

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：位于台安县黄沙秀水金城小区7号2-1-1的一套商住用房  
房地产市场价值估价

估价委托人：台安县人民法院

房地产估价机构：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋江明（注册号2120190060），陈树君（注册号2120110084）

估价报告出具日期：2020年9月3日

估价报告编号：房信评估（大）字[2020]第SF103号

## 致估价委托人函

估价委托人——台安县人民法院：

我们依据《台安县人民法院委托书》（2020）辽 0321 执 512 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于人民法院确定财产处置参考价的房地产进行了市场价值估价。现函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：吴迪所有的位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-1 的一套商住用房，建筑面积为 185.78 平方米。

价值时点：2020 年 8 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法及收益法。

估价结果：

不动产证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	层数	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
房权证村房字第 9000732 号	吴迪	台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-1	商住	1-2/6	185.78	2,768	51.42
合计		——	——	——	185.78	——	51.42
人民币大写金额		伍拾壹万肆仟贰佰元整					

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果请见附后的《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二〇二〇年九月三日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
一、《台安县人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内外部状况，周围环境及景观照片	
四、《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《房屋他项权证》 复印件、《土地他项权利证书》复印件	
五、估价机构《营业执照（副本）》复印件	
六、《房地产估价机构备案证书》复印件	
七、《房地产估价师注册证书》复印件	

## 估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

五、法院拍卖组及注册房地产估价师于 2020 年 8 月 26 日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价确定估价对象的市场价值是基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

2、估价对象的建筑面积、土地面积、房屋权属状况、土地权属状况以法官提供的《房屋所有权证》复印件和《国有土地使用证》复印件为依据，并以此作为假设前提。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

3、本次估价以估价对象在价值时点及以后，能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提，即按实际用途持续使用。

4、本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点，并假设人民法院拍卖（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查勘完成之日的状况相同。

5、本次估价对房屋安全、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，本次估价合理假定估价对象是安全的。

6、对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，由于估价委托人提供的复印件无法提供原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

7、本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

#### (二) 未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，注册房地产估价师进行实地查勘时，未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实验，本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

### (三) 背离事实假设

1、本估价报告所确定的估价对象市场价值是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑未来强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等风险因素的影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

2、本次估价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估价结果可能产生的影响，也未考虑到估价对象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产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

### (四) 不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告的使用期限为壹年，自 2020 年 9 月 3 日起至 2021 年 9 月 2 日止，即在本估价报告出具之日起壹年内，可以为本次估价目的而使用本估价报告的估价结果。若超过壹年，需重新进行估价。

(二) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况发生重大变化，对估价结果产生重大影响的，需重新估价。

(三) 在价值时点以后，及估价报告使用期限内，如果发生影响估价对象价值的事项，包括：有关估价对象面积等质量及价格标准发生变化，相关估价基础数据发生变更，国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化、房地产市场发生巨大波动等，不能直接使用本估价报告的估价结果，应重新进行估价。

(四) 本估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(五) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不

对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

(六) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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发表于公开媒体上。

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

(八) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(九) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(十) 本估价报告由辽宁房信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：台安县人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案证书编号：第 00010514 号

备案等级：壹级

法定代表人姓名：王东

### 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

估价对象范围：吴迪所有的位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-1 的一套商住用房，建筑面积为 185.78 平方米。本次估价的 market 价值，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。



估价对象基本状况表

	小区名称	不动产证号	房屋所有权人	坐落	层数	总建筑面积(平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护状况
实物状况	秀水金城	房权证村房字第9000732号	吴迪	台安县黄沙秀水金城小区7号2-1-1	1-2/6	185.78	商住	2015年(仅供参考,以房产部门登记为准)	框架	内部敞开式格局,平面及空间利用容易,布局利用灵活。一层和二层面积相差不大	外墙:贴彩条砖; 内墙:刷白色乳胶漆; 地面:铺地砖; 天棚:刷白色乳胶漆。 入户门:玻璃对开门; 窗:塑钢窗。	有上下水、电、供暖等设施设备。	估价对象于价值时点正在使用,室内未见漏雨、破损情况,维护保养状况较好。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落:估价对象位于台安县黄沙秀水金城小区7号2-1-1,具体见位置示意图。</p> <p>(2) 方位:估价对象位于台安县黄沙坨镇。</p> <p>(3) 与重要场所(设施)的距离:估价对象距黄沙坨镇政府约1公里。</p> <p>(4) 临街(路)状况:估价对象位于小区内部,临小区内部道路。</p> <p>(5) 朝向:南北朝向。</p> <p>(6) 楼层:第1-2层,共6层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况:估价对象距离主干道距离适中,周围道路较宽,车流量较小,交通条件较好。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具:估价对象附近无公交线路设有站点,公共交通便捷度较差。</p> <p>(3) 交通管制情况:估价对象周围无交通管制。</p> <p>(4) 停车方便程度:小区院内及门前可停车,便捷程度较好。</p>												



	<p>3、环境状况</p> <p>(1) 自然环境：估价对象所在区域大气、水环境无明显污染情况，环境卫生状况较好。</p> <p>(2) 人文环境：人文环境较好。</p> <p>(3) 噪音、大气环境：估价对象无噪音和大气污染。</p> <p>(4) 景观：估价对象周围无山景和水景。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施：估价对象宗地红线外达到“六通一平”（即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、通暖及场地平整），估价对象所在楼宗地红线内达到“六通一平”（即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、通暖及场地平整），其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施：估价对象附近有台安县黄沙坨镇中心小学、台安县黄沙初级中学等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施：估价对象附近有中国邮政及邮储银行、台安县第二人民医院、农村商业银行黄沙支行、中国联通黄沙营业厅等公用设施。</p> <p>(4) 商业集聚度：估价对象是小区内住宅底商，距离黄沙坨镇较繁华的街道距离相对较远，商业集聚度较差，客流量少，服务业在消费结构中占比较少较低消费水平。</p>
权益状况	<p>(1) 房屋所有权状况：依据《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载，估价对象所有权人为吴迪。</p> <p>(2) 房屋他项权利设立情况：依据《房屋他项权证》（房他证村镇押字第2016044号），他项权利人为鞍山银行股份有限公司台安支行，抵押人为吴迪，房屋所有权证号为9000732，登记日期为2016年2月1日，债权数额¥30万元，抵押期限2年。</p> <p>(3) 土地他项权利设立情况：依据《土地他项权利证书》（台土他项（2010）第033号），土地他项权利人为鞍山银行股份有限公司台安支行，义务人为吴迪，土地坐落台安县黄沙坨镇本街，设定日期为2016年2月1日，抵押金额0万元，抵押面积100.1平方米，存续期限2018年2月1日。</p> <p>(4) 出租或占用情况：目前作为金兴大酒楼经营场所使用，维护保养状况较好。</p> <p>(5) 其他特殊情况：无。</p>

## 五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价格进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价目的，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即 2020 年 8 月 26 日。

## 六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

## 七、估价原则

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

## 八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

### 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(1994 年 4 月 17 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市



房地产管理法》的决定》修正，中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行。)

## 2、《中华人民共和国土地管理法》

(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，并于 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布，自 1999 年 1 月 1 日起施。)

## 3、《中华人民共和国物权法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 4 月 14 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

## 4、《中华人民共和国担保法》

(第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第五十号公布，1995 年 10 月 1 日起施行)

## 5、《中华人民共和国资产评估法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 4 月 14 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

## 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发〔2007〕5 号，自 2007 年 9 月 1 日施行)

## 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释〔2004〕15 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行)

## 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(法释〔2004〕16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行)

## 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

(法释〔2009〕16 号，2009 年 8 月 24 日通过)

## 10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

(法释〔2016〕18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行)

## 11、《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》

(法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行)

## (二) 估价标准

- 1、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年12月1日起实施）
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014年2月1日起实施）

## (三) 《台安县人民法院委托书》

(四) 估价委托人提供的估价所需资料，如估价对象的面积、用途、权属证明等，详见本估价报告的附件

## (五) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

## 九、估价方法

本次估价在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），选用比较法和收益法进行估价。

### (一) 比较法

比较法是指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。

### (二) 收益法

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。

## 十、估价结果

### (一) 估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。市场价值，是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。市场价值基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为习惯；不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。本次市场价值选用比较法及收益法评估得出。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，包括估价对象建筑物及

土地的市场价值,包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值,不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值,不包括其他特殊高档装修价值,不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

## (二) 估价结果

本次估价根据估价目的,遵守公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过实地查勘和周密测算,并详细考虑了影响房地产价值的各项因素,结合估价经验,最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

不动产证号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	层数	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
房权证村房字第 9000732 号	吴迪	台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-1	商住	1-2/6	185.78	2,768	51.42
合 计		—	—	—	185.78	—	51.42
人民币大写金额		伍拾壹万肆仟贰佰元整					

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格,是在本次估价特定目的及假设条件下形成的,未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权情况,未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。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估价结果可能产生的影响,也未考虑到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产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的,未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
宋江明	2120190060			
陈树君	2120110084			

### 十二、实地查勘期

2020年8月26日。

### 十三、估价作业期

自2020年8月26日起至2020年9月3日止。



## 附 件

- 一、《台安县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内外部状况，周围环境及景观照片
- 四、《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《房屋他项权证》复印件、《土地他项权利证书》复印件
- 五、估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件