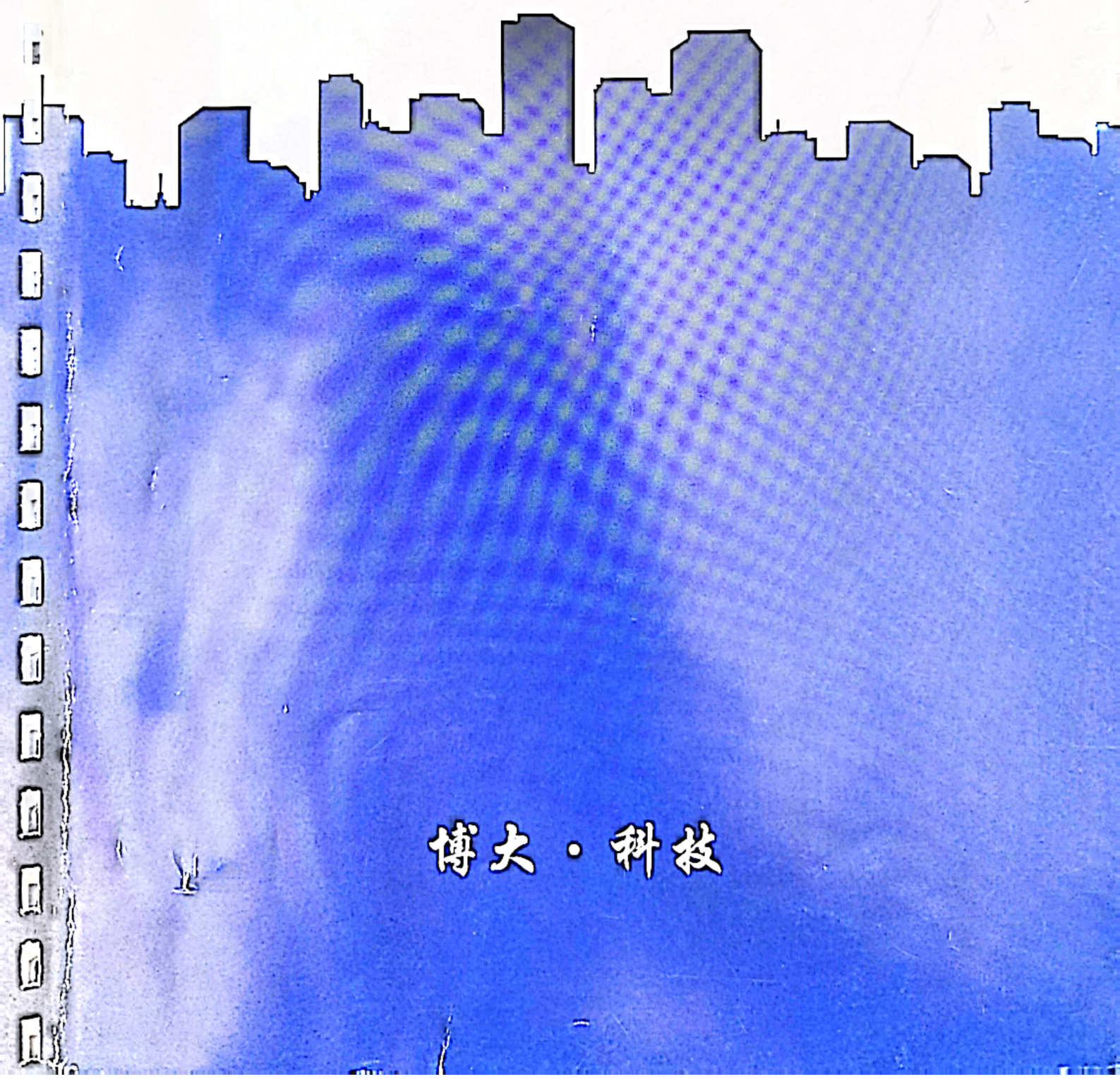


国家专业房地产估价机构  
国家专业土地估价机构

boda

# 估价报告书

## APPRAISAL REPORT



博大·科技

# 房地产估价报告

估价报告编号

辽正融房估司法字[2021]第 016 号

估价项目名称

黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区 (24 幢) 住宅  
房地产司法鉴定估价

估价委托人

黑山县人民法院

房地产估价机构

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师

林少波 (注册号 3319970145)

吴立群 (注册号 2220020022)

估价报告出具日期

2021 年 10 月 9 日



## 致估价委托人函

黑山县人民法院：

受贵院委托，本公司对黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区（24 幢）住宅房地产价值进行了评估，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；价值类型：房地产市场价格。

根据国家有关规定和政策，坚持客观、公正、公平的估价原则，按照严谨的估价程序，选用科学的估价方法，最终采用市场法进行分析、测算和判断，综合确定估价对象在价值时点 2021 年 9 月 26 日市场价值为：

总价 ¥994.08 万元（人民币大写金额：玖佰玖拾肆万零捌佰圆整）。

### 房产估价结果一览表

权利人：黑山恒跃置业有限公司宝地分公司

序号	楼牌号	坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	9-1-2-1	黑山县黑山镇南湖 香榭里 A 区	2/7	住宅	99.49	3460	34.42
2	9-1-3-2		3/7	住宅	99.49	3700	36.81
3	9-1-4-1		4/7	住宅	99.49	3780	37.61
4	9-1-4-2		4/7	住宅	99.49	3780	37.61
5	9-1-5-1		5/7	住宅	99.49	3860	38.4
6	9-1-5-2		5/7	住宅	99.49	3860	38.4
7	9-1-6-1		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
8	9-1-6-2		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
9	9-1-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
10	9-1-7-2		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
11	9-2-2-1		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
12	9-2-2-2		2/7	住宅	99.49	3620	36.02



13	9-2-6-1		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
14	9-2-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
15	9-3-2-1		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
16	9-3-2-2		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
17	9-3-6-2		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
18	9-3-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
19	9-3-7-2		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
20	8-2-5-2		5/6	住宅	142.11	3730	53.01
21	8-2-6-1		6/6	住宅	142.11	3800	54
22	8-2-6-2		6/6	住宅	142.11	3800	54
23	8-1-4-1		4/6	住宅	149.92	3650	54.72
24	8-1-4-2		4/6	住宅	149.92	3650	54.72
合计	人民币大写：玖佰玖拾肆万零捌佰圆整				2616.48	994.08	

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依法不承担责任；
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。

法定代表人：



辽宁正融房地产土地资产评估有限公司





# 目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

1. 估价委托书复印件 2. 估价对象位置图 3. 估价对象现场照片 4. 估价对象实地查勘记录  
5. 住宅套数信息资料 6. 估价机构变更登记核准通知书 7. 估价机构营业执照复印件 8. 估  
价机构资格证书复印件 9. 估价师资格证书复印件



## 估价师声明

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）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）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	签名	签名日期
林少波	3319970145		2021年10月9日
吴立群	2220020022		2021年10月9日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象人民法院查封的统计资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料不足，故本估价报告存在建筑面积依据不足的假设，如有不符应以最终的不动产登记为准。

6、估价报告使用限制：本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。



# 估价结果报告

辽正融房估司法字[2021]第 016 号

## 一、估价委托人

名称：黑山县人民法院

住所：黑山县黑山镇

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

机构地址：辽宁省锦州市松山新区中央南街名购广场 A 座-5、6 号

法定代表人：丁占春

房地产估价机构资质备案等级：叁级

证书编号：第 071100011 号

统一社会信用代码：91210700318918807T

联系电话：0416-3583666

邮编：121000

## 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）估价对象范围

本次估价对象位于黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区，总建筑面积为 2616.48 m<sup>2</sup>。仅限于估价对象的房屋所有权（包括不动产范畴内的装饰装修及配套附属设施），不包含其他可能存在的动产、债权债务、无形资产等其他财产和权益。

### （二）估价对象描述与分析

#### 1、估价对象区位状况

估价对象位于黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区，东邻富贵街，南邻





南湖香榭里 C 区，西邻宾启馨城南区，北邻启发路。区域内公路纵贯境内，交通较为方便；基础设施、生活服务配套设施完善程度较好，产业聚集度一般。

## 2、估价对象实物状况

序号	楼牌号	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修装饰状况
1	9-1-2-1	2/7	99.49	外墙面喷涂颜色涂料，室内为毛坯房，内墙面与地面均为水泥抹面，安装断桥铝窗、防盗门。
2	9-1-3-2	3/7	99.49	
3	9-1-4-1	4/7	99.49	
4	9-1-4-2	4/7	99.49	
5	9-1-5-1	5/7	99.49	
6	9-1-5-2	5/7	99.49	
7	9-1-6-1	6/7	99.49	
8	9-1-6-2	6/7	99.49	
9	9-1-7-1	7/7	99.49	
10	9-1-7-2	7/7	99.49	
11	9-2-2-1	2/7	99.49	
12	9-2-2-2	2/7	99.49	
13	9-2-6-1	6/7	99.49	
14	9-2-7-1	7/7	99.49	
15	9-3-2-1	2/7	99.49	
16	9-3-2-2	2/7	99.49	
17	9-3-6-2	6/7	99.49	
18	9-3-7-1	7/7	99.49	



19	9-3-7-2	7/7	99.49
20	8-2-5-2	5/6	142.11
21	8-2-6-1	6/6	142.11
22	8-2-6-2	6/6	142.11
23	8-1-4-1	4/6	149.92
24	8-1-4-2	4/6	149.92

委估建筑物地基基础有足够的承载力,无不均匀沉降,现状良好,使用正常;估价对象维护保养状况较好,水、电、气、暖等设施齐全。

### 3、估价对象权益状况

权利人	住宅套数 (套)	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	法定用途	实际用途	他项权
黑山恒跃置业有限公司宝地分公司	24	2616.48	住宅	住宅	无

至价值时点,其权利状况明确,未设立他项权。

## 五、价值时点

2021年9月26日(实地查勘之日)

## 六、价值类型

市场价值: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額。

## 七、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。

## 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》（主席令〔2020〕第45号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令〔2019〕第32号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令〔2019〕第32号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令〔1998〕第256号）《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令〔2014〕第653号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令〔2007〕第74号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令〔2016〕第46号）；
7. 《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》（国务院令〔1990〕第55号）；

(二) 本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；

(三) 委托人提供的有关资料

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

## 九、估价方法



估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象用途、估价目的以及市场条件，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范，确定估价技术路线。

(一) 技术思路：

根据本次抵押贷款的评估目的，结合估价对象的特点，估价对象为住宅类房地产。估价对象所在区域房地产市场活跃，同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易案例较多，适宜选用比较法，而且比较法较能真实地反映房地产市场实际状况，故本次估价仅采用比较法进行评估。

(二) 采用的方法：

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。

市场比较法的基本公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D$

PD—待估房地产价格

PB—比较案例房地产价格

A—待估房地产交易情况指数/比较案例房地产交易情况指数

B—待估房地产估价日期价格指数/比较案例房地产交易日期价格指数

C—待估房地产区域因素条件指数/比较案例房地产区域因素条件指数

D—待估房地产个别因素条件指数/比较案例房地产个别因素条件指数。

十、估价结果

总价 ¥994.08 万元 (人民币大写金额：玖佰玖拾肆万零捌佰圆整)

房产估价结果一览表

权利人：黑山恒跃置业有限公司宝地分公司

序号	楼牌号	坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	9-1-2-1	黑山县黑山镇南湖	2/7	住宅	99.49	3460	34.42



2	9-1-3-2	香榭里 A 区	3/7	住宅	99.49	3700	36.81
3	9-1-4-1		4/7	住宅	99.49	3780	37.61
4	9-1-4-2		4/7	住宅	99.49	3780	37.61
5	9-1-5-1		5/7	住宅	99.49	3860	38.4
6	9-1-5-2		5/7	住宅	99.49	3860	38.4
7	9-1-6-1		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
8	9-1-6-2		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
9	9-1-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
10	9-1-7-2		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
11	9-2-2-1		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
12	9-2-2-2		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
13	9-2-6-1		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
14	9-2-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
15	9-3-2-1		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
16	9-3-2-2		2/7	住宅	99.49	3620	36.02
17	9-3-6-2		6/7	住宅	99.49	3940	39.2
18	9-3-7-1		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
19	9-3-7-2		7/7	住宅	99.49	4010	39.9
20	8-2-5-2		5/6	住宅	142.11	3730	53.01
21	8-2-6-1		6/6	住宅	142.11	3800	54
22	8-2-6-2		6/6	住宅	142.11	3800	54
23	8-1-4-1		4/6	住宅	149.92	3650	54.72



24	8-1-4-2		4/6	住宅	149.92	3650	54.72
合计	人民币大写：玖佰玖拾肆万零捌佰圆整				2616.48	994.08	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林少波	3319970145		2021年10月9日
吴立群	2220020022		2021年10月9日

### 十二、实地查勘期

2021年9月26日至2021年9月26日

### 十三、估价作业期

2021年9月26日至2021年10月9日



## 附件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象现场照片
4. 估价对象实地查勘记录
5. 住宅套数信息资料
6. 估价机构变更登记核准通知书
7. 估价机构营业执照复印件
8. 估价机构资格证书复印件
9. 估价师资格证书复印件

# 估价委托书

黑山县人民法院

## 委托书

(2021)辽0726执1244号

锦州博大房地产土地估价有限公司：

我院在执行黑山县住宅建筑工程公司辉腾工程处与黑山恒跃置业有限公司宝地分公司建设工程合同纠纷一案中，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：

黑山恒跃置业有限公司宝地分公司所有的位于黑山县黑山镇南湖香榭里A区29处住宅。

黑山县住宅建筑工程公司辉腾工程处：

15566234444



承办人：刘利 联系电话：

联系人：杨楠 联系电话：18941601984

本院地址：黑山县黑山镇





# 估价对象现场照片

(黑山县黑山镇南湖香榭里A区)





# 现场勘查记录表

编号:

姓名	黑山恒跃置业有限公司宝地分公司			身份证号					
房屋地址	黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区			联系电话					
产权人	权证编号			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	总层数	所在层	朝向
黑山恒跃置业有限公司宝地分公司				99.49	住宅	钢混	7	2-7	南
备注	9 号楼共计 19 幢								
外墙	楼梯/电梯	门	内墙	室内地面	顶棚	窗	层高 (M)	基础设施状况	
涂料	内廊扶梯	防盗门	水泥抹面	水泥抹面	水泥抹面	断桥铝窗	3	良好	
备注	19 幢均为毛坯房								
	室内楼梯	内墙	室内地面	顶棚	窗	层高 (M)			
室内二层									
室内三层									
备注									
平面结构图									
房主: 黑山恒跃置业有限公司			第三方: 马旭			人民法官: 张强			
估价师: 吴立群 林少波				现场勘查日期: 2021.9.26					

# 现场勘查记录表

编号:

姓名	黑山恒跃置业有限公司宝地分公司				身份证号					
房屋地址	黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区				联系电话					
产权人	权证编号				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	总层数	所在层	朝向
黑山恒跃置业有限公司宝地分公司					149.92/ 142.11	住宅	钢混	6	4-6	南
备注	8 号楼共计 5 幢									
外墙	楼梯/电梯	门	内墙	室内地面	顶棚	窗	层高 (M)	基础设施状况		
涂料	内廊扶梯	防盗门	水泥抹面	水泥抹面	水泥抹面	断桥铝窗	4	良好		
备注	5 幢均为毛坯房									
	室内楼梯	内墙	室内地面	顶棚	窗	层高 (M)				
室内二层										
室内三层										
备注										
平面结构图										
房主: 黑山恒跃置业有限公司宝地分公司				第三方: 马旭				人民法官: 张强		
估价师: 吴立群 林少波					现场勘查日期: 2021.9.26					

# 住宅套数信息资料

## 香榭里A区查封

序号	楼号	面积 (m <sup>3</sup> )
1	8-1-4-1	149.92
2	8-1-4-2	149.92
3	8-2-5-2	142.11
4	8-2-6-1	142.11
5	8-2-6-2	142.11
6	9-1-2-1	99.49
7	9-1-3-2	99.49
8	9-1-4-1	99.49
9	9-1-4-2	99.49
10	9-1-5-1	99.49
11	9-1-5-2	99.49
12	9-1-6-1	99.49
13	9-1-6-2	99.49
14	9-1-7-1	99.49
15	9-1-7-2	99.49
16	9-2-2-1	99.49
17	9-2-2-2	99.49
18	9-2-6-1	99.49
19	9-2-7-1	99.49
20	9-3-2-1	99.49
21	9-3-2-2	99.49
22	9-3-6-2	99.49
23	9-3-7-1	99.49
24	9-3-7-2	99.49
		2616.48



# 估价机构变更登记核准通知书

## 变更登记核准通知书

(辽锦)市监核变通内字[2020]第0004194980号

名称：辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91210700318918807T

以上企业于2020年09月21日 经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

### 住所变更：

变更前：辽宁省锦州市太和区凌南西里锦绣天第A区29-214号

变更后：辽宁省锦州市松山新区中央南街名购广场A座-5、6 号

### 经营范围变更：

变更前：各类资产评估、房地产评估、土地评估；矿产资源开发管理咨询；房地产信息咨询；房地产、土地中介服务；拍卖；土地登记代理；测绘；土地规划；土地用地预审及相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

变更后：许可项目：国土空间规划编制，测绘服务，金属与非金属矿产资源地质勘探，矿产资源勘查（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：资产评估，房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估，房地产咨询，二手车鉴定评估，运行效能评估服务，艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务，企业信用调查和评估，规划设计管理，工程管理服务，信息技术咨询服务，社会经济咨询服务，不动产登记代理服务，地质灾害治理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



特此通知。

2020年09月21日

# 估价机构营业执照复印件



# 估价机构资格证书复印件





# 估价师资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

  
发证机关  
No. 00240553

姓名 / Full name  
林少波

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
31011019590918327x

注册号 / Registration No.  
3319970145

执业机构 / Employer  
辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

  
发证机关  
No. 00229160

姓名 / Full name  
吴立群

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
220204196907171460

注册号 / Registration No.  
2220020022

执业机构 / Employer  
辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

