

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽金恒房估（2019）344号

估价项目名称：韩敬森位于鞍山市铁东区和平路34-25号涉执房地
地产价格评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁金恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：朱建国 注册号 2120060173

解洪敏 注册号 2120140057

估价报告出具日期：2019年9月24日

致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵单位委托，本公司依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及其他有关房地产估价法律法规，秉着独立、客观、公正的原则，对委托评估的房地产进行价值评估。

一、估价目的

为辽宁省鞍山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象位于鞍山市铁东区和平路 34-25 号房地产价值，建筑面积 63.91 平方米，老式精装修房，1992 年建成。

三、价值时点

价值时点为 2019 年 9 月 19 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价值。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

序号	权证编号	房屋所有人	建筑结构	规划用途	评估所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	建筑时间	单价 (元/m ²)	总价(元)
1	鞍房权证铁东字第 200109040196 号	韩敬淼	砖混	住宅	4/7	63.91	1992	3200	204512.00
合计						63.91			204512.00

大写人民币贰拾万肆仟伍佰壹拾贰元整

七、特别提示

- (1) 本函仅为估价报告的组成部分，须完整使用本估价报告。
- (2) 本估价报告存在有效期，请在有效期内使用。
- (3) 本估价结果包含土地使用权价值。

辽宁金恒房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019年9月24日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托方	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14
1.《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》（2019）辽 03 执恢 23 号；	14
2.房屋产权人身份证复印件；	14
3.《房屋所有权证》（鞍房权证铁东字第 200109040196 号）复印件；	14
4.估价对象照片	14
5.估价对象位置图	14
6.房地产估价机构营业执照复印件	14
7.房地产估价资质证书复印件	14
8.注册房地产估价师估价资格证书复印件	14

估价师声明

1. 注册房地产估价师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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》以及《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1.估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象《房屋所有权证》记载面积大体相当。

4.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) 交易双方出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；

5.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不想一致假设。

五、依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1.本估价报告的估价结果为估价对象市场价值，仅供委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告仅供委托方使用。未经本估价机构同意，不得向委托方之外的单位和个人提供；其全部或部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、估价报告有效期为一年，自估价报告出具之日起计，即2019年9月24日至2020年9月23日。超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应不认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、由于此次估价对象涉及司法裁决的执行，一旦执行时可能发生强制处分，快速变现以及由此带来的购买预期降价心里等因素，均会对估价对象市场价值的实现产生不利影响，本报告未考虑上述因素对房地产价值的影响。

6、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件等五部分，必须完整使用方为有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：辽宁省鞍山市中级人民法院

联系人：尤学军

联系电话：0412-2698629

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁金恒房地产土地评估有限公司

机构地址：海城市响堂街道箭楼居委会环城南路箭楼回迁4号楼网点

6

法定代表人：解洪敏

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：第010200001号

有效期限：2018年1月3日至2021年1月2日止

联系人：朱建国

联系电话：0412-3129191

传 真：0412-3129191

公司电子邮箱：lnyrpg@126.com

三、估价目的

为辽宁省鞍山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为坐落于鞍山市铁东区和平路34-25号的1套住宅,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动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

2、估价对象基本状况

(1) 位置：估价对象为 1 套住宅，坐落于鞍山市铁东区和平路 34-25 号天外天酒店楼上。位于和平路北侧，中华路西侧，距离火车站直线距离约 2.4 公里，沿道路距离约 3.4 公里。距鞍山市大商新玛特直线距离 1.9 公里，沿道路距离约 2.4 公里。估价对象建筑形式为多层住宅，共 7 层，估价对象位于第 4 层。

(2) 建筑面积：63.91 m²；

(3) 用途：规划用途与实际用途均为住宅，于价值时点勘查处于闲置状态，未出租。

(4) 权属：估价对象《房屋所有权证》证号鞍房权证铁东字第 200109040196 号，《房屋所有权证》记载权利人为韩敬森，共有情况空白；

(5) 结构：砖混结构；

(6) 基础设施：估价对象为“七通”（通上水、通排水、通电、通电讯、通暖、通路、通燃气）。上水为市政自来水公司通过管道供给；排水由下水管道排入排水管网；电为市政电网供电；供暖方面，由供暖公司集中供暖；通讯便利；道路方面，临和平路、中华路；燃气方面由燃气公司集中供应；估价对象设有步行楼梯，无电梯。

(7) 空间布局及装饰装修：估价对象所在楼外墙涂料罩面，部分涂料脱落，每个单元每层 2 户，单元内大厅及通道水泥地面，有轻度破损，大白墙面及棚顶，煤气、上水管道明敷。

内部空间布局二室二厅一厨一卫。

客厅、卧室：大白墙面，瓷砖地面，复合地板。

卫生间、厨房：地砖、墙砖。塑钢窗，木门。上下水、电、暖、气齐全。由于房屋装修年代较早，因此房屋装修风格略显老旧，房屋维护状况及使用状况一般。

(8) 新旧程度：估价对象建筑时间为 1992 年，建筑物成新度七成。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2019 年 9 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，经估价委托人认可，本次评估价值时点设定为 2019 年 9 月 19 日。

六、价值类型

市场价值。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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，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。

2、合法原则

遵循合法原则，即要求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、价值时点原则

价值时点原则要求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。

4、替代原则

房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则是要求房地产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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在最高最佳利用的状况下的价值或价格原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行、使价值最大化。包括最佳的用途、规模和档次。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日公布,2007年8月30日修订);

(2) 《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);

(3) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日公布,2007年10月1日施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日公布,2016年12月1日起施行);

2. 技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(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) 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日,1985年1月1日试行);

(4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(5) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(最高法、五大评估行业协会联合发布,法办[2018]273号)。

3. 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》(2019)辽03执恢23号;

4. 估价委托方提供的有关资料:

(1) 房屋产权人身份证复印件；

(2) 《房屋所有权证》（鞍房权证铁东字第 200109040196 号）复印件；

5. 本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估采用的评估方法为比较法、收益法。

（一）比较法

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。

比较法估价步骤如下：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值

（二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法估价步骤如下：

- 1、选择具体估价方法；
- 2、测算收益期或持有期；

- 3、测算未来收益；
- 4、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5、计算收益价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，对估价对象在价值时点 2019 年 9 月 19 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为总价人民币 204512.00 元，大写人民币贰拾万肆仟伍佰壹拾贰元整。

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	签名日期
朱建国	2120060173		年 月 日
解洪敏	2120140057		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2019 年 9 月 19 日

十三、估价作业期

2019 年 9 月 19 日至 2019 年 9 月 24 日

附 件

- 1.《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》（2019）辽03执恢23号；
- 2.房屋产权人身份证复印件；
- 3.《房屋所有权证》（鞍房权证铁东字第200109040196号）复印件；
- 4.估价对象照片
- 5.估价对象位置图
- 6.房地产估价机构营业执照复印件
- 7.房地产估价资质证书复印件
- 8.注册房地产估价师估价资格证书复印件