

房地产估价报告

项 目 名 称 黑山恒跃置业有限公司宝地分公司所属位于黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区 3 号楼共计 18 户住宅房地产涉案价值评估项目

估 价 委 托 人 黑山县人民法院

估 价 机 构 辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师 张奇 2120070120 张丽敏 2120060126
何金 2120190029

估 价 报 告 编 号 辽西房估字 (2022) 第 Z009 号

估价报告出具日期 二〇二二年三月二十三日

致估价委托人函

黑山县人民法院：

受贵院委托，根据(2021)辽 0726 执 1440 号委托书，本公司对黑山恒跃置业有限公司宝地分公司所属位于黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区 3 号楼共计 18 户住宅房地产涉案价值进行了评估工作。价值时点为 2022 年 2 月 24 日，价值类型为估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价值。估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵照相关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象实施了现场查勘、市场调查与询证，在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上，采用比较法经过认真仔细的测算，并结合长期的估价实践经验，确定估价对象在本次估价目的下，于价值时点：2022 年 2 月 24 日时的市场价值为：¥9,105,800.00 元（大写：人民币玖佰壹拾万伍仟捌佰元）。

特别提示：1、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，敬请报告使用者详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

2、估价报告应用的有效期为 2022 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日，但市场状况变化很大时估价报告的有效期不超过半年。

3、本报告共出具肆份，壹份估价机构存档，叁份提交估价委托人。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（盖章）

二〇二二年三月二十三日

估价结果明细表

权利人: 黑山恒跃置业有限公司宝地分公司

金额单位: 人民币元

序号	坐落	楼层	用途	测绘面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	整至百位)	备注
1	南湖香榭里A区3号楼1单元2层东户	2	住宅	141.86	3770	534,800.00	样板间只铺地砖
2	南湖香榭里A区3号楼1单元4层东户	4	住宅	141.86	4450	631,300.00	样板间已装修完
3	南湖香榭里A区3号楼1单元5层东户	5	住宅	141.86	3690	523,500.00	
4	南湖香榭里A区3号楼1单元7层东户	7	住宅	141.86	3690	523,500.00	
5	南湖香榭里A区3号楼1单元8层东户	8	住宅	141.86	3780	536,200.00	
6	南湖香榭里A区3号楼1单元9层东户	9	住宅	141.86	3780	536,200.00	
7	南湖香榭里A区3号楼1单元10层东户	10	住宅	141.86	3780	536,200.00	
8	南湖香榭里A区3号楼1单元11层东户	11	住宅	141.86	3870	549,000.00	
9	南湖香榭里A区3号楼1单元12层东户	12	住宅	141.86	3870	549,000.00	
10	南湖香榭里A区3号楼1单元13层东户	13	住宅	141.86	3870	549,000.00	
11	南湖香榭里A区3号楼1单元14层东户	14	住宅	141.86	3960	561,800.00	
12	南湖香榭里A区3号楼1单元15层东户	15	住宅	141.86	3960	561,800.00	
13	南湖香榭里A区3号楼1单元16层东户	16	住宅	141.86	3960	561,800.00	
14	南湖香榭里A区3号楼2单元2层西户	2	住宅	99.17	3730	369,900.00	样板间只铺地砖
15	南湖香榭里A区3号楼2单元4层西户	4	住宅	99.17	4250	421,500.00	样板间已装修完
16	南湖香榭里A区3号楼2单元8层西户	8	住宅	99.17	3780	374,900.00	
17	南湖香榭里A区3号楼2单元15层西户	15	住宅	99.17	3960	392,700.00	
18	南湖香榭里A区3号楼2单元16层西户	16	住宅	99.17	3960	392,700.00	
合计				2340.03		9,105,800.00	

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	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 2 月 24 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘和现状拍照，但查勘仅限于外观，对隐蔽工程部分仅依据委托方或相关当事方提供的资料或行业惯例进行评估。

6、没有本公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、此次评估在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定；

2、估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让；

3、本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提；

4、本次估价中以估价委托人或相关当事方提供的有关估价对象的相关资料为合法方式取得为假设前提；

5、本次估价中对估价对象的权属、面积等数据的获得由委托方或相关当事方提供，估价人员对上述材料进行了必要的核实和查证，若对相关资料存有异议，应以有关政府权威部门出具的证明资料为准。

6、估价人员在现场查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

1、本次估价没有考虑价值时点后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对估价结论的影响。

2、本次估价目的下，估价结果未考虑估价对象被查封、抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即视为估价对象没有查封、抵押、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

3、估价结果未考虑估价对象其所有权人已承担的债务、或有债务、欠缴税、费及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

三、背离事实假设

无

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

六、本报告使用的限制条件

1、估价结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不得作其他目的，不适用于任何第三方。

2、本报告自出具之日期（即 2022 年 3 月 23 日）开始，有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的价值参考，超过一年，需重新进行估价。但市场状况变化很大时估价报告的有效期不超过半年。

3、本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人或当事人提供，如果发生变化，本估价报告随之失效。

4、本报告未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

5、本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

6、本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向估价委托

方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

8、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

七、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、若估价委托人或相关当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本估价机构概不承担因此所造成的法律责任及后果；

3、估价人员执行估价业务的目的是对估价对象的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。估价结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

4、本估价报告若出现文字或数字打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，误差部分无效。

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但要受到上述估价的假设和限制条件的限制。若上述估价的假设和限制条件不成立，则本估价结论失效。

估价结果报告

[辽西房估字（2022）第 Z009 号]

一、估价委托人

- 1、黑山县人民法院
- 2、联系人：刘法官
- 3、联系电话：18941609372

二、估价机构

- 1、估价方名称：辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司
- 2、注册地址：锦州市古塔区解放路三段 30 号
- 3、法定代表人：张奇
- 4、资质等级：贰级
- 5、估价机构资格证书号：000010704
- 6、资质证书有效期：至 2023 年 11 月 10 日止
- 7、统一社会信用代码：91210700765414803R

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

本次估价对象为黑山恒跃置业有限公司宝地分公司所属位于黑山县黑山镇南湖香榭里 A 区 3 号楼共计 18 户住宅房地产。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权利登记状况

至价值时点，估价对象所在小区项目“五证”齐全，当事人提供了《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、“楼房销控表”及“房屋立体分配图”复印件，通过这些资料明晰估价对象的权属、面积及楼层。估价对象所在小区因未通过综合竣工验收，不能办理产权登记，现场勘查时小区内已有部分楼房售出并有居民入住。

2、估价对象实物状况

2022年2月24日，承办法官组织双方当事人和估价人员共同对估价对象进行了实地查勘，估价对象实物状况是：

南湖香榭里 A 区（天瑞经典小区）3 号楼，总层为 17 层，共有二个单元，每单元一梯二户。估价对象楼房外墙为防水涂料，可视对讲系统单元门入户门，候梯大厅地面铺砖，墙面及屋顶刮大白，安装烟感器及喷淋设施，逸立达牌电梯已投入运行。

本次估价对象共 18 户，有二个户型，分别为一单元东户，141.86 平方米，三室二卫二厅一厨；二单元西户，99.17 平方米，二室一卫二厅一厨。18 户住宅楼房除 4 户样板间有装修外，其余均为清水房。清水房已铺设地暖，水、电管线已敷设但未接驳设备，有照明灯，塑钢窗，防盗门。4 户样板间，其中有 2 户（2 层），只完成了水、电基础改造，地面铺砖；另 2 户（4 层）装修工程已完成，地面铺地砖，墙面贴壁布，石膏吊顶，装饰灯具，整体衣柜，整体厨柜，卫生间洁具

齐全，厨房燃器（具）齐全。

（三）估价对象区位状况

估价对象楼房东临住宅楼，南临住宅楼房，西临小区外道路，北临小区外道路。区域内有南内环路、东外环路、启发路等城市交通干道，出行较为便利。区域内有南湖公园，休闲娱乐方便，环境较好。区域内医院、银行、学校等生活服务、教育配套公共设施完善程度较高，基础设施配套完备。

估价对象位置示意



（四）估价对象他项权利状况

价值时点，估价对象已查封。

五、价值时点

2022年2月24日，此价值时点是估价人员实地查勘现场之日。

本估价项目一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或执行标

准。

六、价值类型

本报告所评估的房地产价值为估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代等原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是合法权益状况下的价值。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最

可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4、价值时点原则

价值时点的原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

替代的原则要求估价结果不得不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

- 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》;
- 1.3 《中华人民共和国民法典》;
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》;
- 1.5 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2、技术规程

- 2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);
- 2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)。

3、委托方或相关当事方提供的有关资料

- 3.1 委托方提供的《委托书》;
- 3.2 委托方提供的《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、“楼房销控表”及“房屋立体分配图”复印件。复印件。

4、本估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

- 4.1 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;
- 4.2 人民银行公布的资金存、贷款利率;
- 4.3 估价机构调查和掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所

获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员在分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规和房地产估价规范，结合估价人员的经验，本次评估采用比较法进行评估。

选用方法的理由：

因所在区域近期内与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致）能够取得，故选用比较法。

评估方法介绍：

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，确定估价对象在满足全部假设和限制条件，实物状况为现状条件下于价值时点 2022 年 2 月 24 日的市场价值为：¥9,105,800.00 元（大写：人民币玖佰壹拾万伍仟捌佰元）。

详细见估价结果明细表（下页）。

估价结果明细表

权利人: 黑山恒跃置业有限公司宝地分公司

金额单位: 人民币元

序号	坐落	楼层	用途	测绘面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	整至百位)	备注
1	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 2 层东户	2	住宅	141.86	3770	534,800.00	样板间只铺地砖
2	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 4 层东户	4	住宅	141.86	4450	631,300.00	样板间已装修完
3	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 5 层东户	5	住宅	141.86	3690	523,500.00	
4	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 7 层东户	7	住宅	141.86	3690	523,500.00	
5	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 8 层东户	8	住宅	141.86	3780	536,200.00	
6	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 9 层东户	9	住宅	141.86	3780	536,200.00	
7	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 10 层东户	10	住宅	141.86	3780	536,200.00	
8	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 11 层东户	11	住宅	141.86	3870	549,000.00	
9	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 12 层东户	12	住宅	141.86	3870	549,000.00	
10	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 13 层东户	13	住宅	141.86	3870	549,000.00	
11	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 14 层东户	14	住宅	141.86	3960	561,800.00	
12	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 15 层东户	15	住宅	141.86	3960	561,800.00	
13	南湖香榭里 A 区 3 号楼 1 单元 16 层东户	16	住宅	141.86	3960	561,800.00	
14	南湖香榭里 A 区 3 号楼 2 单元 2 层西户	2	住宅	99.17	3730	369,900.00	样板间只铺地砖
15	南湖香榭里 A 区 3 号楼 2 单元 4 层西户	4	住宅	99.17	4250	421,500.00	样板间已装修完
16	南湖香榭里 A 区 3 号楼 2 单元 8 层西户	8	住宅	99.17	3780	374,900.00	
17	南湖香榭里 A 区 3 号楼 2 单元 15 层西户	15	住宅	99.17	3960	392,700.00	
18	南湖香榭里 A 区 3 号楼 2 单元 16 层西户	16	住宅	99.17	3960	392,700.00	
合计				2340.03		9,105,800.00	

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张 奇	2120070120		年 月 日
何 金	2120190029		年 月 日
张丽敏	2120060126		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 2 月 24 日，当日完成现场查勘。

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 2022 年 2 月 16 日至 2022 年 3 月 23 日止。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日

附 件

1. 《委托书》复印件
2. 鉴定机构（人）承诺书
3. 《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、“楼房销控表”及“房屋立体分配图”复印件。复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象现场查勘照片
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价人员资质证书复印件