



备案编号：2020090411431445A

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-2 的商住房地  
产处置市场价格评估

估价委托人：台安县人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：于贺春（注册号：2120190033）

白志强（注册号：2120000003）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2020]第 120 号

估价报告出具日期：二〇二〇年九月四日

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 致估价委托人函

台安县人民法院：

接受贵院的委托，根据《台安县人民法院委托书》【（2020）辽 0321 执 515 号】记载，我评估公司对贵院在执行鞍山银行股份有限公司台安支行与牛士栋，程福刚，吴泽云 借款合同纠纷一案中，涉及的位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-2 商住房地产的市场价格进行评估。

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，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

- 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：位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-2 的商住房地产，建筑面积为 185.78 平方米。
- 三、价值时点：2020 年 8 月 21 日（实地查勘完成之日）。
- 四、价值类型：市场价格。
- 五、估价方法：收益法。
- 六、估价结果：评估总价为：51.54 万元（人民币大写伍拾壹万伍仟肆佰元整）。评估单价为：2,774 元/平方米。

特别提示：上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二〇年九月四日

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 目 录

估价师声明.....	第 3 页
估价假设和限制条件.....	第 4 页
估价结果报告.....	第 8 页
一、估价委托人.....	第 8 页
二、房地产估价机构.....	第 8 页
三、估价目的.....	第 8 页
四、估价对象.....	第 8 页
五、价值时点.....	第 11 页
六、价值类型.....	第 11 页
七、估价原则.....	第 11 页
八、估价依据.....	第 12 页
九、估价方法.....	第 13 页
十、估价结果.....	第 14 页
十一、注册房地产估价师.....	第 14 页
十二、实地查勘期.....	第 14 页
十三、估价作业期.....	第 14 页
十四、评估结果使用特别提示.....	第 14 页
附件.....	第 16 页
1、《台安县人民法院委托书》【（2020）辽 0321 执 515 号】复印件	
2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》等复印件	
3、估价对象位置图	
4、估价对象现场查勘相关照片	
5、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

六、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、估价机构会妥善保管估价委托人的文件资料，未经估价委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们对所提供文件资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《台安县人民法院委托书》【（2020）辽 0321 执 515 号】所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积一致。

3、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格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估假设估价对象按其现行正在使用的用途及方式持续使用。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、本估价结果包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

6、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上下水、供电、供暖、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

7、本次评估假设人民法院拍卖（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（即价值时点）的状况相同。

8、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理智、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被强迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被强迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子之间、公司与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

9、本次估价结果未考虑未来处置风险，即未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

10、本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

11、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

## 二、未定事项假设

估价委托人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

截至价值时点，估价对象存在司法查封登记，因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## 四、不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中不考虑欠缴费的影响。

2、估价委托人未提供估价对象所占用土地使用权的相关资料，本次评估假设土地使用权符合法定的转让条件。

## 六、估价报告使用限制

1、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时使用，不可用作其他目的。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、估价对象所占用的土地使用权和附属的设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的评估结果。

4、本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2020 年 9 月 4 日起至 2021 年 9 月 3 日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

5、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的使用者是估价委托人。未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：台安县人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

住 所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码：91210102734648199Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2017 年 11 月 27 日至 2020 年 11 月 26 日止

联系电话：024-31873739

邮编：110003

### 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）实物状况

#### 1、估价对象范围

估价对象为位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-2 的商住房地产，建筑面积为 185.78 平方米。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 2、建筑物实物状况：

估价对象位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号 2-1-2 的商住房地产，用途为商住，南北朝向，框架结构，所在层数 1-2 层，建筑面积为 185.78 平方米，处于秀水金城小区。

估价对象外墙饰面贴装饰砖；一层地面铺地砖，墙面贴装饰板，天棚格栅吊顶；二层地面铺地砖，墙面部分刮大白部分贴瓷砖，天棚刮大白；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚水泥抹灰；室内有步行梯连接上下，理石踏步；塑钢窗，进户门为金属框玻璃门。估价对象与相邻房产打通共同使用。楼内给水、排水、供电、电讯、供暖等配套设施齐全。房产于 2015 年建成并交付使用，维修保养状况较好。

## （二）权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》记载，情况如下：

### 1、房屋所有权信息

房屋所有权证号：房权证村房字第 9000728 号，房屋所有权人：吴泽云，房屋坐落：台安县黄沙秀水金城小区，登记时间：2015 年 12 月 21 日，规划用途：商住，总层数：7 号 2-1-2，建筑面积（m<sup>2</sup>）：185.78，其他：框架，地号：台安国用 2015 第 00024 号。

### 2、土地使用权利信息

国有土地使用证号：台安国用（2016）第 00007 号，土地使用权人：吴泽云，座落：台安县黄沙坨镇本街（秀水金城小区 7 号楼），图号：4563.40-41458.90，地类（用途）：城镇住宅、批发零售用地，使用权类型：出让，终止日期：2054 年 1 月 30 日、2084 年 1 月 30 日，使用权面积：20503 m<sup>2</sup>，其中分摊面积：100.1 m<sup>2</sup>。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 3、房屋他项权利信息

他项权证号：房他证村镇押字第 2016046 号，他项权利人：鞍山银行股份有限公司台安支行，房屋所有权人：吴泽云，房屋所有权证号：9000728，房屋坐落：黄沙秀水金城小区，他项权利种类：抵押，债权数额：¥30 万，登记时间：2016 年 02 月 01 日。

4、本次估价未考虑抵押权等对估价结果的影响。

## （三）区位状况

1、区域位置：估价对象位于台安县。辽宁省鞍山市辖县，地处辽宁省中部、辽河三角洲腹地，取驻地八角台的“台”字，安宁的“安”字，合为台安县；全境从东北向南倾斜，四季分明，雨热同期，干冷同季；总面积 1388 平方千米，辖 4 个街道、10 个镇；2018 年总人口 365110 人。

2、商业繁华度：估价对象位于台安县黄沙秀水金城小区 7 号楼，周围有台安县黄沙初级中学、黄沙坨镇政府、台安县第二人民医院等，商业繁华度一般。

3、道路通达状况：估价对象所在园区周围有和平街等主要干道，道路通达情况较好。

4、交通条件：估价对象周围通有城际公交等交通工具与附近地区连接。出行便捷度较好。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，已达“六通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供热，保障率较高。区域内有台安县黄沙初级中学、黄沙坨镇政府、台安县第二人民医院、农业银行等，外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象所在区域绿地覆盖度处于台安县的平均绿

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

化水平，整体环境好。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2020 年 8 月 21 日。

## 六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

1、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。

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的原则。

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

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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

### （一）法律法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日公布，2007 年 10 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，2007 年 8 月 30 日实施）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，1998 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日两次修订）
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起实施）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）
- 6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）

### （二）部门规章

- 1、《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）
- 2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

### （三）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-3015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## （四）估价委托书

《台安县人民法院委托书》【（2020）辽 0321 执 515 号】；

## （五）项目资料

《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》

## （六）注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料

## （七）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/T50291-2015）》，房地产估价常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为商业网点。经实地勘查和市场调查，估价对象所在区域内与之相类似房地产的市场交易实例较多，故此选用比较法进行估价；近几年台安县房地产市场发展较快，对于商业网点而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，故此估价对象不适合采用成本法进行估价；估价对象为商业网点（现房），无需进行再开发，不具有再开发潜力，故此估价对象不适合采用假设开发法进行估价；作为商业网点在使用收益法求取估价结果时，采用的收益还原率无法精确计算，故不宜采用收益法。

### 2、估价方法简介

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。

公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物调整修正系数

## 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，经全面研究、分析、测算后，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 21 日的估价结果为：

评估总价为：51.54 万元（人民币大写伍拾壹万伍仟肆佰元整）。

评估单价为：2,774 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
于贺春	2120190033		2020 年 9 月 4 日
白志强	2120000003		2020 年 9 月 4 日

## 十二、实地查勘期

2020 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 21 日。

## 十三、估价作业日期

2020 年 8 月 21 日至 2020 年 9 月 4 日。

## 十四、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或变卖）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、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规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不承担责任；

4、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。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二〇年九月四日

