

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：黑山恒跃置业有限公司城东分公司
涉案住宅房地产市场价格评估

估价委托人：黑山县人民法院

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘 畅（注册号 2120200045）
才 健（注册号 2120200044）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 17 日

估价报告编号：锦金房地估字[2022]第 0020 号

致估价委托人函

黑山县人民法院：

受贵单位委托，我公司对黑山恒跃置业有限公司城东分公司开发建设的位于黑山县黑山镇十街中大东路 1 号舒心园二期 7 号楼 3 单元 13 层西户（3-13-2）、3 单元 14 层西户（3-14-2）、3 单元 15 层西户（3-15-2）、3 单元 15 层东户（3-15-1）、3 单元 16 层东户（3-16-1）、4 单元 14 层东户（4-14-1）、5 单元 15 层东户（5-15-1）的七套住宅房地产进行了评估。委估房地产总建筑面积为 621.88 平方米。估价目的是为黑山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2022 年 1 月 10 日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的评估总价值为 163.73 万元（金额大写：人民币壹佰陆拾叁万柒仟叁佰圆整），评估结果详见下页表一。

估价的有关情况和相关意见，请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”。

锦州金衡土地房地产估价有限公司

二〇二二年一月十七日

委估房地产估价结果一览表

表一

序号	座落	房屋用途	建筑面积 (M ²)	单价 (元/ M ²)	总价 (万元)	备注
1	舒心园二期 7 号楼 3 单元 13 层西户 (3-13-2)	住宅	88.84	2510	22.30	尚未办理产权 登记
2	舒心园二期 7 号楼 3 单元 14 层西户 (3-14-2)	住宅	88.84	2640	23.45	尚未办理产权 登记
3	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层西户 (3-15-2)	住宅	88.84	2640	23.45	尚未办理产权 登记
4	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层东户 (3-15-1)	住宅	88.84	2510	22.30	尚未办理产权 登记
5	舒心园二期 7 号楼 3 单元 16 层东户 (3-16-1)	住宅	88.84	2510	22.30	尚未办理产权 登记
6	舒心园二期 7 号楼 4 单元 14 层东户 (4-14-1)	住宅	88.84	2510	22.30	尚未办理产权 登记
7	舒心园二期 7 号楼 5 单元 15 层东户 (5-15-1)	住宅	88.84	3110	27.63	尚未办理产权 登记
合计			621.88		163.73	

目 录

第一部分	估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	6
第三部分	估价结果报告	9
	一、估价委托人	9
	二、房地产估价机构	9
	三、估价目的	9
	四、估价对象	9
	五、价值时点	12
	六、价值类型	12
	七、估价原则	12
	八、估价依据	13
	九、估价方法	13
	十、估价结果	14
	十一、注册房地产估价师	15
	十二、实地查勘期	15
	十三、估价作业期	15
	十四、估价结果使用特别提示	15
第四部分	附件	17
	一、《黑山县人民法院委托书》复印件；	
	二、《售楼合同书》复印件；	
	三、《辽宁增值税普通发票》复印件；	
	四、《收款收据》复印件；	
	五、委估房地产位置示意图；	
	六、委估房地产相片；	
	七、估价机构《营业执照》(副本)复印件；	
	八、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
	九、房地产估价师注册证书复印件。	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象均作为住宅用途使用。

5、估价对象所在地区的房地产市场在一定时期内相对稳定。

6、估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

7、估价对象中房地产价值结论的提出，是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施如水、电、暖、气、通讯及道路交通等使用的权益为假设前提。

8、本估价报告中采用的房地产总建筑面积为 621.88 平方米，均系估价委托人提供的《售楼合同书》中的面积。

9、经咨询承办法官了解到涉执房地产处置后通常由法院负责腾空交付房地产，故本次估价假设处置后被执行人配合交付房地产。

10、估价师未调查到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，估价委托人也未明确估价对象是否存在欠缴税费及相关费用的情况，且承办法官明确本次评估不考虑该因素对房地产价值的影响，故本次

估价假设估价对象无拖欠税费及相关费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设

三、背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格，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价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

六、本估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限为自 2022 年 1 月 17 日起一年。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，估价结果也需作相应调整。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容

导致的可能的损失，本公司不承担责任。

3、本估价结果仅限于为黑山县人民法院确定财产处置参考价提供参考，若有其他用途，需根据指定目的另行评估。

4、未经估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，更不得公开于传播媒体，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构不承担相应的责任。

6、根据现场查勘记录，承办法官明确估价对象处置时交易税费均由买受人负担。本次评估结果不含交易时卖方应缴纳的税费。

7、根据现场查勘记录，承办法官明确，估价对象处置时涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

8、本估价报告一式四份，交付估价委托人三份，本机构存档一份。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：黑山县人民法院

联系人：左荣新

联系电话：18941603151

二、房地产估价机构

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

机构地址：锦州市太和区西宁里 48 号

法定代表人：展望

统一社会信用代码：91210711777763947k

备案等级：贰级

证书编号：第 000010705 号

联系电话：0416-2626607、2626609

三、估价目的

为黑山县人民法院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

估价对象为位于黑山县黑山镇十街中大东路 1 号舒心园二期 7 号楼 3 单元 13 层西户 (3-13-2)、3 单元 14 层西户 (3-14-2)、3 单元 15 层西户 (3-15-2)、3 单元 15 层东户 (3-15-1)、3 单元 16 层东户 (3-16-1)、4 单元 14 层东户 (4-14-1)、5 单元 15 层东户 (5-15-1) 的七套住宅房地产。委估房地产估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权, 不包括估价对象室内外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)估价对象区位状况

1、位置

估价对象均位于黑山县黑山镇十街中大东路 1 号舒心园二期 7 号楼, 房屋总层数为 17 层, 南临巷路, 位于黑山镇东部, 距黑山镇商业中心约 1400 米, 距大虎山火车站约 11400 米, 距黑山县客运站

约 1900 米，区域位置一般。

2、区域基础设施配套状况

估价对象所在区域市政基础配套设施完善，配套程度达到“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通供暖、通燃气），各项设施保证情况如下：

给水：由市政管网供给，有充分保障；

排水：入市政排水管网，排水畅通，有充分保障；

供电：由市政电网供给，有充分保障；

通讯：地处城市通讯网覆盖区内，有充分保障；

道路：主要道路有中大东路、东外环路等，道路通畅；

供暖：集中供暖，有充分保障；

燃气：集中供气，有充分保障。

3、交通状况

估价对象所在区域有中大东路、东外环路等交通和生活型主次干道，无交通管制；估价对象所在小区有地上停车位，停车比较方便；有 1 路公交车途经该区域，线路车流量较大；另有出租车等交通工具连接县内和附近地区，内外交通较便利。

4、周围环境状况

估价对象所在区域基本无噪音、空气及水质污染，自然环境质量较优；区域内多为住宅小区及小型商业网点，人员素质一般；估价对象所在区域无景观、景点，景观环境较差。

5、公共服务设施状况

估价对象所在区域内有辽宁省黑山北关实验学校、黑山县第三幼儿园、黑山县第一人民医院等完善的教育及医疗机构；辽西小食品城坐落于该区域，为附近居民提供良好的购物场所；此外区域内银行、超市、快递网点、商店、饭店等生活服务性设施较完善，基本满足居民生活消费需求，公共服务设施较完善。

(三)估价对象实物状况

1、估价对象基本情况

委估房地产总建筑面积为 621.88 平方米，其他详细情况见下页

表二。

表二

序号	座落	建筑面积 (M ²)	用途	总层数	所在层数	建筑结构	备注
1	舒心园二期 7 号楼 3 单元 13 层西户 (3-13-2)	88.84	住宅	17 层	13 层	框架结构	尚未办理产权登记
2	舒心园二期 7 号楼 3 单元 14 层西户 (3-14-2)	88.84	住宅	17 层	14 层	框架结构	尚未办理产权登记
3	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层西户 (3-15-2)	88.84	住宅	17 层	15 层	框架结构	尚未办理产权登记
4	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层东户 (3-15-1)	88.84	住宅	17 层	15 层	框架结构	尚未办理产权登记
5	舒心园二期 7 号楼 3 单元 16 层东户 (3-16-1)	88.84	住宅	17 层	16 层	框架结构	尚未办理产权登记
6	舒心园二期 7 号楼 4 单元 14 层东户 (4-14-1)	88.84	住宅	17 层	14 层	框架结构	尚未办理产权登记
7	舒心园二期 7 号楼 5 单元 15 层东户 (5-15-1)	88.84	住宅	17 层	15 层	框架结构	尚未办理产权登记

2、建筑物状况

委估建筑物地基基础均有足够的承载力，无不均匀沉降，其详细情况见下表三。

表三

序号	座落	门	窗	室内地面	内墙	外墙	其它
1	舒心园二期 7 号楼 3 单元 13 层西户 (3-13-2)	进户门为防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。
2	舒心园二期 7 号楼 3 单元 14 层西户 (3-14-2)	进户门为防盗门	塑钢窗	铺贴地砖	水泥砂浆抹面（部分镶贴瓷砖）	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。

3	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层西户 (3-15-2)	进户门为防盗门	塑钢窗	铺贴地砖	水泥砂浆抹面 (部分镶贴瓷砖)	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。
4	舒心园二期 7 号楼 3 单元 15 层东户 (3-15-1)	进户门为防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。
5	舒心园二期 7 号楼 3 单元 16 层东户 (3-16-1)	进户门为防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。
6	舒心园二期 7 号楼 4 单元 14 层东户 (4-14-1)	进户门为防盗门	塑钢窗	水泥地面	水泥砂浆抹面	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。
7	舒心园二期 7 号楼 5 单元 15 层东户 (5-15-1)	进户门为防盗门, 室内安装木门。	塑钢窗	铺贴地砖	刮大白 (部分镶贴瓷砖)	粉刷涂料	水卫、电照、供暖及燃气设施齐全。

四、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料,在本次价值时点,委估房地产均未办理产权登记,估价对象 1 已签订了《售楼合同书》并取得了《收款收据》及《辽宁增值税普通发票》,购买方为苏德厚;估价对象 2、3、7 均已签订了《售楼合同书》,购买方均为王波;估价对象 4、5、6 均已签订了《售楼合同书》并取得了《收款收据》及《辽宁增值税普通发票》,购买方均为苏宇;在本次价值时点,估价对象均未设定抵押、租赁等他项权利;估价对象均已被黑山县人民法院查封。

五、价值时点

根据评估目的,本次估价设定价值时点为完成实地查勘之日,即 2022 年 1 月 10 日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准,即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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

八、估价依据

- (一)《中华人民共和国民法典》;
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三)《中华人民共和国资产评估法》;
- (四)《房地产估价规范》;
- (五)《房地产估价基本术语标准》;
- (六)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》;
- (七)《黑山县人民法院委托书》复印件;
- (八)《售楼合同书》复印件;
- (九)《辽宁增值税普通发票》复印件;
- (十)《收款收据》复印件;
- (十一)估价委托人提供的资料;
- (十二)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

(一)估价方法选择

根据委估房地产的用途、评估目的及估价师收集掌握的材料，决定采用比较法估价。

(二)比较法的概念

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。

(三)比较法的公式

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 10 日的评估结果见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	测算结果	估价结果
估价对象 1	总价 (万元)	22.30	22.30
	单价 (元/m ²)	2510	2510
估价对象 2	总价 (万元)	23.45	23.45
	单价 (元/m ²)	2640	2640
估价对象 3	总价 (万元)	23.45	23.45
	单价 (元/m ²)	2640	2640
估价对象 4	总价 (万元)	22.30	22.30
	单价 (元/m ²)	2510	2510
估价对象 5	总价 (万元)	22.30	22.30
	单价 (元/m ²)	2510	2510
估价对象 6	总价 (万元)	22.30	22.30
	单价 (元/m ²)	2510	2510
估价对象 7	总价 (万元)	27.63	27.63
	单价 (元/m ²)	3110	3110
汇总评估值	总值 (万元)	163.73	163.73



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘 畅	2120200045		2022 年 1 月 17 日
才 健	2120200044		2022 年 1 月 17 日

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 10 日

十三、估价作业期

2022 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 17 日

十四、估价结果使用特别提示

(一) 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依法不承担责任;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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;

(五) 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。

第四部分 附件

- 一、《黑山县人民法院委托书》复印件；
- 二、《售楼合同书》复印件；
- 三、《辽宁增值税普通发票》复印件；
- 四、《收款收据》复印件；
- 五、委估房地产位置示意图；
- 六、委估房地产相片；
- 七、估价机构《营业执照》（副本）复印件；
- 八、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 九、房地产估价师注册证书复印件。