

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：鞍山市铁西区九道街 69-16 号陈涛所属住宅市场
价值评估

估价委托单位：鞍山市铁东区人民法院

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）

刘宏洁（注册号：2119980063）

报告出具日期：2019 年 12 月 5 日

估价报告编号：鞍房估字第【2019】024 号

目 录

致委托人的函.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值日期	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十二) 估价作业日期	13
(十三) 估价报告有效期	13
附件	14
(一) 估价对象外观和内部状况照片	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 司法鉴定评估委托书复印件	
(四) 《房屋所有权证》	
(五) 房地产估价机构相关证书复印件	

致估价委托人函

鞍山市铁东区人民法院：

根据【(2019)鞍法鉴委字第 2683 号】《鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》，就金融借贷合同纠纷(2017)辽 0302 执 1287 号案件，我对铁西区九道街 69-16 号住宅市场价值进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场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，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

估价目的：为鞍山市铁东区人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考依据。

估价方法：本报告采用比较法进行评估测算

估价对象：铁西区九道街 69-16 号住宅。

价值时点：2019 年 12 月 2 日。

价值类型：本次评估价值类型为房地产市场价值

估价结果：

估价结果一览表

房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估单价(元/m ²)	评估总值 (万元)	备注
陈涛	铁西区九道街 69-16 号	207.6	2454	50.945	

评估总价：50.945 万元(人民币大写：伍拾万零玖仟肆佰伍拾元整)。

注：本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

估价机构法定代表人：

（中国注册房地产估价师）

二〇一九年十二月五日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2019年12月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘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，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方

面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

（九）本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（十）本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

（十一）本估价报告所得出的估价结果，未考虑估价对象水、电、煤气等欠费情况，未考虑短期强制处分的不确定性及其变现费用。

（十二）本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1.我公司估价人员已对委托方提供的《房屋所有权证》复印件等资料进行了审慎检查，本估价报告以委托方提供的《房屋所有权证》记载的面积、位置等资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2.本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，我们对估价对象的现场查看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 and 介绍进行评估。本次估价假定建筑物内部不存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

3.相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

4.交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

5.估价对象能够按照最高最佳使用原则持续使用为前提，即按居住用途持续使用。

二、未定事项假设

1 估价对象已在上海浦东发展银行股份有限公司鞍山分行设定房产他项权利，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

2.截至价值时点，本所未调查确认估价对象是否有应缴未缴税费及欠缴的物业费、水费、电费、取暖费等，本次评估假设估价对象无欠税欠费情况，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

估价对象已在上海浦东发展银行设定房产他项权利,且贷款逾期未还,目前委估物已被法院查封,有限制权利状况。本次估价是为通过司法程序实现其他项权利服务,故评估时以其不存在抵押权及司法限制权为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

本次估价依据委托方提供的《房屋所有权证》记载的面积及用途为估价前提,无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1.本估价报告仅为鞍山市铁东区人民法院审判执行案件核定涉案房地产价值提供参考依据,不得用于其他用途。

2.本报告未经估价机构许可,不得提供给任何单位和个人,其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

3.本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2019 年 12 月 2 日起至 2020 年 12 月 1 日。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时,其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价,不能直接用于本估价报告的评估结论。

4.未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

估价结果报告

(一) 估价委托人

委托法院：鞍山市铁东区人民法院

地址：辽宁省鞍山市铁东区解放东路 265 号

(二) 房地产估价机构

名称：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

地址：鞍山市铁东区烈士山街 2-2 号

营业执照注册号：912103027196949982

资质证书编号：第 000010301 号

资格等级：国家贰级

法定代表人：吴崧巍

(三) 估价目的

为鞍山市铁东区人民法院审判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. 评估范围

本次估价对象为铁西区九道街 69-16 号住宅，建筑面积 207.6 平方米。本次评估包括估价对象室内装修及其所分摊的土地使用权。不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2. 建筑物实体状况

①名称：铁西区九道街 69-16 号陈涛所属住宅

②坐落：铁西区东南新城小区内

③面积：207.6m²

④层数：总层数为6层，估价对象所在层数为6-7层

⑤建筑结构：砖混

⑥装修格局：我公司估价人员于2019年12月2日与估价委托人、申请人、对方当事人共同进行了现场进户查勘。估价对象所在楼外墙面粉防水涂料，东南朝向，第2单元，6住6-7，东向入户，进户门为防盗门。6层室内平面布局为两室两厅一卫一厨，7层（实际为阁楼，部分层高不足2.2米）室内平面布局为南侧客厅，东侧厨房，一个卫生间，两个露台。卧室及客厅地面铺地板，墙面棚面大白乳胶漆，地热供暖，厨房内有厨柜、墙面铺瓷砖，卫生间墙面为瓷砖，卫生间内有坐便、淋浴设施，柜式洗手台，厨房、卫生间地面铺地砖。

⑦设施设备：住宅内有上下水、供电、煤气、供暖等配套设施。

⑧建筑物其他状况：估价对象所在小区规模较小，小区内卫生绿化状况一般。估价对象维护保养状况较好，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，地面无裂缝，门窗情况完好。

3.权属状况

①土地权属状况

委托方未提供《土地使用权证》，本次评估包含估价对象分摊的土地使用权价值。

②建筑物权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载：房屋所有权人为陈涛，共有情况为单独所有，产权证号为鞍房权证铁西字第200704230015号，产籍号为2-9-691-2062，规划用途为住宅，建筑面积为207.6平方米。

4. 区位状况描述

(1) 位置状况描述

估价对象位于铁西区九道街 69-16 号，东南新城小区内，该小区西至住宅楼、东至铁西九道街、北至新隆嘉水果超市、南至繁荣街。该小区所在区域为铁西区较繁华地区，周边有鞍山联营公司、苏宁广场、铁西区人民医院等，地理位置较好。

(2) 道路和交通状况

估价对象位于东南新城小区内，东邻铁西九道街、南邻繁荣街、北邻新隆嘉水果超市，道路通达状况较好。周围有 103、101、410、2 路等公交车通过，另外有出租车等交通工具连接市内各区域，内外交通便利程度较好。

(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、通讯、通路、通煤气、通暖气，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中等水平，绿化覆盖率处鞍山市平均绿化水平，环境质量一般。

(4) 外部配套设施状况

估价对象附近有铁西区人民医院、育才小学、铁西大润发超市、鞍山市联营公司、苏宁广场等；其他配套有饭店、邮政、药房、超市等，公共文体配套设施比较齐全，居住环境较好。

(五) 价值日期

2019 年 12 月 2 日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 委托方与受托方协商后确定以查勘日时点为准。

2.选择与现场勘察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。

(六) 价值类型

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

1.独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2.合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。

3.最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4.替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5.价值时点原则。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。

(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《鞍山市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)

鞍法鉴委字第916号】委托书

5. 产权依据

委托方提供的《房屋所有权证》

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

1. 估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-1999)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为单套住宅用房，周围区域存在类似的房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。

由于估价委托方没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。

估价对象为单套住宅且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

鞍山市住宅出租市场由于空置率较高，很长时间以来都为买方市场，租金普遍偏低，与市场价值严重脱节，故不适于选用收益法评估。

综上所述，本次估价选用比较法评估。

2.估价方法简介

比较法，是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的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。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 2 日的评估结果为：

评估单价 2454 元/m²，评估总价：50.945 万元（人民币大写：伍拾万零玖仟肆佰伍拾元整）。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签名、盖章
吴崧巍	2119970024	
刘宏洁	2119980063	

(十二) 实地勘察期：2019 年 12 月 2 日

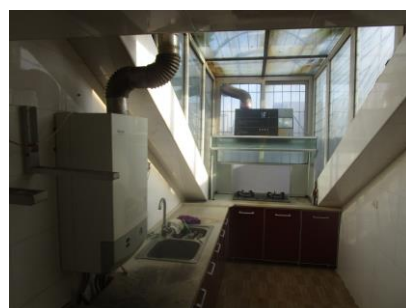
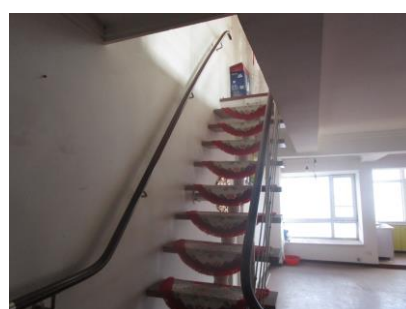
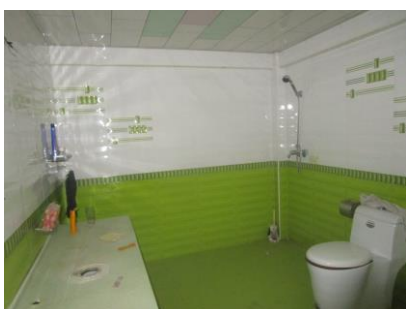
(十三) 估价作业期：2019 年 12 月 2 日至 2019 年 12 月 5 日

(十四) 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。

附 件

- (一) 估价对象外观和内部状况照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 司法鉴定委托书复印件
- (四) 《房屋所有权证》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书

估价对象外观和内部状况照片



估价对象位置图

