

# 房地产估价报告

估价项目名称：慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：鞍山市立山区人民法院

房地产估价机构：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王玉红 注册号：2120070134

孙丹 注册号：2120100020

估价报告出具日期：2018年12月10日

估价报告编号：辽瑞房评报字[2018]第198号

## 致估价委托人函

鞍山市立山区人民法院：

根据《鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》【2018】鞍法鉴委字第 1451 号，我公司对贵院受理的申请执行人孟宪库、赵玉玲与被执行人慕喜庆、李晓松、鞍山市恒冠物流设备有限公司一案所涉及的，慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产的市场价值进行评估。

秉着独立、客观、公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的实地查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

**一、估价目的：**为鞍山市立山区人民法院执行案件提供参考依据而评估委估对象房地产的市场价值。

**二、估价对象：**慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产，即建筑面积分别为 117.79 平方米、98.58 平方米、117.79 平方米、98.58 平方米的房屋所有权及其所分摊的国有土地使用权。

**三、价值时点：**2018 年 8 月 29 日。

**四、价值类型：**本次估价采用市场价值标准。

**五、估价方法：**采用比较法与收益法。

**六、估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定了慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值，在价值时点2018年8月29日的市场价值为2,411,567元，人民币大写：贰佰肆拾壹万壹仟伍佰陆拾柒元整。现将评估结果函告如下：

估价结果一览表

产籍号	估价对象	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1-48-118-5011	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号5-1-1室住宅	住宅	117.79	5381	633,828
1-48-118-5012	慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号5-1-2室住宅	住宅	98.58	5381	530,459
1-48-118-6011	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号6-1-1室住宅	住宅	98.58	5451	537,360
1-48-118-6012	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号6-1-2室住宅	住宅	117.79	6027	709,920
房地产评估价值合计			432.74		2,411,567

注：估价对象产籍号1-48-118-5011与产籍号1-48-118-5012内部打通已连接成一体。评估总价值包含建筑物价值、装修价值及其附属设施价值，并包括房地产所分摊国有土地的土地使用权价值。

七、特别提示：估价报告应用有效期，自本报告出具之日起壹年。

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：胡冰

二〇一八年十二月十日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	16
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价依据.....	16
八、估价原则.....	18
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、注册房地产估价师.....	21
十三、估价实地查勘期.....	21
十四、估价作业期 .....	21
十五、估价报告使用期限.....	21
附 件.....	23

## 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、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB / T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人及相关当事方提供了估价对象权属资料《鞍山市房屋产权登记簿》，由估价委托人及相关当事方对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

2. 估价对象的建筑面积是以估价委托人及相关当事方提供的《鞍山市房屋产权登记簿》上记载的为准，本次评估以上述资料为评估依据。

3. 本次评估中估价师对估价对象房屋进行了一般性查看，未对其做基础和结构等质量检测，对现场观察到的建筑物与设备质量不负检测责任。因此假设其无质量缺陷或安全隐患等方面问题。

4. 本次估价未考虑估价对象存在的抵押等其他限制性权利事宜对估价对象价格的影响，即本报告是在估价对象无任何权利限制的假设前提条件下进行的。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人及相关当事方未向估价机构提供分户的土地权属与房屋他项权利登记资料，估价委托人及相关当事方仅提供了估价对象权属资料《鞍山市房屋产权登记簿》，本次以估价委托人及相关当事方提供的《鞍山市房屋产权登记簿》为评估依据。

2. 由于被申请人未到评估现场，因而由委托方与申请人指认委估对象住宅的具体坐落位置，估价人员未能进入估价对象产籍号 1-48-118-6011 住宅内进行实地查勘，经委托方同意，本次估价设定其为普通装修（设定装修状况见报告），如果与实际情况不一致，应按实际状况进行调整。对上述房屋的评估是通过其所在楼相同户型房屋以及相关当事方实物状况介绍、估价对象的外部状况与区位状况的实地查勘，以及周边相邻类似房地产的勘察了解和房地产市场状况的调查。

3. 委估对象产籍号 1-48-118-5011 与产籍号 1-48-118-5012 内

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告部打通已连接成一体，现处于出租状态、窗口挂牌：同盛康源养生堂；产籍号 1-48-118-6011 的房屋现处于闲置状态，门口挂牌为福益德 $\alpha$ 亚麻酸；产籍号 1-48-118-6012 的房屋现处于出租状态，门口挂牌为牛溢碗山南店；委托方与相关当事方未提供房屋租赁合同。上述估价对象尚未租赁到期处于租赁期限内，存在租约限制，在此郑重提醒报告使用者注意。

4. 委估的 4 处房产的规划用途为住宅、现均用作商业用途，委托方及相关当事方未向估价机构提供相关房屋用途变更的审批手续。

## 二、估价报告使用限制

1. 本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定价值时点的公允价格，仅作为委托方执行案件提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件，需要向本估价机构咨询后作必要的修正或重新估价。

2. 除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假设估价对象房地产不存在产权纠纷等限制条件。

3. 本报告应用的有效期为一年。即自本报告出具之日起壹年，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 本估价报告仅为委托方所使用。未经本公司和委托方书面同意，不得向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在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力



慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告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。但上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

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

7. 本次评估未考虑强制处分，要求短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

8. 本次评估结论不考虑在未来办理房屋产权手续过程中需要缴纳的相关税、费，提示报告使用者关注。

9. 本次估价范围不包含室内可移动的家具与家电及室内物品。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：鞍山市立山区人民法院

地址：鞍山市立山区北胜利路 267 号

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

机构地址：沈阳市沈河区热闹路 33 号

法定代表人：胡冰

备案证书编号：第 000010115 号

备案等级：贰级

统一社会信用代码：912101007209236476

联系电话：024-82903266

## 三、估价对象

估价对象为慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产，即建筑面积分别为 117.79 平方米、98.58 平方米、117.79 平方米、98.58 平方米的房屋所有权及其所分摊的国有土地使用权。本次评估包括估价对象房屋建筑物、装修、室内配套设施、及其所分摊的国有土地使用权。详细情况如下：

### （一）区位状况

#### 1、位置状况描述

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产，四处住宅房地产均处于同一幢住宅楼、其楼牌号为铁东一道街 25 号，其东临住宅楼、西临铁东一道街，南临一层商业用房、北临住宅楼。

## 2、道路和交通状况

估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产，均处于山南粮食小区，山南粮食小区北临烈士山街、西边有建国大道，道路通达状况好；周围有 237 路、232 支路、10B 路、28 路等公交车通过，交通便利程度好。

## 3、基础设施条件、环境质量

估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产，周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均处于鞍山市的平均水平，绿化覆盖率低于鞍山市平均绿化水平，环境质量一般。

## 4、外部配套设施状况

估价对象附近有鞍山市水利局、鞍山市体育局、中国平安人寿保险股份有限公司（鞍山中心支公司）、中国农业银行、旧堡社区卫生服务中心、祝成远洋海产品超市、新兴商贸城、鞍山茶城、中国建设银行等。

## （二） 产权状况

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

## 1、土地权属状况

(1) 估价委托人及相关当事方未向估价机构提供分户的土地权属资料。

## 2、建筑物权属状况

(1) 根据估价委托人及相关当事方向估价机构提供的《鞍山市房屋产权登记簿》，记载内容如下：

产权证号	房屋所有权人	共有情况	共有人姓名	产籍号	公安号	所在层数 / 总层数	房间用途	建筑面积	登记时间 / 竣工日期	现房状态	登记类别	权证编号	登记状态 / 抵押状态
200906240404	慕喜庆	共同共有	李晓松	1-48-18-5011	铁东区山南粮食小区	1/8	住宅	117.790	2009/6/30 9:30:37/1995	现房	变更登记(其他)	854021	已登记 / 已抵押
200906240296	慕喜庆	共同共有	李晓松	1-48-18-6011	铁东区山南粮食小区	1/8	住宅	98.580	2009/6/30 9:30:38/1995	现房	变更登记(其他)	854019	已登记 / 已抵押
200906240371	慕喜庆	共同共有	李晓松	1-48-18-6012	铁东区粮食局小区	1/8	住宅	117.790	2009/6/30 9:36:42/1995	现房	变更登记(其他)	854020	已登记 / 已抵押
200906240334	慕喜庆	单独所有		1-48-18-5012	铁东区山南粮食小区	1/8	住宅	98.580	2009/6/30 9:38:38/1995	现房	变更登记(其他)	854022	已登记 / 已抵押

### (三) 实物状况

## 1、土地实体状况

(1)名称：慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产所分摊用地。

(2)坐落：慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产。

(3)证载土地使用权面积：无分户土地使用证。

(4)形状：土地形状对地上建筑物开发无不利影响。

(5)四至：估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产，四处住宅房地产均处于同一幢住宅楼、其楼牌号为铁东一道街 25 号，其东临住宅楼、西临铁东一道街，南临一层商业用房、北临住宅楼。

(6)周围环境：估价对象附近有鞍山市水利局、鞍山市体育局、中国平安人寿保险股份有限公司（鞍山中心支公司）、中国农业银行、旧堡社区卫生服务中心、祝成远洋海产品超市、新兴商贸城、鞍山茶城、中国建设银行等。

(7)基础设施完备程度：宗地内外“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、通路及场地平整。

(8)地形、地势、地质：平原地形、地势较平坦、地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

(9)规划限制条件、利用状况：宗地在现状条件下无其他规划限制。本次评估地上建筑物为鞍山市铁东区山南粮食小区四处住宅。

## 2、建筑物实物状况

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

(1)名称：估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产。

(2)坐落：估价对象慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处住宅房地产，四处住宅房地产均处于同一幢住宅楼、其楼牌号为铁东一道街 25 号。

(3)面积：依据《鞍山市房屋产权登记簿》记载建筑面积分别为 117.79 平方米、98.58 平方米、117.79 平方米、98.58 平方米。

(4)层数：总层数为 8 层，估价对象所在层数均为地上第 1 层。

(5)建筑结构：混合结构。

(6)装修格局：委估对象所在的住宅楼为山南粮食小区的多层住宅楼，该住宅楼南北朝向，于 1995 年建成，混合结构，估价对象均位于地上 1 层，建筑面积分别为 117.79 平方米、98.58 平方米、117.79 平方米、98.58 平方米。

依据估价人员现场勘查，住宅楼内水、电、暖、气等基础设施配套齐全。估价对象住宅楼外墙为涂料面层，楼梯间地面为水泥面层，墙面及顶棚为涂料面层，铁楼梯栏杆及扶手，木窗，一层两户。委估对象实物状况详见下表：

产籍号	估价对象	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实物状况
-----	------	------	------------------------	------

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

<p>1-48-11 8-5011</p>	<p>慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街 25 号 5-1-1 室住宅</p>	<p>住宅</p>	<p>117.79</p>	<p>估价对象为地上第 1 层住宅，为三室一厅一卫南北通透的户型，两个南卧室（其中一个南卧室现为办公室），一个北卧室，一个客厅，一个卫生间，与产籍号为 1-48-118-5012 的住宅打通连接成一体，为同盛康源养生堂租用。估价人员由三层铁楼梯通过钢质玻璃门步入南阳台，南阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，钢质落地玻璃窗，；一个南卧室的地面为复合地板面层，墙面及顶棚为涂料面层，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；一个南卧室（现为办公室）的地面为地毯面层，墙面及顶棚为涂料面层，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；北卧室的地面为复合地板面层，墙面及顶棚为涂料面层，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；客厅的地面为复合地板面层，墙面及顶棚为涂料面层；卫生间的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，蹲便，洗手盆，复合木门；北阳台（现为厨房）的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门。</p>
<p>1-48-11 8-5012</p>	<p>慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街 25 号 5-1-2 室住宅</p>	<p>住宅</p>	<p>98.58</p>	<p>估价对象为地上第 1 层住宅，为两室一厅一卫南北通透的户型，两个南卧室（一个南卧室现为办公室，一个现为接待室），一个客厅，一个卫生间，现接待室有南门，与产籍号为 1-48-118-5011 的住宅打通连接成一体，为同盛康源养生堂租用。估价人员由三层铁楼梯通过钢质玻璃门步入南阳台，南阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，钢质落地玻璃窗；一个南卧室（现为接待室）的地面为复合地板面层，墙面及顶棚为涂料面层，不锈钢玻璃门，复合木门；一个南卧室（现为办公室）的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；客厅的地面为复合地板面层，墙面及顶棚为涂料面层；北阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门，卫生间与厨房现改为客厅使用。</p>

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

<p>1-48-11 8-6011</p>	<p>慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街 25 号 6-1-1 室住宅</p>	<p>住宅</p>	<p>98.58</p>	<p>估价对象为地上第 1 层住宅，为两室一厅一卫南北通透的户型，两个南卧室（两个南卧室现为办公室），一个客厅，一个卫生间。现窗口挂牌为福益德 <math>\alpha</math> 亚麻酸、闲置状态；估价人员透过玻璃窗看到南卧室的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，部分墙面为壁纸面层，塑钢窗，复合木门；南阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，钢质落地玻璃窗；客厅的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层、部分顶棚为 PVC 吊顶；卫生间的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶；北阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，塑钢窗，有铁栅栏，铝塑推拉门。</p>
<p>1-48-11 8-6012</p>	<p>慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街 25 号 6-1-2 室住宅</p>	<p>住宅</p>	<p>117.79</p>	<p>估价对象为地上第 1 层住宅，为三室一厅一卫南北通透把西山的户型，西临铁东一道街，两个南卧室（一个把西山），一个北卧室（把西山），一个西客厅，一个卫生间，现西窗已改门，西向开门，住宅现为牛溢碗山南店整体租用。由四步大理石台阶通过钢质玻璃门进入室内，一个南卧室（把西山）的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，顶棚有石膏棚线，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；另一个南卧室的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，顶棚有石膏棚线；南阳台的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，塑钢窗，有铁栅栏；北卧室的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，顶棚有石膏棚线，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门；客厅的地面为地砖面层，墙面为涂料面层，顶棚为矿棉石膏板吊顶；过道的地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层；厨房的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为涂料面层，不锈钢玻璃传菜口，复合木门；卫生间的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，蹲便，洗手盆；北阳台的地面为地砖面层，墙面为瓷砖面层，顶棚为 PVC 吊顶，塑钢窗，有铁栅栏，复合木门。</p>



慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

(7)设施设备：估价人员通过对估价对象所在住宅楼的实地查勘以及对住宅楼调查了解，住宅楼内上下水、供电、供暖、燃气等设施齐全。

(8)建筑物其他状况：估价对象所在楼的基础有足够的承载力、无不均匀的沉降，承重构件完好坚固。

#### 四、估价目的

为鞍山市立山区人民法院执行案件提供参考依据，而评估委估对象房地产的市场价值。

#### 五、价值时点

价值时点为 2018 年 8 月 29 日，本次估价以实地查勘日为价值时点。确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 估价委托人与受托方以查勘日时点为准；
2. 选择与实地查勘相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；
3. 实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

#### 六、价值类型

本次评估采用市场价值标准，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、估价依据

1. 国家法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日通过）；

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日通过、2007年8月30日修订、2009年8月27日修订）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(4)《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》（2007）主席令第七十五号、2012年8月31日修订、2017年6月27日修订；

(6)《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，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行）；

(7)其他法律规定、政策文件等。

## 2. 部门规章

(1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日)；

(2)《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》。

## 3. 技术标准

(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）。

## 4. 估价委托人提供的委托书

(1)《鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》。

## 5. 产权依据

(1)《鞍山市房屋产权登记簿》；

(2)估价委托人及相关当事人提供的其他资料。

## 6. 评估人员实地查勘及收集的有关资料。

## 7. 其他有关法律、法规及规范等。

## 八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
2. 合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。
4. 替代原则，评估价值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应在合理范围内。
5. 价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 九、估价方法

### （一）. 估价方法选择

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。

本次估价对象用途均为住宅，房地产市场中存在着类似房地产，适合选用比较法。经调查相同用途房地产的租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。成本累加不能充分反映出客观市场价值，不宜采用成本法评估。估价对象已建成，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价对象选用比较法和收益法估价。

### （二）. 估价方法简介

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

1. 比较法：是将估价对象房地产与类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

2. 收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定了慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值，在价值时点2018年8月29日的市场价值为2,411,567元，人民币大写：贰佰肆拾壹万壹仟伍佰陆拾柒元整。现将评估结果函告如下：

估价结果一览表

产籍号	估价对象	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1-48-118-5011	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号5-1-1室住宅	住宅	117.79	5381	633,828
1-48-118-5012	慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号5-1-2室住宅	住宅	98.58	5381	530,459
1-48-118-6011	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号6-1-1室住宅	住宅	98.58	5451	537,360
1-48-118-6012	慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区铁东一道街25号6-1-2室住宅	住宅	117.79	6027	709,920
房地产评估价值合计			432.74		2,411,567

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告注：估价对象产籍号 1-48-118-5011 与产籍号 1-48-118-5012 内部打通已连接成一体。评估总价值包含建筑物价值、装修价值及其附属设施价值，并包括房地产所分摊国有土地的土地使用权价值。

## 十一、特别事项说明

1、本次估价结果以估价对象不存在欠费情况及其他的限制性权利、设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让和可进行登记的房地产为假设前提，对委估对象进行房地产市场价值评估。

2、本次估价范围不包含室内可移动的家具与家电及室内物品。

3、本次评估结论不考虑在未来办理房屋产权手续过程中需要缴纳的相关税、费，提示报告使用者关注。

4、由于被申请人未到评估现场，因而由委托方与申请人指认委估对象住宅的具体坐落位置，估价人员未能进入估价对象产籍号 1-48-118-6011 住宅内进行实地查勘，经委托方同意，本次估价设定其为普通装修（设定装修状况见报告），如果与实际情况不一致，应按实际状况进行调整。对上述房屋的评估是通过其所在楼相同户型房屋以及相关当事方实物状况介绍、估价对象的外部状况与区位状况的实地查勘，以及周边相邻类似房地产的勘察了解和房地产市场状况的调查。

5、委估对象产籍号 1-48-118-5011 与产籍号 1-48-118-5012 内部打通已连接成一体，现处于出租状态、窗口挂牌：同盛康源养生堂；产籍号 1-48-118-6011 的房屋现处于闲置状态，门口挂牌为福益德 $\alpha$ 亚麻酸；产籍号 1-48-118-6012 的房屋现处于出租状态，门口挂牌为

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告牛溢碗山南店；委托方与相关当事方未提供房屋租赁合同。上述估价对象尚未租赁到期处于租赁期限内，存在租约限制，在此郑重提醒报告使用者注意。

6、委估的 4 处房产的规划用途为住宅、现均用作商业用途，委托方及相关当事方未向估价机构提供相关房屋用途变更的审批手续。

## 十二、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师	注册号	签字
------------	-----	----

王玉红	注册号：2120070134	
-----	----------------	--

孙 丹	注册号：2120100020	
-----	----------------	--

报告审核人：

## 十三、估价实地查勘期

本次实地查勘估价对象的日期为 2018 年 8 月 29 日。

## 十四、估价作业期

本次估价报告作业日期为 2018 年 8 月 29 日至 2018 年 12 月 10 日。

## 十五、估价报告使用期限

本估价报告有效期为：2018 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日止。

当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出复议申请。

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

(此页无正文)

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月十日

慕喜庆、李晓松共同共有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区三处涉案住宅房地产与慕喜庆单独所有的位于鞍山市铁东区山南粮食小区一处涉案住宅房地产市场价值估价报告

## 附 件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、《鞍山市房屋产权登记簿》复印件
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件