

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：位于大石桥市什字街什酒里“胜利小区”的一套住宅房地产市场价值估价

估价委托人：大石桥市人民法院

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：王东（注册号 2119980022）陈树君（注册号 2120110084）

估价报告出具日期：2020年12月22日

估价报告编号：房信评估（大）字[2020]第 SF0173 号

致估价委托人函

估价委托人—大石桥市人民法院：

我们依据《大石桥市人民法院委托书》（2020）辽 0882 执恢 379 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：位于大石桥市什字街什酒里“胜利小区”的一套住宅房地产，建筑面积为 87.35 平方米。

价值时点：2020 年 12 月 8 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	层数	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
11020121	金雨生	大石桥市什字街什酒里	住宅	3/5	87.35	3,571	31.19
人民币大写金额		叁拾壹万壹仟玖佰元整					

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）：

二〇二〇年十二月二十二日

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、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.....	9
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



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）、《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、法院工作人员、原告、被告及注册房地产估价师于 2020 年 12 月 8 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及房屋权属状况以法官提供的《房屋所有权证》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，在无合理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，并与原件核对相符，在无合理怀疑其合法性、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。

8、委托方未提供土地所有权等相关信息，本估价结果未考虑受让方补交土地出让金等成本税费。

(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

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,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) 本估价报告使用期限为一年,自出具之日起计算,即自 2020 年 12 月 22 日起至 2021 年 12 月 21 日止,超过一年,需重新估价。

(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) 在估价报告有效期内,估价对象相关估价基础数据发生变更,国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化等,不能直接使用本估价报告估价结果的,应重新进行估价。

(四) 估价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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 本估价报告仅供估价委托人或者评估报告使用人使用，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。

(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：大石桥市人民法院

二、估价机构

估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：王东

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：壹 级

证书编号：第 00010514 号

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：位于大石桥市什字街什酒里“胜利小区”的一套住宅房地产，建筑面积为 87.35 平方米。本次估价的 market 价值，包括估价对象建筑物及分摊土地的市场价值，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。



估价对象基本状况表

	名称	房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	层数	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	胜利小区	11020121	金雨生	大石桥市什字街什酒里	3/5	87.35	住宅	2006年 (仅供参考, 以房产部门登记为准)	混合	1梯2户, 3/5层, 无电梯。南北朝向, 不把山。2室2厅1卫, 1南卧, 1北卧, 明厅, 平层。	外墙: 刷涂料。单元门为对讲门。进户门为防盗门, 铝合金窗。 内部装修情况: 地面: 客厅、餐厅、卧室铺地板, 厨房、卫生间铺地砖。 墙面: 客厅、餐厅、卧室刷漆, 厨房、卫生间贴瓷砖到顶。 天棚: 客厅、餐厅、卧室石膏板吊顶, 厨房、卫生间 PVC 吊顶。	水、电、燃气、采暖设施齐全。	估价对象于价值时点空置, 维护保养状况较好。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落: 估价对象位于大石桥市什字街什酒里“胜利小区”, 具体见位置示意图。</p> <p>(2) 方位: 估价对象位于大石桥市胜利大街与振兴南路交叉路口的西南侧。</p> <p>(3) 与重要场所 (设施) 的距离: 估价对象所在小区距大石桥火车站约1.5千米。</p> <p>(4) 临街 (路) 状况: 估价对象临小街。</p> <p>(5) 朝向: 南北。</p> <p>(6) 楼层: 第3层, 共5层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况: 估价对象周围有胜利大街、振兴南路、石桥大街等交通主次干道。</p>												



	<p>(2) 出入可利用的交通工具：周围有6路、7路、营大专线等公交车线路。</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：估价对象所在小区内有停车位，停车方便程度较好。</p> <p>3、环境状况</p> <p>(1) 自然环境：估价对象自然环境一般。</p> <p>(2) 人文环境：估价对象人文环境一般。</p> <p>(3) 噪音、大气环境：无噪音或大气污染。</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“七通一平”（即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、通暖、供煤气及场地平整），估价对象所在楼宗地红线内达到“七通一平”（即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、通暖、供煤气及场地平整），其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施：估价对象周围有金桥中学等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施：估价对象周围有大石桥市骨科医院、中国建设银行等公用设施。</p> <p>(4) 居住成熟度：居住成熟度较好。</p>
权益状况	<p>(1) 房屋所有权利信息：依据《房屋所有权证》记载，估价对象房屋所有权人为金雨生。</p> <p>(2) 抵押登记信息：无。</p> <p>(3) 出租或占用情况：估价对象于价值时点空置。</p> <p>(4) 其他特殊情况：估价对象于价值时点已查封。</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值进行估价，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 12 月 8 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》

(中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

2、《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, 2008年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布, 自2008年10月1日起施行)

3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委

员会第二十一次会议于2016年(仅供参考, 以房产部门登记为准)7月2日通过, 自2016年(仅供参考, 以房产部门登记为准)12月1日起施行)

4、《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2008年9月1日起施行)

5、《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)

6、《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)

7、《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〔2007〕16号, 2008年8月24日通过)

8、《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)

9、《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、规范

1、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕313号, 2018年12月10日发布)

2、《房地产估价规范》(GB/T 5055.701-2015, 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) 《大石桥市人民法院委托书》(2020)辽0882执恢379号

(四) 《房屋所有权证》复印件

(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

(一) 估价方法选用理由

估价对象为建成物业, 无单独的《国有土地使用证》, 无法测算其占用的土

地使用权成本，不适宜采用成本法估价；估价对象暂时无新的规划变动，不具备再开发潜力，不适宜采用假设开发法估价。

在价值时点，与估价对象类似房地产的可比交易实例较多，适宜采用比较法进行估价；估价对象现状用途为住宅，可以对外出租获得房屋租金收入，通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等，以求取估价对象收益价值，适宜选用收益法估价。

(二) 已选估价方法的名称和定义

1、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。

2、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。

(三) 估价测算简要内容

本次估价为住宅房地产，包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时，本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例，根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况，通过对可比实例进行修正和调整，以求取估价对象的比较价值，进而求取估价对象的房地产市场价值。在运用“收益法”时，本次估价采用报酬资本化法，选用持有加转售模式进行估价，通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取期间收益，通过预测期末转售收益、报酬率、持有期，求取估价对象收益价值，进而求取估价对象的房地产市场价值。考虑估价目的及估价对象的特点，对两种估价方法评估结果进行分析，确定合理的评估权重，以确定最终的评估结果。

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值。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值，包括估价对象建筑物及分摊土地的市场价值，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。

房屋所有权证号	房屋所有人	房屋坐落	设计用途	层数	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
11020121	金雨生	大石桥市什字街什酒里	住宅	3/5	87.35	3,571	31.19
人民币大写金额		叁拾壹万壹仟玖佰元整					

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价值，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，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	签名	签名日期
王东			2020年12月22日
陈树君			2020年12月22日

十二、实地查勘期

2020年12月8日。

十三、估价作业期

2020年12月8日至2020年12月22日



附 件

- 一、《大石桥市人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片
- 四、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 五、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 六、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件

