

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2021]2033号  
估价项目名称： 凌海市金城迎宾路43号金凌花苑B区、C区内21套住宅  
房地产市场价值司法鉴定评估  
估价委托人： 凌海市人民法院  
房地产估价机构： 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
注册房地产估价师： 田亮(2120110096)杨露(2120070110)  
估价报告出具日期： 二〇二一年十月九日

## 致估价委托人函

凌海市人民法院：

依据《凌海市人民法院委托书》【(2021)辽0781执恢157号】，2021年9月23日至2021年10月9日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于凌海市金城迎宾路43号金凌花苑B区、C区内21套住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为凌海市人民法院执行丛青、刘志强与凌海市和平房屋开发有限公司、龚冰冰房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象位于凌海市金城街道金凌花苑B区、C区，证载总建筑面积1041.12 m<sup>2</sup>，房屋所有权人均为凌海市和平房屋开发有限公司；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

**价值时点：**2021年9月23日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**1,022,608元，大写金额为人民币壹佰零贰万贰仟陆佰零捌元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页房地产估价结果汇总表。

**特别提示：**本估价报告自提交之日即2021年10月9日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月九日



### 房地产估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	凌海房权证凌字第 201604687 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 85 室 5-5-3	5 层/7 层	47.45	962	45,647
2	凌海房权证凌字第 201604745 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 78 室 4-5-3	5 层/7 层	47.42	966	45,808
3	凌海房权证凌字第 201604700 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 16 室 2-3-3	3 层/7 层	47.45	1004	47,640
4	凌海房权证凌字第 201604672 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 103 室 6-4-3	4 层/7 层	48.41	927	44,876
5	凌海房权证凌字第 201604778 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 117 室 6-4-3	4 层/7 层	48.38	927	44,848
6	凌海房权证凌字第 201604748 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 61 室 4-4-3	4 层/7 层	47.45	975	46,264
7	凌海房权证凌字第 201604707 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 37 室 3-3-3	3 层/7 层	47.45	994	47,165
8	凌海房权证凌字第 201604682 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 64 室 4-5-3	5 层/7 层	47.45	966	45,837
9	凌海房权证凌字第 201604779 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 54 室 3-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
10	凌海房权证凌字第 201604744 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 75 室 4-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
11	凌海房权证凌字第 201604738 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 96 室 5-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
12	凌海房权证凌字第 201604690 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 82 室 5-4-3	4 层/7 层	47.45	985	46,738
13	凌海房权证凌字第 201604671 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 40 室 3-4-3	4 层/7 层	47.45	985	46,738
14	凌海房权证凌字第 201701014 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 50 室 3-3-2	3 层/7 层	36.49	985	35,943
15	凌海房权证凌字第 201701039 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号凌海花苑 C 区 2 号楼 6 室 1-5-2	5 层/6 层	82.84	1013	83,917
16	凌海房权证凌字第 201701020 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号凌海花苑 C 区 2 号楼 37 室 4-4-1	4 层/6 层	39.12	1013	39,629
17	凌海房权证凌字第 201701023 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号凌海花苑 C 区 2 号楼 63 室 6-5-1	5 层/6 层	66.19	1032	68,308
18	凌海房权证凌字第 201604717 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 100 室 6-3-3	3 层/7 层	48.41	956	46,280
19	凌海房权证凌字第 201604688 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 4 号楼 80 室 5-4-1	4 层/7 层	54.65	1013	55,360
20	凌海房权证凌字第 201604655 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 33 室 2-4-3	4 层/7 层	47.42	985	46,709
21	凌海房权证凌字第 201604660 号	凌海市金城迎宾路 43 号凌海花苑 B 区 3 号楼 12 室 1-4-3	4 层/7 层	47.38	975	46,196
合计				1041.12		1,022,608

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值类型 .....	7
六、价值时点 .....	7
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附件 .....	12
一、《凌海市人民法院委托书》【(2021)辽 0781 执恢 157 号】复印件 ..	13
二、凌海市人民法院查封清单复印件 .....	15
三、估价对象位置图 .....	16
四、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	18
五、房屋所有权证复印件 .....	28
六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	48
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	50

## 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估价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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照房屋所有权证复印件载明的用途继续使用为假设前提。
2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。
3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。
4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的房屋所有权证复印件等相关文件，本次估价假设估价对象权属完整且无产权纠纷，估价对象能够正常上市交易。
5. 估价委托人为本次估价提供了房屋所有权证复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。
6. 我们已对估价对象进行了实地查勘，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，假设其能够正常安全使用。
7. 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。
8. 在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。
9. 本次估价价值时点设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价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。

### 二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

据估价委托人介绍，在价值时点，估价对象均已设定抵押登记、司法查封登记；本次评估未考虑上述因素对房地产价值的影响。

#### 四、不相一致假设

经估价委托人确定本次具体估价对象依据《凌海市人民法院查封清单》记载。

#### 五、依据不足假设

在本次估价中，无依据不足假设。

#### 六、本估价报告使用的限制条件

1. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本报告，否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 本估价报告仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

3. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值及分摊国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

4. 本次估价为涉执房地产处置司法估价，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 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估价对象状况、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。

6. 本估价报告自出具之日 2021 年 10 月 9 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

7. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象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。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。

8. 在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

9. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内（收到估价报告 5 日）向法院提出复议申请。

10. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：凌海市人民法院

承办人：孙铁龄

联系电话：18911603422

### 二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

统一社会信用代码：912101057196112049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

### 三、估价目的

为凌海市人民法院执行丛青、刘志强与凌海市和平房屋开发有限公司、龚冰冰房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案中，确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于凌海市金城街道金陵花苑 B 区、C 区的 21 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

#### (二)估价对象基本状况

2021 年 9 月 23 日，估价委托人代表、申请执行人代表、被执行人代表、估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

##### 1. 估价对象区位状况

估价对象 1~14、18~21 均位于凌海市金城迎宾路 43 号“金陵花苑 B 区”，估价对象 15~17 均位于凌海市金城迎宾路 11 号“金陵花苑 C 区”。小区周围有紫金花



园、金陵花苑 A 区等住宅小区，地理位置一般。小区周围路网较一般，有迎宾路等主干道，道路通达程度一般；附近无公交线路经过，主要有出租车、私家车等交通工具连接市内和附近地区，交通便利程度一般。附近有凌海市第三初级中学、新新幼儿园、怡家购物超市等公共配套设施；周围市政配套设施已达“六通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖，基本生活设施条件完善；区域空气污染和噪音污染处于凌海市的平均水平，绿化地覆盖度处于凌海市平均水平。

## 2. 估价对象实物状况

实地查勘时，部分估价对象因无钥匙，未能进入室内进行查勘；本次估价未能进入的估价对象其实物状况依据估价委托人和双方当事人介绍确定。

估价对象进户门为普通防盗门，塑钢窗；室内均为毛坯状态，即水泥地面、墙面及顶棚；均处于闲置状态，结构较好，室内门窗无损坏，水、暖、电等入户预留接口，无燃气；日常维护状况一般，部分估价对象内墙窗口处泛碱，房屋新旧程度一般；其他详细情况见下表。

实物状况一览表

序号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼外观	楼梯	户数/每层	装修状况
1	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 85 室 5-5-3	5 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
2	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 78 室 4-5-3	5 层/7 层	47.42	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
3	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 16 室 2-3-3	3 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
4	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 103 室 6-4-3	4 层/7 层	48.41	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
5	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 117 室 6-4-3	4 层/7 层	48.38	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
6	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 61 室 4-4-3	4 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
7	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 37 室 3-3-3	3 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
8	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 64 室 4-5-3	5 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
9	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 54 室 3-4-3	4 层/7 层	47.42	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
10	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 75 室 4-4-3	4 层/7 层	47.42	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
11	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 96 室 5-4-3	4 层/7 层	47.42	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
12	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 82 室 5-4-3	4 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
13	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 4 号楼 40 室 3-4-3	4 层/7 层	47.45	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
14	凌海市金城迎宾路 43 号金陵花苑 B 区 3 号楼 50 室 3-3-2	3 层/7 层	36.49	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯

序号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m²)	所在楼外观	楼梯	户数/每层	装修状况
15	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 6 室 1-5-2	5 层/6 层	82.84	贴墙砖	1 部	2 户/层	毛坯
16	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 37 室 4-4-1	4 层/6 层	39.12	贴墙砖	1 部	2 户/层	毛坯
17	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 63 室 6-5-1	5 层/6 层	66.19	贴墙砖	1 部	2 户/层	毛坯
18	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 100 室 6-3-3	3 层/7 层	48.41	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
19	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 80 室 5-4-1	4 层/7 层	54.65	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
20	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 33 室 2-4-3	4 层/7 层	47.42	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯
21	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 12 室 1-4-3	4 层/7 层	47.38	贴墙砖	1 部	3 户/层	毛坯

### 3. 估价对象权属状况

据房屋所有权证复印件记载:

权益状况一览表

序号	权利人	权证号	坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
1	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604687 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 85 室 5-5-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	5
2	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604745 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 78 室 4-5-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	5
3	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604700 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 16 室 2-3-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	3
4	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604672 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 103 室 6-4-3	2016-04-25	住宅	7	48.41	41.38	4
5	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604778 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 117 室 6-4-3	2016-04-26	住宅	7	48.38	41.38	4
6	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604748 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 61 室 4-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	4
7	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604707 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 37 室 3-3-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	3
8	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604682 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 64 室 4-5-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	5
9	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604779 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 54 室 3-4-3	2016-04-26	住宅	7	47.42	40.53	4
10	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604744 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 75 室 4-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.42	40.53	4

序号	权利人	权证号	坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
11	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604738 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 96 室 5-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.42	40.53	4
12	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604690 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 82 室 5-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	4
13	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604671 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 40 室 3-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.45	40.53	4
14	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201701014 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 50 室 3-3-2	2017-01-06	住宅	7	36.49	31.19	3
15	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201701039 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 6 室 1-5-2	2017-01-10	住宅	6	82.84	69.21	5
16	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201701020 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 37 室 4-4-1	2017-01-09	住宅	6	39.12	32.31	4
17	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201701023 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 63 室 6-5-1	2017-01-09	住宅	6	66.19	57.00	5
18	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604717 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 100 室 6-3-3	2016-04-25	住宅	7	48.41	41.38	3
19	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604688 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 80 室 5-4-1	2016-04-25	住宅	7	54.56	46.68	4
20	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604655 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 33 室 2-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.42	40.53	4
21	凌海市和平房屋开发有限公司	凌海房权证凌字第 201604660 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 12 室 1-4-3	2016-04-25	住宅	7	47.38	40.53	4

据估价委托人介绍，在价值时点，估价对象均已设定抵押登记和司法查封登记；有关估价对象权属信息应以不动产权登记部门档案记载为准。

## 五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 六、价值时点

2021 年 9 月 23 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

## 七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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。

2. 合法原则：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。

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。

4. 替代原则：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。

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，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。

## 八、估价依据

### （一）国家和地方的法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布，2020年1月1日起执行]；

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）[2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行]；

5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（2007年9月1日）；

6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日）；

7. 《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）（2018年9月1日起施行）；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （二）估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015年12月1日起执行]；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2014年2月1日实施]。

3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）。

## （三）估价委托人提供的资料

1. 《凌海市人民法院委托书》【（2021）辽0781执恢157号】；

2. 凌海市人民法院查封清单复印件

3. 房屋所有权证复印件；

4. 估价委托人提供的其他材料。

## （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

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；

2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法。

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

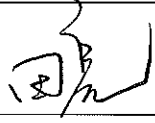
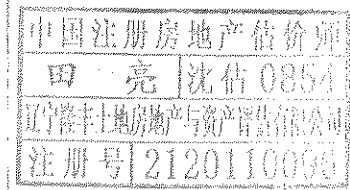

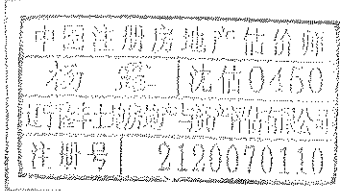
估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2021年9月23日的估价结果为1,022,608元，大写金额为人民币壹佰零贰万贰仟陆佰零捌元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

### 房地产估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	凌海房权证凌字第 201604687 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 85 室 5-5-3	5 层/7 层	47.45	962	45,647
2	凌海房权证凌字第 201604745 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 78 室 4-5-3	5 层/7 层	47.42	966	45,808
3	凌海房权证凌字第 201604700 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 16 室 2-3-3	3 层/7 层	47.45	1004	47,640
4	凌海房权证凌字第 201604672 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 103 室 6-4-3	4 层/7 层	48.41	927	44,876
5	凌海房权证凌字第 201604778 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 117 室 6-4-3	4 层/7 层	48.38	927	44,848
6	凌海房权证凌字第 201604748 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 61 室 4-4-3	4 层/7 层	47.45	975	46,264
7	凌海房权证凌字第 201604707 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 37 室 3-3-3	3 层/7 层	47.45	994	47,165
8	凌海房权证凌字第 201604682 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 64 室 4-5-3	5 层/7 层	47.45	966	45,837
9	凌海房权证凌字第 201604779 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 54 室 3-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
10	凌海房权证凌字第 201604744 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 75 室 4-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
11	凌海房权证凌字第 201604738 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 96 室 5-4-3	4 层/7 层	47.42	975	46,235
12	凌海房权证凌字第 201604690 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 82 室 5-4-3	4 层/7 层	47.45	985	46,738
13	凌海房权证凌字第 201604671 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 40 室 3-4-3	4 层/7 层	47.45	985	46,738
14	凌海房权证凌字第 201701014 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 50 室 3-3-2	3 层/7 层	36.49	985	35,943
15	凌海房权证凌字第 201701039 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 6 室 1-5-2	5 层/6 层	82.84	1013	83,917
16	凌海房权证凌字第 201701020 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 37 室 4-4-1	4 层/6 层	39.12	1013	39,629
17	凌海房权证凌字第 201701023 号	凌海市金城街道迎宾路 11 号金凌花苑 C 区 2 号楼 63 室 6-5-1	5 层/6 层	66.19	1032	68,308
18	凌海房权证凌字第 201604717 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 100 室 6-3-3	3 层/7 层	48.41	956	46,280
19	凌海房权证凌字第 201604688 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 4 号楼 80 室 5-4-1	4 层/7 层	54.65	1013	55,360
20	凌海房权证凌字第 201604655 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 33 室 2-4-3	4 层/7 层	47.42	985	46,709
21	凌海房权证凌字第 201604660 号	凌海市金城迎宾路 43 号金凌花苑 B 区 3 号楼 12 室 1-4-3	4 层/7 层	47.38	975	46,196
合计				1041.12		1,022,608

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
田亮	2120110096	 2021年10月9日	
杨露	2120070110	 2021年10月9日	

### 十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇二一年九月二十三日。

### 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9月23日至2021年10月9日。

## 附 件

- 一、《凌海市人民法院委托书》【（2021）辽 0781 执恢 157 号】复印件
- 二、凌海市人民法院查封清单复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、房屋所有权证复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件