

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房报字（2020）第048号

估价项目名称：位于东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室的住宅房地产市场价值的司法鉴定估价报告

估价委托方：东港市振兴区人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

李 帅（注册号：2120180079）

估价报告出具日期：2020年6月19日

致估价委托人函

东港市振兴区人民法院：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、李帅（注册号：2120180079）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：位于东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室的住宅房地产，根据委托方提供的《不动产权情况表》记载，权利人为李海全单独所有，建筑面积153.43 m²，法定用途为住宅，包含相应分摊国有土地使用权、室内装饰装修、共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、电、暖、燃气等）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2020年6月12日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价对象市场价值评估总价人民币大写肆拾肆万零捌佰零肆元整（¥440,804.00），按房产建筑面积折算单价为2,873.00元/m²

估价结果使用特别提示：

1.因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3.根据委托方提供的资料，估价对象拖欠物业费及卫生费，共计3819元，本次评估结果已扣除拖欠的物业费及卫生费。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十九日

目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业期.....	19
附件	
(一) 估价对象实地查勘情况照片	
(二) 估价对象位置图（估价报告第9页）	
(三) 《不动产产权情况表》（复印件）	
(四) 司法鉴定委托书	
(五) 可比实例位置图	
(六) 房地产估价机构营业执照副本复印件	
(七) 房地产估价机构备案证书复印件	
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象于2020年6月12日进行实地查勘，并与估价委托方协商以实地勘察完成日为本次估价时点。

实地查勘人员：林雪野、李帅

六、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告须经房地产估价师签字、盖章后方能生效。

八、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权本估价机构所有。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1.估价委托人提供了估价对象的《**不动产产权情况表**》复印件，我们对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无正当理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2.估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3.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《**不动产产权情况表**》记载建筑面积大体相当。

4.本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。即满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

5.本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

6.本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

7.本报告估价结果以税费正常负担为假设前提,并未考虑可能发生的权利转移等相关费用对估价对象房地产价值的影响。

8.报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

9.假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

1.本次评估假设估价对象无原有抵押担保物权、被查封限制等情况。

2.本次评估结果未考虑评估费、拍卖法、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响。

（四）不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

本次估价委托方仅提供估价对象欠缴物业费及卫生费的情况说明（欠缴物业费及卫生费共计3819元），委托方未提供估价对象欠缴税费（供暖费、水电燃气费等）相关资料，本次评估假设估价对象无其他欠缴税费情况。

二、估价报告使用限制、特殊说明及风险提示：

（一）本次估价以价值时点我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，上述因素发生重大变化会导致房地产价值发生变化，本报告结果也应做相应调整。

（二）本报告估价结果仅为本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价

提供参考依据”之用,不得用于其他估价目的,超出该目的及范围,本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人使用,非为法律规定的情况,未经本机构许可,不得提供给上述以外的任何单位和个人,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,本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效,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。

(五) 本报告估价结果的有效期自报告出具日起为一年(二〇二〇年六月十九日至二〇二一年六月十八日)若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(七) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

三、其他事项

(一) 本次评估所采用的市场资料等评估相关资料、参数来源于估价依据所列示文件技术规范、法律法规以及公开市场信息中的调查所得。

(二) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则方法及参数的选取。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：东港市振兴区人民法院

承办法官：李峰

联系电话：0415-2277089

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省本溪市明山区人民路3栋

法定代表人：林雪野

统一社会信用代码：91210504781633280Y

备案等级：贰级

证书编号：第000010505号

有效期限：2018年1月24日至2021年1月23日止

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

估价对象位于东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室住宅房地产，根据委托方提供的《**不动产权情况表**》记载，权利人为李海全单独所有，建筑面积153.43 m²，包含相应分摊国有土地使用权、室内装饰装修、共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、电、暖等）。

（二）估价对象基本状况

1. 位置状况

（1）坐落：估价对象位于东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室。



(2) 方位：海韵花园小区，东港市南部，海韵路以西；

(3) 楼层、朝向：建筑物楼层为6-7/7层，主朝向为南北；

2. 交通状况描述

(1) 道路状况：附近有银河路、海韵路2条城市主次干道，均为人车混合道路，车流量较多；

(2) 出入可利用交通工具：区域内有公交线路经过，公共交通状况较好；

(3) 交通管制：无交通管制。

(4) 停车方便度：小区内有充足的车库及停车位，停车方便。

3. 配套设施

(1) 基础设施：该区域各类基础设施健全，土地提供“七通”条件。“七通”指通路、通电、通水、排水、通信、通供暖、通燃气。

道路：区域内道路网密集；

电力:运行稳定;

供水:供水纳入城市水厂供水范围;

排水:污水纳入城市污水管网;

通信:区域程控电话和移动通信、电信、网通等宽带网络提供优质服务;

通暖:由热力公司集中供暖;

通燃气:由燃气公司集中供天然气。

(2)公共服务设施:周边有辽宁省东港市人民检察院、东港市第四中学、东港市政府等公共服务设施;

(三) 估价对象土地基本状况

估价委托人提供估价对象《[不动产权情况表](#)》以及注册房地产估价师的收集资料,分摊的土地使用权面积为 91.97 m²,根据一般规律及估价经验,其土地我们有理由假设为出让土地,用途为住宅。形状近似矩形,地势为平地,宗地开发达到“七通一平”;

(四) 建筑物基本状况

1.建筑物实物状况

东港市新兴室内为普通装修,室内墙面贴壁纸,天棚吊顶,地面铺设地板,厨房及卫生间墙面贴砖,地面铺设地砖,天棚扣板,塑钢窗,防盗门,总楼层为7层,所在楼层为6-7层,三室两厅二卫户型,钢筋混凝土结构,室内水电讯等设备齐全。目前房地产为闲置状态。

估价师现场查勘估价对象楼体没有发现不均匀沉降,估价对象内部楼板没有渗水迹象,内墙没有渗雨现象,地面、墙面、门窗保养维护较好,保温、隔音、采光等方面良好,为完好房。

2.房屋权属状况

根据委托人提供的《[不动产权情况表](#)》复印件记载,房屋权属如下:

序号	权属证号	房屋所有权人	房屋坐落	限制情况	抵押情况	登记状态	建筑面积 (m ²)	批准用途
1	C20160808503	李海全	东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室	无限制	已抵押	已登记	153.43	住宅

根据委托方提供的情况说明，估价对象于价值时点拖欠物业费及卫生费共计3819元整，本次评估结果已扣减估价对象拖欠的物业费及卫生费。

五、价值时点

价值时点为2020年6月12日。

我们已对本估价报告中的估价对象于2020年6月12日进行实地查勘，司法鉴定评估一般以实地查勘日为价值时点，估价委托方未提出特殊要求，故本次以实地勘察完成日为本次估价时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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、估价原则

本次估价中遵循了合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

2.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

3.替代原则

要求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。

4.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

5.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

八、估价依据

1.法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令2007年第62号）；

(5) 《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）；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》。

2.技术标准、规程、规范

(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）。

3.委托人提供的相关资料

(1) 《不动产产权情况表》

(3) 估价委托人提供的《东港市振兴区人民法院委托书》（(2020)辽0603执39号）

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价对象照片；
- (2) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- (3) 其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50889-2013),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,我们最终使用比较法进行计算,具体分析见下表:

估价方法	估价方法定义	适用对象	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。	所在区域与其相似的成交可比实例(同一供需圈内、用途一致、临近区域)较多,且资料可调查取得,故本次评估选取比较法进行估价	选取

比较法定义:在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较,对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式:

比较法定义:在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较,对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

比较法公式如下:

$$p = (\sum X_i \cdot a_i \cdot b_i \cdot c_i) / n$$

p-估价对象房地产价格

N-选取可比实例个数

X_i-第 i 个可比实例的价格

a_i-第 i 个可比实例的交易情况

b_i-第 i 个可比实例市场情况

c_i-房地产状况修正系数

(三) 估价技术路线

运用比较法去取估价对象价值：在同一供求圈内搜集交易实例,并调查了解其建筑面积、成交日期、成交价格、付款方式等情况；从搜集的交易实例中选取三个同估价对象最为接近(交易日期、区位相近,用途、结构、权利性质相同,档次、规模相当)的作为可比实例；建立比较基础,采用直接比较法对各个可比实例与估价对象进行比较，包括进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；求取单个可比实例比准价格,进行比较分析后,得到最终比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的,本着客观、公正、公平的原则,按照规定的必要程序,采用合适的估价方法,在认真现场查勘查阅现有资料的基础上,通过对影响房地产价值因素的综合分析,参照本地的房地产市场行情,经过恰当的测算,结合估价师执业经验,最后确定本次评估的位于东港市新兴区海韵花园1号楼609、709室的住宅房地产(建筑面积153.43 m²、相应分摊国有土地使用权)在价值时点2020年6月12日的估价结果为:

估价方法		比较法
估价结果		
测算结果	总价(元)	440,804.00

	单价（元/平方米）	2,873.00
评估价值	总价（元）	440,804.00（大写人民币：肆拾肆万零捌佰零肆元整）
	单价（元/平方米）	2,873.00

估价结果使用特别提示：

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3. 根据委托方提供的资料，估价对象拖欠物业费及卫生费，共计3819元，本次评估结果已扣除拖欠的物业费及卫生费。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签名	估价报告出具日期
林雪野	2120030058		2020年6月19日
李帅	2120180079		2020年6月19日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2020年6月12日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020年6月12日--2020年6月19日

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

二〇二〇年六月十九日

附 件

- (一) 估价对象实地查勘情况照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 《**不动产产权情况表**》（复印件）
- (四) 司法鉴定委托书
- (五) 可比实例位置图
- (六) 房地产估价机构营业执照副本复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件