

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：对鞍山市铁东区千山路 2-20 号、槐香路 3 栋 30 层 88 号、89 号 3 处房地产市场价值的评估

估价委托单位：鞍山市立山区人民法院

估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：吴崧巍（注册号：2119970024）

东丹洁（注册号：2119970025）

估价作业日期：2019 年 9 月 26 日至 2019 年 11 月 6 日

估价报告编号：鞍房估字第【2019】019 号

致估价委托人函

鞍山市立山区人民法院:

受贵院委托,鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司本着公平、公正、客观的原则,对申请人鞍山市铁东区红健小额贷款有限公司与对方当事人关永治、梁斌、王岩、鞍山市经纬融资担保有限公司借款合同纠纷(2019)辽0304执第962号案所涉及的鞍山市铁东区千山路2-20号、铁东区槐香路3栋30层88号、铁东区槐香路3栋30层89号3处房地产市场价格价值进行评估。现将估价结果函告如下:

一、估价目的

为鞍山市立山区人民法院执行案件核定涉案房地产价值提供参考依据。

二、估价对象

1. 鞍山市铁东区千山路2-20号,东苑公寓小区内,产权人为关永治,建筑面积150.08平方米。

2. 鞍山市铁东区槐香路3栋30层88号,富力凯旋门小区内,产权人为关永治,建筑面积203.03平方米。

3. 鞍山市铁东区槐香路3栋30层89号,富力凯旋门小区内,产权人为关永治,建筑面积230.85平方米。

三、价值时点

本报告价值时点为2019年9月26日

四、价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格

五、估价方法

本报告采用比较法进行评估测算

六、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，对估价对象进行实地查勘，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2019 年 9 月 26 日的估价结果为：

在正常交易条件下的市场价值为人民币（大写）肆佰肆拾肆万陆仟陆佰圆整（4446600 元）。见下表：

序号	房屋坐落	产籍号	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（元）
1	千山中路 2-20 号	1-20-173-1041	150.08	4757	713931
2	槐香路 3 栋 30 层 88 号	1-18-84-1301	203.03	8603	1746667
3	槐香路 3 栋 30 层 89 号	1-18-84-1302	230.85	8603	1986002
合计			583.96		4446600

七、特别提示

本次估价结果中 3 户住宅均包含所分摊的土地使用权价值。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

评估机构法定代表人：

（中国注册房地产估价师）

二〇一九年十一月六日

目 录

一、估价师声明	第 5 页
二、估价的假设和限制条件	第 6 页
三、房地产估价结果报告	第 9 页
1.估价委托人	
2.房地产估价机构	
3.估价目的	
4.估价对象	
5.价值时点	
6.价值类型	
7.估价原则	
8.估价依据	
9.估价方法	
10.估价结果	
11.注册房地产估价师	
12.实地勘察期	
13.估价作业期	
四、附件	第 17 页
1.估价对象位置示意图	
2.估价对象实地勘察情况和相关照片	
3.司法鉴定委托书复印件	
4.委托方提供的估价对象相关资料	

5.估价机构营业执照复印件

6.房地产估价机构资质证书复印件

7.注册房地产估价师注册证书复印件

五、房地产估价技术报告（不提供给委托方） 第 19 页

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的和准确的，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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4.注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、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，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、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

3.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价格，既交易双方自愿地进行交易，交易双方出于利己动机进行交易，交易双方精明谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情，交易双方有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.我们已在2019年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘察人：东丹洁、王禹默），并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与委托方提供的材料记载面积大体相当。

二、未定事项假设

截至价值时点止,本所未确认估价对象是否有应缴未缴办理产权手续时发生的税费及应缴水、电、暖、煤气、物业等费用,本次评估假设估价对象无欠费情况,如有应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

估价对象已被鞍山市立山区法院查封,本次估价以其不存在限制处置权为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

无依据不足假设

六、估价报告使用限制

1.本估价报告仅为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据,不得用于其他用途。

2.本估价报告仅为估价委托人所使用。未经本估价机构同意,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发表于任何公开媒体上。

3.本估价报告使用期限为一年,自估价报告出具之日起计,

超过估价报告使用期限需重新进行估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：鞍山市立山区人民法院

住址：鞍山市立山区北胜利路 267 号

二、房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

住所：鞍山市铁东区烈士山街 2-2 号

估价资格等级：国家二级

资质证书编号：第 000010301 号

统一社会信用代码：912103027196949982

联系电话：2221130

三、估价目的：为鞍山市立山区人民法院执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

1.估价对象财产范围界定

本次估价对象共有三处：

(1). 鞍山市铁东区千山路 2-20 号房产，东苑公寓小区内，产权人为关永治，建筑面积 150.08 平方米。

(2). 鞍山市铁东区槐香路 3 栋 30 层 88 号房产，富力凯旋门小区内，产权人为关永治，建筑面积 203.03 平方米及。

(3). 鞍山市铁东区槐香路 3 栋 30 层 89 号房产，富力凯旋门小区内，产权人为关永治，建筑面积 230.85 平方米。

我公司估价人员于 2019 年 9 月 26 日与估价委托人、当事人共同进行了现场进户查勘。

2. 估价对象基本状况

①名称：铁东区千山路 2-20 号、铁东区槐香路 3 栋 30 层 88 号、铁东区槐香路 3 栋 30 层 89 号。

②坐落：东苑公寓小区、富力凯旋门小区、富力凯旋门小区。

③面积：150.08 m²、203.03m²、230.85m²。

④层数：4/6 层、30/33 层、30/33 层。

⑤建筑结构：砖混结构、框剪结构、框剪结构。

⑥装修格局：普通装修、毛坯房、毛坯房。

⑦设施设备：有上水、下水、电、暖气、燃气、通讯、消防等配套设施。

⑧建筑物其他状况：

铁东区千山路 2-20 号建成于 1996 年，状况较好，基础有足够的承载力、无不均匀的沉降，承重构件完好坚固，非承重构件完好，屋面板完好平整，外墙刷黄色防水涂料。住宅安塑钢窗，防盗进户门，暖气，层高 2.8 米。

铁东区槐香路 3 栋 30 层 88 号、铁东区槐香路 3 栋 30 层 89 号均建成于 2016 年，状况好，基础有足够的承载力、无不均匀的沉降，承重构件完好坚固，非承重构件完好，屋面板完好平整。住宅安装断桥铝窗，三七防盗进户门，全屋地热，层高 2.8 米，毛坯房。

3. 权属状况

①土地权属状况

座落于铁东区千山路 2-20 号的估价对象，宗地形状较不规则。由于委托方未提供《国有土地使用证》，土地的地号、地类、使用权类型、使用权人、面积、使用权终止日期、剩余使用年限等均不详。

经估价师实地查勘，估价对象所在宗地四至为东至鞍山市司法局；南至千山中路；西至园林大道；北至槐香路。宗地外土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）和土地平整。供水、供电、供暖保证程度高，基础配套设施完备。

座落于铁东区槐香路 3 栋 30 层 88 号、89 号的估价对象，宗地形状较不规则。由于委托方未提供《国有土地使用证》，土地的地号、地类、使用权类型、使用权人、面积、使用权终止日期、剩余使用年限等均不详。

经估价师实地查勘，估价对象所在宗地四至为东至槐香路；南至槐香路；西至园林大道；北至静湖公园。宗地外土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）和土地平整。供水、供电、供暖保证程度高，基础配套设施完备。

②建筑物权属状况

座落于铁东区千山路 2-20 号（鞍山市铁东区东苑公寓内）

的估价对象，当事人未提供《房屋所有权证》，根据委托方提供的《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》记载，该估价对象的产权人为关永治。

座落于铁东区槐香路3栋30层88号、89号（鞍山市铁东区富力凯旋门小区内）的两处估价对象，当事人未提供《房屋所有权证》，根据委托方提供的《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》记载，该两处估价对象的产权人均为关永治，共有人均为李荣春。

4. 区位状况描述

① 位置状况描述

估价对象共有三处，一个位于铁东区千山路2-20号，鞍山市铁东区东苑公寓内；另两个位于铁东区槐香路3栋30层88号、89号，鞍山市铁东区富力凯旋门小区内。

三个估价对象基本上在一个区域，相距约200米，周边有钢都小学、十五中学、银行、超市、静湖公园、医院等，距火车站、客运站及商业中心不到3公里。

② 道路和交通状况

千山路2-20号、槐香路3栋30层88号、89号三个估价对象均位于园林大道东侧、槐香路南侧及北侧，千山中路南，道路通达状况较好。

③ 基础设施条件、环境质量

估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、

通电、通燃气、通暖、通讯、通路。千山路 2-20 号东苑公寓小区内环境一般，槐香路 3 栋 30 层 88 号、89 号富力凯旋门小区内环境较好。

五、价值时点：

根据《房地产估价规范》确定为估价师实地查勘现场之日即 2019 年 9 月 26 日。

六、价值类型：房地产市场价格

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要

求。

（三）估价时点原则

遵循价值时点原则，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。本次评估以现场查勘时间为价值时点，即 2019 年 9 月 26 日。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。遵循替代原则，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。本次评估中采用比较法即根据替代原则的原理。

（五）最高最佳使用原则

遵循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。委估房地产地处鞍山市中高档住宅聚集区域，作为住宅使用，市场定位明确，符合法定用途，故保持现有状况使用为最高最佳使用。

八、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）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）；

(3) 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92 号；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2007) 主席令第七十五号;

(5) 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. 委托方提供的委托书

《辽宁省鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》【2019】鞍法鉴委字第 2236 号。

5. 产权依据

《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》

6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料;

7. 其他有关法律、法规及规范等。

九、估价方法:

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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：

在正常交易条件下的市场价值为人民币（大写）肆佰肆拾肆万陆仟陆佰圆整（4446600元）。见下表：

序号	房屋坐落	产籍号	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（元）
1	千山中路 2-20 号	1-20-173-1041	150.08	4757	713931
2	槐香路 3 栋 30 层 88 号	1-18-84-1301	203.03	8603	1746667
3	槐香路 3 栋 30 层 89 号	1-18-84-1302	230.85	8603	1986002
合计			583.96		4446600

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴崧巍	2119970024		
东丹洁	2119970025		

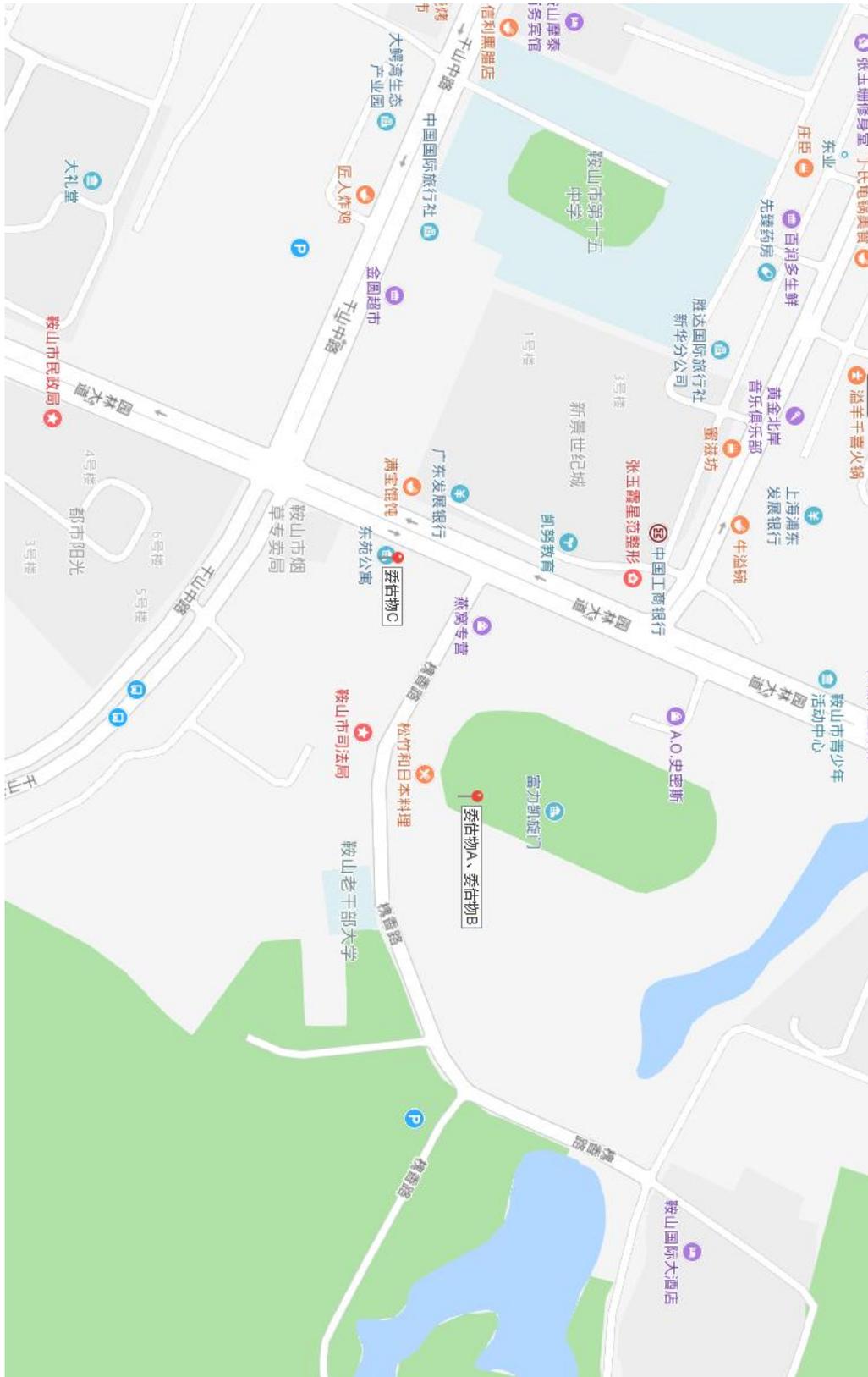
十二、实地勘察期：2019 年 9 月 26 日

十三、估价作业期：2019 年 9 月 26 日至 2019 年 11 月 6 日

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

二〇一九年十一月六日

估价对象位置图



估价对象图像资料

