座
6 号楼 5-4-2 号的住宅用房地产估价报
告

估价委托人：凌海市人民法院

房地产估价机构：辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：董 宇 注册号：2120210017

战 松 注册号：2120000010

估价报告出具日期：2021 年 09 月 13 日

估价报告编号：辽华益（ZF）房评字[2021]第 124 号

致 估 价 委 托 人 函

凌海市人民法院:

受贵单位委托,我公司遵照客观、公正、科学、独立的原则,组织专业评估人员对贵单位委托评估的位于锦州市经济技术开发区渤海大街天兴海逸半岛49-23号,凌海市农电新村B座6号楼5-4-2号的两处住宅进行了价值评估。为完成该项工作,我们组成评估小组,在进行了现场查勘和详细收集有关资料的基础上,经过认真分析和详细测算之后,现将评估过程与结果报告如下:

一、估价对象

位于锦州市经济技术开发区渤海大街天兴海逸半岛49-23号,“海逸半岛”小区内,建筑面积122.69平方米;位于凌海市农电新村B座6号楼5-4-2号,“农电新村”小区内,建筑面积87.90平方米。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据评估规范及本次评估目的,以现场查勘之日,即二零二一年九月一日为价值时点。

四、价值类型

本次委估房地产的价值为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件限制下的客观市场价格。

五、估价方法

根据本次估价目的并结合委估房地产的状况,本次评估采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据委托人的要求,并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点,确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方,并且进入市场无障碍的前提下,于价值时点2021年09月01日的评估结果为:

1#海逸半岛住宅评估单价:2355元/平方米;

总价:28.89万元;

2#农电新村住宅评估单价:3296元/平方米;

总价:28.97万元;

评估总价:57.86万元。

人民币大写:伍拾柒万捌仟陆佰元整。

(此页无正文)

七、估价机构全称

机构名称: 辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 王天明



二零二一年九月十三日

目 录

估价师声明-----	1
估价的假设和限制条件-----	2
估价结果报告	
一、委托人-----	3
二、房地产估价机构-----	3
三、评估目的-----	3
四、估价对象和范围-----	3
五、价值时点-----	5
六、价值类型-----	5
七、估价原则-----	5
八、估价依据-----	6
九、估价方法-----	7
十、估价结果-----	7
十一、注册房地产估价师-----	7
十二、实地查勘期-----	7
十三、估价作业日期-----	8
十四、估价报告的有效期限-----	8
十五、评估结果使用特别提示-----	8
估价技术报告（由本公司留存备查，不提供给委托方）	
一、估价对象描述与分析-----	9
二、市场背景描述与分析-----	11
三、估价对象最高最佳利用分析-----	12
四、估价方法适用性分析-----	13
五、估价测算过程-----	14
六、估价结果确定-----	16
附件	
一、评估委托书复印件；	
二、委估房地产照片；	
三、委估房地产四至图；	
四、凌海市房屋所有权登记发证审批表，商品房买卖合同；	
五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	
六、房地产估价机构备案证书复印件与估价师执业资格证书复印件。	

估 价 师 声 明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、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；

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行估价工作，撰写本估价报告。

五、中国注册房地产估价师董宇、战松已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告仅供本宗司法案件的双方当事人及经办司法部门使用，对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担任何责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、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。

中国注册房地产估价师：董 宇 注册号：2120210017



中国注册房地产估价师：战 松 注册号：2120000010



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权清晰, 可在公开市场上自由转让;
2. 估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等;
3. 估价人员已于 2021 年 09 月 01 日进行现场查勘, 本次现场查勘仅为一般性查看, 未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定, 本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题;
4. 交易双方都具有完全市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识, 不考虑特殊买家的附加出价;
5. 估价对象以不存在租赁权、用益物权及占有使用为假设前提;
6. 假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同;
7. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响;
8. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

二、不确定事项假设

1. 估价时没有考虑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, 以及特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响。

2. 本次估价委托人所提供的凌海市房屋所有权登记发证审批表中, 未登记委托房地产所占土地的权属状况, 本次评估设定所占土地是以出让取得, 若实际与设定不符, 未来房地产转移过程中可能产生与土地的相关费用。

三、背离实际情况假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险;
2. 至价值时点, 估价对象有所有权登记, 根据委托人提供资料不能确定是否有其他权利登记存在, 本次评估为法院委托, 故将估价对象视为没有查封、未设立抵押权的财产进行评估。

四、本报告使用的限制条件

1. 本估价结果自报告出具之日起有效期为一年, 随着时间的推移, 房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化, 估价对象的市场价值将发生相应变化, 估价结果应做相应的调整或复估;

2. 本估价报告仅供委托人使用, 非为法律规定情况, 未经估价机构许可, 不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人, 其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体。

房地产估价结果报告

辽华益（ZF）房评字[2021]第 124 号

一、估价委托人

委托人：凌海市人民法院

联系人：姜法官

联系电话：18941603200

二、房地产估价机构

机构全称：辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王天明

住所：沈阳市和平区中山路 111 号

统一社会信用代码：912101027196461606

备案等级：一级

资质证书编号：第 000010112 号

有效期限：2019 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日止

联系电话：董宇

联系人：18640053010

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、估价对象及范围

1#估价对象为锦州市经济技术开发区渤海大街天兴海逸半岛 49-23 号，“海逸半岛”小区内，建筑面积 122.69 平方米；2#估价对象为凌海市农电新村 B 座 6 号楼 5-4-2 号，“农电新村”小区内，建筑面积 87.90 平方米。

1. 估价对象评估范围

本次委估房地产评估范围包括估价对象及其所应分摊的土地使用权，包含属于房地产的装饰装修、固定的不可拆卸的设施设备的价值（如厨卫设备、取暖设施及固定在建筑上的衣柜等），不包含家具家电、拆卸后不影响房屋美观或功能的设施设备、债务债权、特许经营权等其他财产或权益的价值。

2. 估价对象实物状况描述

1#估价对象所在楼位于园区的中间，不临街，所在楼框架结构，南北朝向，

共 5 层，估价对象位于第 2 层，规划用途为住宅，建筑面积 122.69 平方米。估价对象所在楼外墙刷涂料，对讲单元门，楼内公共部分有楼梯一部。委估房地产进户门为防盗门，三室二厅格局，南北朝向。客厅及餐厅地面铺地板，墙面刮白，顶棚石膏板吊顶；南侧两间卧室地面铺地板，墙面及顶棚刮白，塑钢窗，北侧卧室地面铺地板，墙面及顶棚刮白；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，有吸油烟机、灶具、洗菜盆等设施；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，有坐便、热水器等设施。估价对象目前闲置，客厅及卧室顶棚或墙面漏雨较严重并发霉，维护保养状况较差。

2#估价对象所在楼位于园区的中间靠东侧，不临街，所在楼砖混结构，南北朝向，共 6 层，估价对象位于第 4 层，规划用途为住宅，建筑面积 87.9 平方米。估价对象所在楼外墙贴墙砖，对讲单元门，楼内公共部分有楼梯一部。委估房地产进户门为防盗门，二室二厅格局，南北朝向。客厅及餐厅地面铺地板，墙面刮白，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板，墙面贴墙纸，顶棚刮白，塑钢窗；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，有吸油烟机、灶具、洗菜盆等设施；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，有坐便、热水器等设施。估价对象目前闲置，北卧室墙面发霉，维护保养状况一般。

3. 权益状况描述

根据当事人所提供的材料，1#估价对象有商品房买卖合同，2#估价对象有凌海市房屋所有权登记发证审批表，其它权利登记情况不详，具体情况见下表：

序号	《商品房买卖合同》编号	权利人	坐落	房屋总层数	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m ²)
1	TXHY-2008-49-23	张洪伟	渤海大街二段天兴海逸半岛 49#3-2 单元 23 号房	5	2	框架结构	住宅	122.69
2	-	张洪伟	凌海市农电新村 B 座 6#5-4-2	6	4	砖混结构	住宅	87.90
房地产合计								210.59

委估房地产权属清晰，他项权利状况无法确定，本次评估为法院委托，故不考虑可能存在的抵押登记及司法查封限制对房地产评估价值的影响。

4. 区位状况描述

(1) 位置描述

1) 坐落: 1#估价对象位于渤海大街二段天兴海逸半岛 49#3-2 单元 23 号房, 2#估价对象凌海市农电新村 B 座 6#5-4-2。

2) 方位: 1#估价对象所在楼位于“海逸半岛”小区内, 锦州市太和区王家街道渤海大街二段的东侧, 长白山路的北侧。2#估价对象所在楼位于“凌海农电新村”小区内, 凌海市锦凌路的南侧, 临近大凌河。

3) 与相关场所距离: 1#估价对象所在小区南距笔架山景区约 1 公里, 2#估价对象所在小区南距凌海南站约 4 公里。

4) 临街状况: 1#估价对象所在园区北临峨眉山路, 西临紫光花园小区, 南临国庆路, 东临漓江街。2#估价对象所在园区北临锦凌路, 西临渤海大街二段, 南临长白山路, 东临小路。

5) 朝向: 估价对象所在楼均为南北朝向, 估价对象均为南北朝向, 不把山。

(2) 交通条件描述

1) 道路状况: 1#估价对象附近有渤海大街、滨海大街等交通主次干道, 路面状况较好, 交通流量一般, 估价对象道路通达性与可及性较好。2#估价对象附近有国庆路、锦凌路等交通主次干道, 路面状况较好, 交通流量较大, 估价对象道路通达性与可及性较好。

2) 出入可利用的交通工具: 1#估价对象周围公共交通便利性一般, 仅有 701 路公交车在附近经过并设有站点, 公共交通出行不太方便。2#估价对象周围公共交通便利性较好, 有凌海环 1 路, 环 2 路, 环 3 路等多条公交线路在附近经过并设有站点, 出行比较方便。

3) 交通管制情况: 周围经过的道路均可双向通行, 无交通管制情况。

4) 停车方便程度: 1#估价对象所在小区有车库, 并且设有地上停车位, 周围道路也可停车, 周边居住人口密度较高, 停车比较方便。2#估价对象所在小区设有地上停车位, 周围道路也可停车, 周边居住人口密度较高, 停车比较方便。

(3) 外部配套设施描述

1) 外部基础设施: 估价对象红线外“七通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供煤气), 其完备度与保障率较好。

2) 外部公共服务设施: 周围有能满足日常生活所需的学校(凌海市实验学校)、超市、银行、餐饮娱乐中心等, 公共服务设施完善程度较高。

(4) 周围环境状况

1#估价对象所在地区为国家级开发区——锦州滨海新区（锦州经济技术开发区），位于渤海之滨，锦州湾畔，是京津冀与东北、蒙东经济圈交汇点，是“一带一路”通往蒙古及欧洲最便捷的桥头堡。1992年3月，锦州开发区经批准设立为省级开发区，2010年4月晋升为国家级开发区。全区规划总面积403平方公里，海域面积203平方公里，海岸线长67.6公里，辖区总人口10.1万人。估价对象所在位置周边配套设施比较完善，有“山海一品”、“观澜阁”、“海岸江南”等居住小区分布在四周，属于中档收入人群居住区，所在区域人文环境较好。距离笔架山景区约1公里，临近海岸，所在区域自然环境较好。

2#估价对象所在地区为凌海市东北方向。估价对象所在位置周边配套设施比较完善，有“紫光花园”、“凌海市实验学校”等居住小区和学校分布在四周，属于中档收入人群居住区，所在区域人文环境较好。周边有中心公园，临近大凌河，所在区域自然环境较好。

五、价值时点

根据本次估价目的，以现场查勘之日，即二零二一年九月一日为价值时点。

六、价值类型

本次委估房地产的价值为市场价值。即为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件约束下的正常使用年限正常交易的市场价格。

七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产 market 价格的波动,同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

4. 替代原则

是要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次委估房地产规划用途均为住宅，目前闲置，按照房地产估价原则，其法定用途应为该房地产的最高最佳使用方式，因此，本次评估以其法定用途为基准进行估价。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

八、估价依据

(一) 国家和地方的有关法律、法规、规章制度、条例及相关规定

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《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）

6. 《人民法院委托评估工作规范》

(二) 部门规章和国家规范性文件

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学印发的相关通知）

(三) 委托人提供的有关资料

1. 委托人提供的价格评估委托书
2. 委托人提供的委估房地产权属证明
3. 其他与委估房地产有关的证明材料

(四) 评估人员现场查勘和记录

(五) 估价对象所在小区的交易及出租信息

九、估价方法

根据估价对象房地产的具体情况 & 本次评估目的, 委估房地产设计用途为住宅, 其最佳用途亦为住宅, 目前该类房地产所在区域内房地产市场活跃, 交易案例较多, 因此可采用比较法求得委估房地产的市场价格。

同时, 估价对象所在小区有较多已出租或待租的住宅, 估价对象目前也处于租赁状态, 因此, 可采用收益法确定委估房地产的市场价格。

比较法原理: 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。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法是指通过估算估价对象未来预期收益并折算成现值, 借以确定估价对象价值的一种方法。即运用适当的资本化率, 将未来的纯收益折算为现值。

其基本原理是: 购买一宗一定使用年限的房地产, 等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年纯收益, 那么以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来, 这个货币额即是该房地产的价格。

收益法分报酬资本化法和直接资本化法, 按规范要求, 应优先选用报酬资本化法。本次评估选用报酬资本化中全剩余寿命模式。其基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中: V—房地产在价值时点的收益价格

A_i —未来第 i 年的净收益 (元或元/ m^2)

Y_i —未来第 i 年的报酬率 (%)

n—收益年期

本次评估是假设委估房地产在剩余使用年限内每年净收益按一定固定比率递增测算的, 该种情况下收益法公式为:

$$v = \left(\frac{A}{Y_i - g} \right) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^n \right]$$

式中:

v—房地产在价值时点的收益价格

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y_i —房地产的报酬率

g—净收益逐年递增的比例

n—获取收益的持续年限

十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的计算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点 2021 年 09 月 01 日的评估结果如下:

1#海逸半岛住宅评估单价: 2355 元/平方米;

总价: 28.89 万元;

2#农电新村住宅评估单价: 3296 元/平方米;

总价: 28.97 万元;

评估总价: 57.86 万元。

人民币大写: 伍拾柒万捌仟陆佰元整。

注: 评估结果经估价师取整处理。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董宇	2120210017		年 月 日
战松	2120000010		年 月 日

十二、实地查勘期

二零二一年九月一日。

十三、估价作业期

二零二一年九月一日至二零二一年九月十三日。

十四、估价报告的有效期

本报告自报告出具之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

十五、评估结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

二零二一年九月十三日