

房地产估价报告

估价报告编号：辽华越房评报字（2021）第 F1003 号

估价项目名称：锦州市古塔区士英南街滨河花园 33-18 号房地产市场
价值评估

估价委托人：义县人民法院

房地产估价机构：辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李洪辉（注册号 2120070065）

孙艳华（注册号 2220140068）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 16 日



致估价委托人函

义县人民法院：

受贵院的委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、等有关法律法规政策规定，对贵院就涉案财产所涉及的位于锦州市古塔区士英南街滨河花园 33-18 号房地产市场价值评估进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合适的估价方法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象成本因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点 2021 年 10 月 28 日的市场价值为总价 **101.39 万元**，大写人民币 **壹佰零壹万叁仟玖佰元整**。

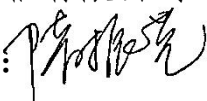
评估结果明细表

| 序号 | 估价对象 | 不动产权证号 | 建筑结构 | 所在层数 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总额 (万元) | 备注 |
|----|------|---------|------|-----------------|------------------------|--------------------------|-----------|----|
| 1 | 住宅 | 0080080 | 混合 | 6 层 顶带 阁楼 | 202.78 | 5000 | 101.39 | |

1、本估价报告自估价出具日期起壹年内有效，在此期间，若估价对象房地产市场变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。

2、本估价报告所示的结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价机构不承担因不当使用本报告结果引起的法律责任，请报告使用人谨慎使用。

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 11 月 16 日

目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 4 |
| 一、估价委托人..... | 4 |
| 二、房地产估价机构..... | 4 |
| 三、估价目的..... | 4 |
| 四、估价对象..... | 4 |
| 五、价值时点..... | 4 |
| 六、价值类型..... | 7 |
| 七、估价原则..... | 7 |
| 八、估价依据..... | 7 |
| 九、估价方法..... | 8 |
| 十、估价结果..... | 8 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 9 |
| 十二、实地勘察期..... | 9 |
| 十三、估价作业日期..... | 9 |
| 附件..... | 10 |

1. 司法评估委托书
2. 估价对象照片
3. 估价对象位置示意图及相关权属资料
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价师资格证书复印件



估价师声明

一、我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产估价指导意见》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

| 姓名 | 注册号 | 盖章 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 李洪辉 | 2120070065 | | 2021年11月16日 |
| 孙艳华 | 2220140068 | | 2021年11月16日 |



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。

2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。

3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。

4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5. 本估价报告估价结果不考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本估价报告估价结果不考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8. 估价人员根据领勘人指认，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以估价委托人领勘准确为估价前提。

9. 本次估价评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价目的，本次评估假设估价对象无抵押和无查封。



四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制条件

1. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

2. 估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

3. 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供任何保证。

4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未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的。房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5. 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壹年。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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：义县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

住所：锦州市太和区中央大街名购广场 C-1-16-34

统一社会信用代码：91210700MA0QCA61G

法定代表人：隋振尧

资质等级：二级

证书编号：第 071100006 号

联系电话：0416-3711880 传真：0416-3711880

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

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为锦州市古塔区士英南街滨河花园 33-18 号的 1 处住宅房地产，房屋建筑面积为 202.78 m²。

本次估价对象范围仅包括估价对象地上建筑物及其所分摊占用的土地使用权及与估价对象不可分离的二次装修及房屋配套设施，不包括估价对象室内动产及依附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

1、房屋状况

估价对象为锦州市古塔区士英南街滨河花园 33-18 号，不动产权证号为 00080080 号，房屋所有权人为郑凤来，共有情况未记载，建筑面积为 202.78 平方米，混合结构，所在层数为 6 层，总层数为 6 层，设计用途为住宅。



估价对象外墙刷涂料，内墙刷乳胶漆，地面铺地板，厨房和卫生间内墙贴瓷砖，地面铺地砖，塑钢窗，防盗门，室内水、电、暖、卫等管线齐全，房屋整体维护状况一般。

2、土地状况

估价对象所占用的土地位于锦州市古塔区士英南街滨河花园33-18号，红线外基础设施配套较优，配套程度达到“七通”（即通道路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气）。

3、权益状况

根据委托人及双方当事人提供的资料，本次评估不考虑抵押权、租赁权、地役权等对估价结果的影响。

（三）区域状况及价格影响因素

1、一般因素

锦州市位于辽宁省西南部，处于东经 $120^{\circ}43'$ — $122^{\circ}36'$ ，北纬 $40^{\circ}48'$ — $42^{\circ}08'$ 。东与沈阳、鞍山、盘锦相连；西邻葫芦岛；北与朝阳、阜新接壤；南临渤海湾。全区东西长143公里，南北宽约114公里，是辽西走廊的中心城市。

锦州是中国环渤海经济圈的重要开放城市，地处辽宁省西南部，是一座有着2000多年历史的文化名城，也是一座素享盛名的商贸重镇，更是一座生机勃勃、蕴含巨大发展潜力的现代优秀旅游城市。1985年锦州市被国务院和中央军委批准为甲类开放城市，1987年被国务院批准列入辽东半岛对外开放城市，1992年在国家统计局进行的全国城市综合实力50强评比中居第40位。

锦州物华天宝，地产丰饶，素有“海上锦州”的美誉。锦州市拥有海岸线总长97.7公里。近海水域面积12万公顷，沿海滩涂面积26.6万亩，25万亩近海渔场。锦州还是辽宁省主要产盐区之一。矿产资源有石油、天然气、煤炭、石灰石、膨润土、萤石、花岗岩等。全地区目前已发现矿种有48个，已开发利用22个。



锦州市地理位置优越，区位优势独具特色。锦州南临渤海，北依松岭山脉，位于著名的“辽西走廊”东端，是连接中国东北地区和华北地区的交通枢纽。京哈铁路、秦沈铁路客运专线、大郑铁路、锦承铁路、沟海铁路、京哈公路、京沈高速公路、辽宁滨海公路横贯全境。锦阜高速公路、锦朝高速公路及 102 线国道使锦州与周边城市形成了“一小时城市群”。锦州和葫芦岛跨市大桥通车大大加速辽宁省省政府构建“锦葫大都市圈”的步骤。锦州港是中国沿海最北部的一类开放商港，已跻身于中国港口二十强。锦州小岭子机场是辽宁省西部唯一一座达国际 4C 级标准的民航机场，已开通锦州——青岛、上海、广州、杭州等中转联航，可飞往全国各地。优越的地理位置，发达的海陆空立体交通体系，大大增强了锦州的城 市影响力和经济、文化的辐射力，也为锦州市建设区域性中心城市和现代物流中心城市奠定了天然的基础。

2、区域影响因素

(1)、基础设施条件

该区域市政基础配套设施较好，现已达到七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气）。能够满足生产、生活的需要。

(2)、环境条件

估价对象所在区域噪音及空气污染不明显，环境质量较好。

(3)、交通条件

估价对象区域内有士英南街通过，有 137 路、209 路公交车在该区域设立站点，交通条件较好。

(4)、商业繁华度

估价对象区域商业设施较齐全，商业繁华度较高。

五、价值时点

2021 年 10 月 28 日（实地勘察之日）



六、价值类型

（一）价值类型名称

本次评估的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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。

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：

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。
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；
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；
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；
5. 最高最佳使用原则：指法律上许可、技术上可能、经济上可行，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使用。但最高最佳使用是在法律允许范围内的最高最佳使用，而不是无条件下的最高最佳使用。

八、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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），2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）。

（二）本次估价依据的技术规程

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）委托人提供的有关资料

1. 评估委托书；
2. 房地产权登记信息；

（四）估价机构和估价人员掌握的有关资料

1. 现行房地产市场价格及信息；
2. 估价人员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

房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等其他估价方法。估价方法的选用应当根据估价对象、价值类型、资料收集情况，以及估价目的涉及的经济行为所对应的市场条件和估价对象本身的相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种估价方法。

本次估价对象为住宅房地产，根据估价对象的特点可以搜集到与估价对象相类似的房产出售的可比实例，有一定数量的公开交易市场，适宜采用比较法为估价方法。

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

根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2021 年 10 月 28 日的市场价值为总价 **101.39 万元**，大写人民币**壹佰零壹万叁仟玖佰元整**。

评估结果明细表

| 序号 | 估价对象 | 不动产权证号 | 建筑结构 | 所在层数 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总额(万元) | 备注 |
|----|------|---------|------|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------|----|
| 1 | 住宅 | 0080080 | 混合 | 6 层 顶带 阁楼 | 202.78 | 5000 | 101.39 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 盖章 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 李洪辉 | 2120070065 | | 2021 年 11 月 16 日 |
| 孙艳华 | 2220140068 | | 2021 年 11 月 16 日 |

十二、实地勘察期

2021 年 10 月 28 日。

十三、估价作业日期

2021 年 10 月 28 日至 2021 年 11 月 16 日。

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 11 月 16 日



附件

1. 司法评估委托书
2. 房地产权登记信息
3. 估价对象位置示意图及照片
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价师资格证书复印件



义县人民法院

委托书

(2021)辽0727执恢73号

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行王德智、姬翔与义县松树沟煤矿、郑凤来 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

锦州市古塔区士英南街滨河花园 33-18 号房产(不动产单元号 00080080 号，建筑面积 203.78 平方米)。



承 办 人：李超智 联系电话：

联 系 人：孙思博 联系电话：18941608349

申请执行：姬 翔 联系电话：13840624788

本院地址：义县义州镇中兴街 54 号义县人民法院



| 房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋） | | | |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------|---|
| 不动产单元号： 房地坐落：士英南街滨河花园33-18号 | | | |
| 业务号 | a7ae009e969a4fcab9a6e24ab918dbae | | |
| 内容 | | | |
| 房屋所有权人 | 郑凤来 | | |
| 证件种类 | 其它 | | |
| 证件号 | 2107 | | |
| 房屋共有情况 | | | |
| 权利人类型 | 权利人 | | |
| 登记类型 | 首次登记 | | |
| 登记原因 | 购商品房 | | |
| 土地使用权人 | | | |
| 独用土地面积 (m ²) | | | |
| 分摊土地面积 (m ²) | | | |
| 土地使用期限 | | 起 | 止 |
| 房地产交易价格 (万元) | | 2020.9.28 | |
| 规划用途 | | | |
| 房屋性质 | 市场化商品房 | | |
| 房屋结构 | 0.0 | | |
| 所在层/总层数 | 6 | | |
| 建筑面积 (m ²) | 202.78 | | |
| 专有建筑面积 (m ²) | | | |
| 分摊建筑面积 (m ²) | | | |
| 竣工时间 | | | |
| 不动产权证号 | 00080080 | | |
| 登记时间 | | | |
| 登簿人 | | | |
| 附记 | | | |

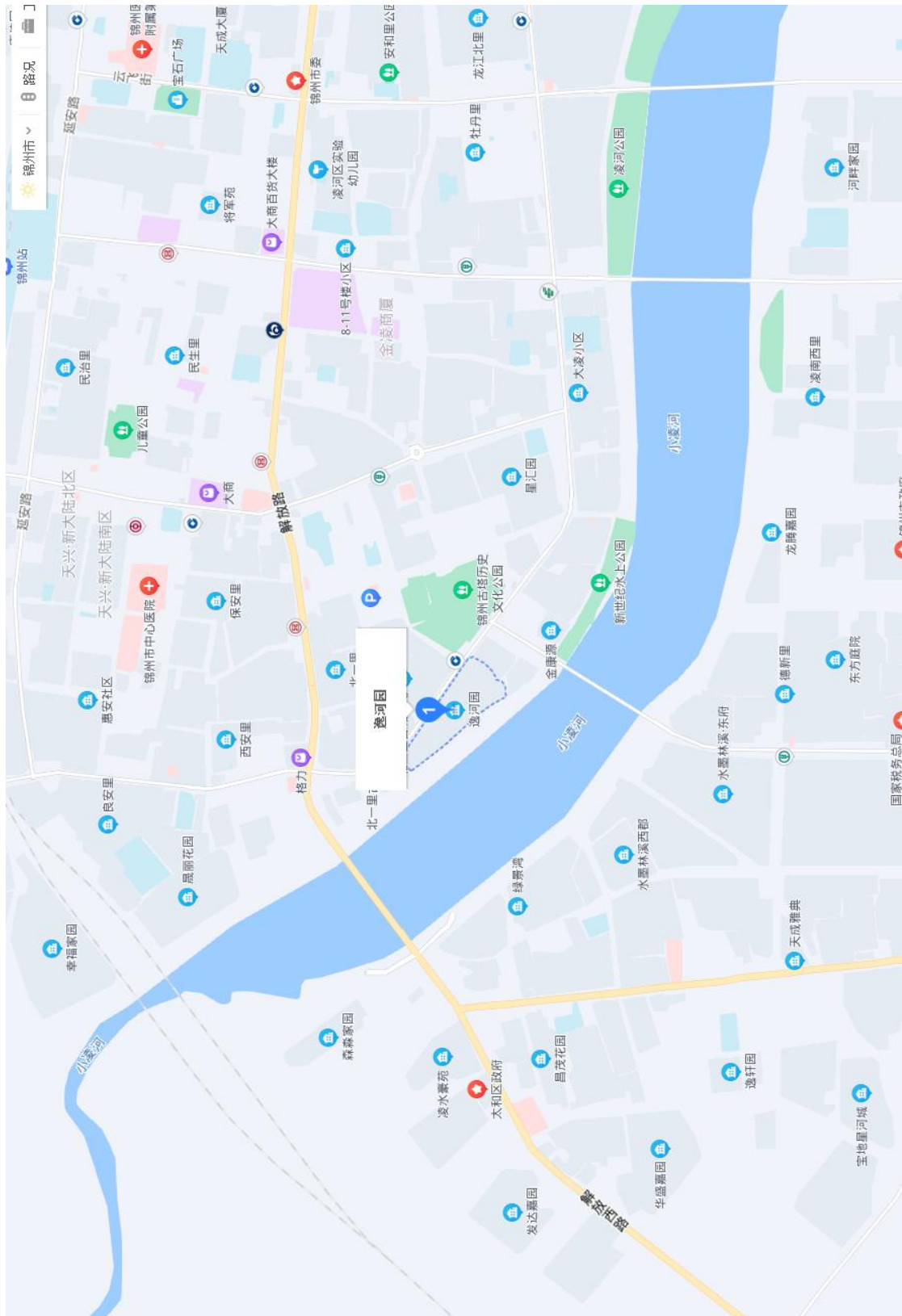


| 查封登记信息 | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 不动产单元号: 219702007005GB00004F00070029 | | |
| 业务号 与容 | 20200928144824805 | c7e3b5e31e7b4bd4a6a38e26b5ae8f60 |
| 查封机关 | | 辽宁省义县人民法院 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封 |
| 查封文件 | | |
| 查封文号 | | (2014)义立保字第00033号 |
| 查封期限 | | 2014-07-30 2016-07-30 |
| 查封范围 | | 古塔区, 士英南街滨河花园33-18号 |
| 登簿时间 | | |
| 登簿人 | | |
| 解封业务号 | | |
| 解封机关 | | |
| 解封文件 | | |
| 解封文号 | | |
| 登记时间 | | |
| 登簿人 | | |
| 附记 | | |

不动产
查封人



位置图





照片

