

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华鼎房地估字〔2020〕第005号

估价项目名称：东港市新城林茵国际广场2号楼404室一处住宅市
场价格评估

估价委托人：东港市人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：孙亮（注册号2120060107）

沈涛（注册号2120170035）

估价报告出具日期：2020年8月20日

致估价委托人函

东港市人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着独立、客观、公正的原则，对位于东港市新城林茵国际广场 2 号楼 404 室一处住宅用房进行市场价格评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于东港市新城林茵国际广场 2 号楼 404 室一处住宅用房，根据东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部提供的《情况说明》，估价对象建筑面积为 101.992 平方米，该估价对象于 2018 年 11 月 23 日备案至孙晓光（身份证：210623197306236517）与夏金花（身份证：210623197407156524）名下，此房已查封。经实地勘查；估价对象所在楼总层数为 26 层，估价对象位于第 4 层。

根据东港市不动产登记中心提供的《证明》，林茵国际 2 号楼 404 室，房屋用途为住宅，土地性质为出让。

估价对象约建成于 2015 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地勘查，确定其完好程度为完好。

三、价值时点

本报告价值时点为 2020 年 7 月 21 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用比较法进行评估测算。

六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象的市场价值为人民币（大写）肆拾叁万壹仟柒佰圆（43.17 万元）。

单价为 4,233 元/平方米。

七、评估结果使用特别提示

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

2. 在估价报告的有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3. 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使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。

4. 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。



辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰



二〇二〇年八月二十日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附件	9

附 件：

1. 东港市人民法院委托书；
2. 东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部出具的《情况说明》复印件；
3. 东港市不动产登记中心出具的《证明》复印件；
4. 实地勘察情况表；
5. 专业帮助情况说明；
6. 估价对象部分照片复印件；
7. 估价对象位置示意图；
8. 估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构资格证书复印件；
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 委托方提供《情况说明》、《证明》复印件，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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. 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，估价对象建筑面积与《情况说明》记载的数据大体相当。

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，既能满足如下条件：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。

5. 根据估价委托人提供的资料，估价对象尚未进行不动产登记，本次估价评估现状权属状况的市场价值，并以估价对象未来可以取得不动产权证书为假设前提。

6. 估价对象评估值为正常市场条件下，按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的市场价格。

7. 由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费，房地产估价师未掌握相关情况，因此本次评估以估价对象不存在应缴欠缴税费情况为假设前提。

8. 本报告估价结果为估价对象市场价值，本次评估以不考虑处置费用（拍卖费、诉讼费、律师费等）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与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的《证明》，估价对象未查询到抵押信息；根据委托方提供的《情况说明》，估价对象已查封。

根据估价目的及相关规定，本次评估以估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权为假设前提。

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. 本估价报告仅为委托人所使用。未经本公司同意，不得向委托人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。

2. 本估价报告仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于拆迁补偿、抵押贷款等其他用途。委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，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。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 在估价报告的有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

5. 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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

东港市人民法院

联系人：法官 任广慧

联系电话：0415-2277447

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住 所：大连市中山区玉光街 11 号远洋大厦 1601、1603 室

法定代表人：刘慧杰

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]054 号

三、估价目的

根据“(2019)辽 0681 执恢 252 号”《东港市人民法院委托书》，东港市人民法院在执行刘程程与周景生借款合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价。特委托辽宁华鼎房地产土地估价有限公司对东港市新城林茵国际广场 2 号楼 404 室一处住宅用房的市场价格进行评估，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

1. 估价对象财产范围界定

本次估价对象为位于东港市新城林茵国际广场 2 号楼 404 室一处住宅用房，建筑面积为 101.992 平方米。估价范围包括估价对象地上建筑物、其占用的土地使用权和配套设施等，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. 估价对象基本状况

估价对象为位于东港市新城林茵国际广场 2 号楼 404 室一处住宅用房，根据东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部提供的《情况说明》，估价对

象建筑面积为 101.992 平方米，该估价对象于 2018 年 11 月 23 日备案至孙晓光（身份证：210623197306236517）与夏金花（身份证：210623197407156524）名下，此房已查封。经现场勘查；估价对象所在楼层总层数为 26 层，估价对象位于第 4 层。

根据东港市不动产登记中心提供的《证明》，林茵国际 2 号楼 404 室，房屋用途为住宅，土地性质为出让。

经估价师实地查勘，估价对象结构布局为三室一厅一厨一卫，清水房。层高 2.8 米，南北朝向，配备电梯、消防等设施，水、电、暖等基础设施齐全。该小区为封闭小区，由专业物业管理公司管理。估价对象约建成于 2015 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地勘查，确定其完好程度为完好房。

经估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临区域内道路，南临区域内道路，西临曙光路，北临振兴街。地块形状规则，宗地外土地开发程度为“七通”（供水、排水、通电、通暖、通路、通讯、通气），土地平整。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师完成实地查勘之日 2020 年 7 月 21 日。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。市场价值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：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：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。

3. 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原则。

4. 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。

5. 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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号, 2009年8月27日第二次修改, 2019年8月26日第三次修正, 2020年1月1日起施行);

2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 2004年8月28日第二次修改, 2019年8月26日第三次修正, 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》(1998年12月27日发布, 2014年7月29日第二次修正);

4. 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日公布, 1995年10月1日起施行);

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

6. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 自2016年12月1日起施行);

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日公布, 即日施行);

8. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验

检疫总局《房地产估价规范》(2015年4月8日公布,2015年12月1日实施);

9. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013年6月26日公布,2014年2月1日实施);

10. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日执行);

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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

13. 东港市人民法院委托书;

14. 东港市不动产登记中心出具的《证明》复印件;

15. 东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部出具的《情况说明》复印件;

16. 估价师实地查勘记录;

17. 委托方提供的其他相关资料;

18. 估价机构掌握和搜集的房地产市场相关资料。

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

本报告估价结果如下:

估价对象的市场价值为人民币(大写)肆拾叁万壹仟柒佰圆(43.17万元),评估单价4,233元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈涛	2120170035	沈涛	2020年8月20日
孙亮	2120060107	孙亮	2020年8月20日

十二、实地查勘期

2020年7月21日。

十三、估价作业期

自2020年7月21日至2020年8月20日止。

附件

1. 东港市人民法院委托书;
2. 东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部出具的《情况说明》复印件;
3. 东港市不动产登记中心出具的《证明》复印件;
4. 实地勘察情况表;
5. 专业帮助情况说明;
6. 估价对象部分照片复印件;
7. 估价对象位置示意图;
8. 估价机构营业执照复印件;
9. 房地产估价机构资格证书复印件;
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。

东港市人民法院

委托书

(2019)辽0681执恢252号

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司：

我院在执行刘程程与周景生借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

新城區林茵國際廣場2號樓404室。



承 办 人：任广慧 联系电话：

联 系 人：任广慧联系电话：2277447

本院地址：

情况说明

经查询新城林茵国际广场 2#楼 404 房号（产籍标示:823 图 676 宅 3 幢 404 室）建筑面积 101.992 m²，于 2018 年 11 月 23 日备案至孙晓光（身份证：210623197306236517）与夏金花（身份证：210623197407156524）名下，此房已查封。

东港市住房和城乡建设服务中心商品房管理部

2020 年 06 月 12 日



证 明

经查询林茵国际 2 号楼 404 室，在不动产登记信息系统未查询到登记情况。

在原房产软件查询到有查封信息，未查询到抵押信息。

东港市不动产登记中心
房屋用途：住宅。
经办人：
土地性质：出让。
年 月 日 时 分 秒

东港市不动产登记中心
档案查询专用章
2020.06.16
经办人：
年 月 日 时 分 秒

司法鉴定现场勘察记录表

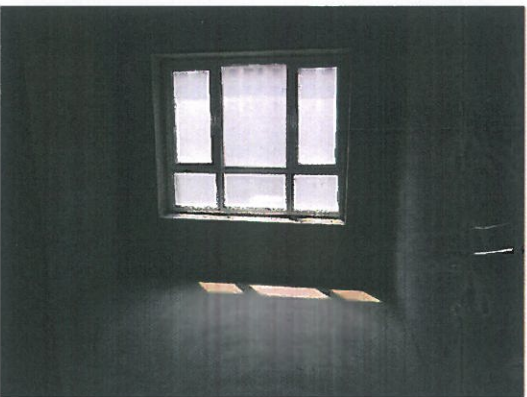
勘察现场时间: 2020 年 7 月 22 日

估价对象	周崇生.			坐落	振兴路 8-2 号 404		
用途	住宅	层数	4 层	结构	钢混	建筑年代	
朝向	南北	面积	101.992 m ²	层高	2.8 m.	权证编号	
交通情况	东港北路到大港.						
临路状况	振兴路.						
公共配套							
基础设施情况							
水: <input checked="" type="checkbox"/> ; 电: <input checked="" type="checkbox"/> ; 暖: <input checked="" type="checkbox"/> ; 煤气: <input checked="" type="checkbox"/> ; 地热: <input type="checkbox"/> ; 中央空调: <input type="checkbox"/> ; 烟感报警: <input type="checkbox"/> ; 自动喷洒: <input type="checkbox"/> ; 通风: <input type="checkbox"/> ; 监控: <input type="checkbox"/> ; 电梯: <input checked="" type="checkbox"/> ; 宽带: <input type="checkbox"/> ; 电话: <input type="checkbox"/> ; 有线: <input type="checkbox"/> ; 其它: 2 户.							
装修情况及现场情况							
清水毛坯房							
使用维护情况:							
估价对象四至及平面布局平面图							
东至:		西至:		南至:		北至:	
平面布局: <u>三</u> 室 <u>一</u> 厅 <u>一</u> 厨 <u>一</u> 卫							
阁楼: <u>无</u>							
备注及其他事项: 无出租.							
办案人员: 司 拘				原告 (或代理人): 刘能航			
被告 (或代理人):				估价师: 沈涛 孙亮			

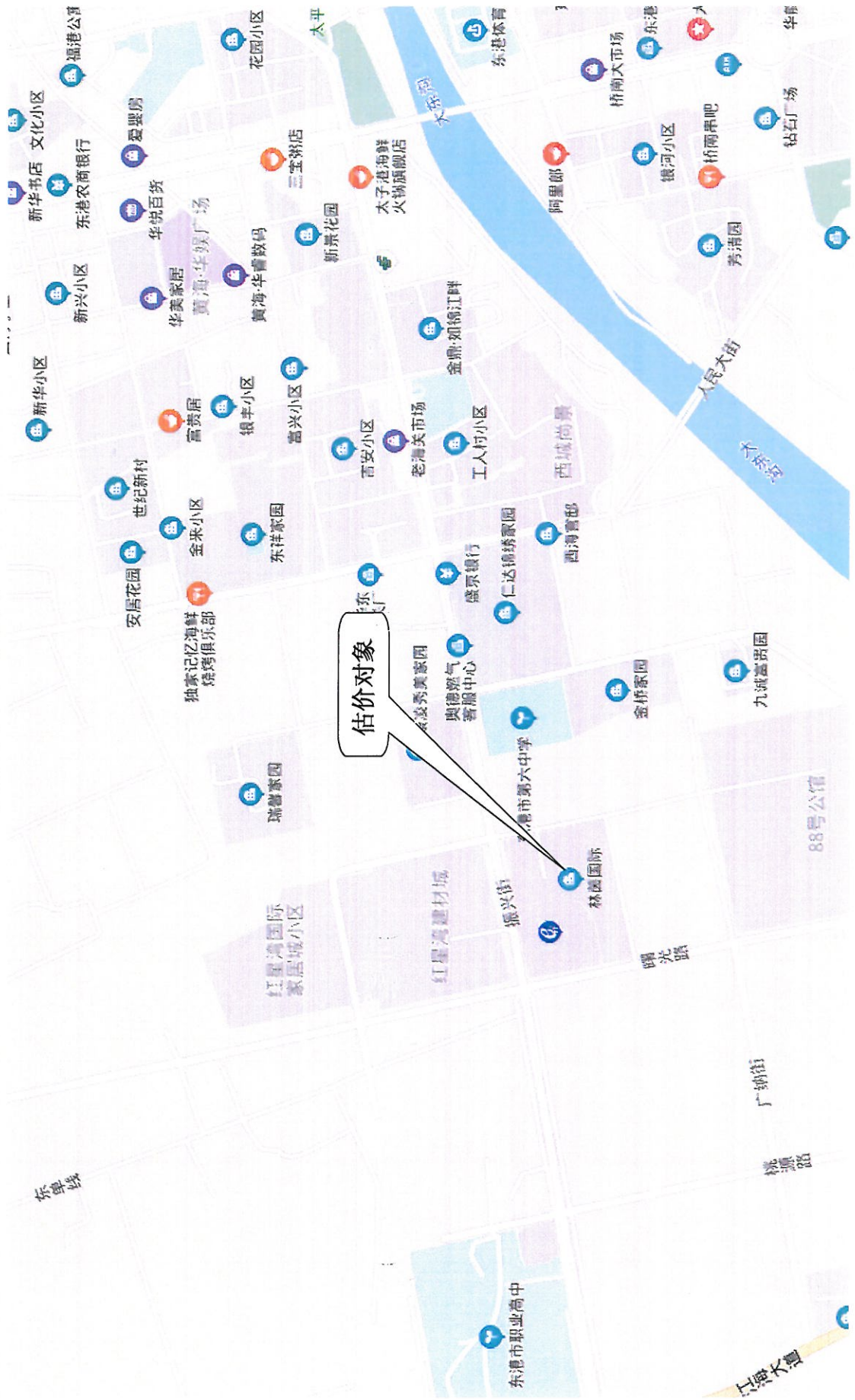
专业帮助情况说明

是否有专业帮助	具 体 内 容
<input checked="" type="checkbox"/>	没有人对提供了重要专业帮助。
<input checked="" type="checkbox"/>	本估价报告未依据相关专业意见。
<input type="checkbox"/>	本估价报告采用了(机构名称、专家姓名资格(职称或资质)) 提供的重要专业帮助及如下专业意见:

估价对象照片



估价对象位置示意图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210202732743424A

(副本号: 1-1)

名称 辽宁华鼎房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 辽宁省大连市中山区玉光街11号远洋大厦B座1601、1603号
法定代表人 刘慧杰
注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2001年09月29日
营业期限 自2001年09月29日至长期
经营范围 房地产估价及咨询; 在全国范围内从事土地评估业务; 房屋交易代理及相关信息咨询; 项目可行性研究; 投资咨询; 工程招标代理(凭资质证经营)***
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

2018年11月27日



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

<http://ln.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘慧杰

住所：大连市中山区玉光街11号远洋大厦B座1601、1603号

统一社会信用代码：91210202732743424A

备案等级：一级

证书编号：建房估证字【2013】054号

有效期：2019年4月16日至2022年4月15日止



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00163953

姓名 / Full name

孙亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

222301197802070017

注册号 / Registration No.

2120060107

执业机构 / Employer

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00135444

姓名 / Full name

沈涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210202197201070035

注册号 / Registration No.

2120170035

执业机构 / Employer

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature

