

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：台安县人民法院拟对鞍山市正元房产开发有限公司房地  
地产司法拍卖涉及的房地产市场价格价值评估

估价委托人：台安县人民法院

房地产估价机构：辽宁中资房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王静萍（注册号 2120100075）

注册房地产估价师：王 强（注册号 2120100027）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 26 日

估价报告编号：辽中资房评（2020）字第 1164 号

## 致估价委托人函

台安县人民法院：

我们接受贵院的委托，指派注册房地产估价师，对贵院拟拍卖的鞍山市正元房产开发有限公司房地产于价值时点的市场价值进行了估价。在本次估价中，我们遵循独立、客观、公正的估价原则，依据相关法律、法规及估价标准，遵循估价程序，采用恰当的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，通过估价人员现场查勘、估价测算、对影响房地产市场价格因素的专业分析，最终确定估价对象的市场价值评估结果。现将有关情况报告如下：

### 一、估价目的

为估价委托人（台安县人民法院）拟司法拍卖房地产确定拍卖底价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

### 二、估价对象

1. 名称：鞍山市正元房产开发有限公司房地产。
2. 坐落：估价对象坐落于台安县筑景佳苑小区1号楼、2号楼。
3. 财产范围：建筑物、内部配套设施及分摊的国有土地使用权。
4. 规模：列入本次估价范围内房地产的建筑面积共计869.46平方米，其中筑景佳苑小区1号楼1单元602室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼2单元601室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼2单元602室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼3单元601室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区2号楼1单元602室建筑面积91.76平方米；筑景佳苑小区2号楼1-2单元东4室建筑面积200.49平方米；筑景佳苑小区2号楼1-2单元东5室建筑面积200.49平方米。

### 5. 用途：估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》（2020）辽0321

执1115号记载的设计用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅。

6. 权属：依据估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》（2020）辽0321执1115号记载，所有权人为鞍山市正元房产开发有限公司。在价值时点，估价对象未见有关抵押权等他项权利的设定，但详细的权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

### 三、价值时点

2020年12月15日，为估价师完成实地查勘估价对象之日期。将此日期作为价值时点是根据估价目的及估价委托要求设定的。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法进行估价。

### 六、估价结果

#### (一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 12 月 15 日的市场价值评估总额为 2,559,000.00 元（人民币贰佰伍拾伍万玖仟元整），评估均价为 2,943.00 元/平方米。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
估价对象及结果			
筑景佳苑 1 号楼 1 单元 (602) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 1 号楼 2 单元 (601) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
筑景佳苑 1 号楼 2 单元 (602) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 1 号楼 3 单元 (601) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 2 号楼 1 单元 (602) 室	总价 (元)	267,022.00	267,022.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 2 号楼 1-2 单元东 4 室	总价 (元)	597,861.00	597,861.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,982.00	2,982.00
筑景佳苑 2 号楼 1-2 单元东 5 室	总价 (元)	597,861.00	597,861.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,982.00	2,982.00
汇总评估价值	总值 (元)	2,559,000.00	2,559,000.00
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	2,943.00	2,943.00

## (二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、内部配套设施及分摊的国有土地使用权价值。

## 七、特别提示

(一)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；

(二)在估价结果有效期内，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；

(三)估价委托人或者估价报告使用者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；

(四)现场勘查估价对象筑景佳苑2号楼1-2单元东5室、筑景佳苑1号楼1单元(602)室、筑景佳苑1号楼2单元(602)室、筑景佳苑1号楼3单元(601)室4套住宅室内未能进入，应估价委托人的要求，估价对象户型、朝向、装修、格局等情况参照其他已进入室内住宅进行评估，提交报告使用人予以适当的关注。

(五)由于估价委托人未提供估价对象的相关权属资料，估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》(2020)辽0321执1115号记载的被执行人为鞍山市正元房产开发有限公司、吴志忠，本次估价暂以鞍山市正元房产开发有限公司作为估价对象的权利人，估价对象设计用途为住宅进行评估，如果与相关权属部门记载不一致请相应调整估价报告。

(六)估价对象建筑面积以估价委托人提供的台安县住房和城乡建设局房地产市场监管科出具的《筑景佳苑小区》建筑面积明细为准，如果与相关权属部门记载不一致请相应调整估价报告。

(七)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。

欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

辽宁中资房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2020年12月26日

# 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、 估价假设 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	2
(三) 背离事实假设 .....	3
(四) 不相一致假设 .....	3
(五) 依据不足假设 .....	3
二、 估价报告使用限制 .....	3
房地产估价结果报告 .....	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 .....	7
六、 价值类型 .....	7
七、 估价原则 .....	7
八、 估价依据 .....	8
九、 估价方法 .....	9
十、 估价结果 .....	11
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（2020）辽 0321 执 1115 号； .....	13
二、 估价对象的区域位置图； .....	13
三、 估价对象相关照片； .....	13
四、 台安县住房和城乡建设局房地产市场监管科出具的《筑景佳苑小区》建筑面积明细复印件； .....	13
五、 比较案例的位置图； .....	13
六、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件； .....	13
七、 注册房地产估价师资格证书复印件。 .....	13

## 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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）、《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### （一）一般假设

1.估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，根据估价目的及其作为人民法院的身份，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2.估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3.注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象能够安全使用。

4.估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在价值时点后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑房屋所有权人在使用估价对象期间可能存在的欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，即本次估价假定估价对象不存在欠缴税费。

5.本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，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原进行的交易。

6.本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

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

无。



### （三）背离事实假设

估价对象于价值时点已被台安县人民法院查封，根据估价目的，本次估价中未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

1、现场勘查估价对象筑景佳苑2号楼1-2单元东5室、筑景佳苑1号楼1单元（602）室、筑景佳苑1号楼2单元（602）室、筑景佳苑1号楼3单元（601）室4套住宅室内未能进入，应估价委托人的要求，估价对象户型、朝向、装修、格局等情况参照其他已进入室内住宅进行评估。

2、由于估价委托人未提供估价对象的相关权属资料，估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》（2020）辽0321执1115号记载的被执行人为鞍山市正元房产开发有限公司、吴志忠，本次估价暂以鞍山市正元房产开发有限公司作为估价对象的权利人，估价对象设计用途为住宅进行评估。

3、估价对象建筑面积以估价委托人提供的台安县住房和城乡建设局房地产市场监管科出具的《筑景佳苑小区》建筑面积为准。

## 二、估价报告使用限制

### （一）估价报告及估价结果的用途

本估价结果及估价报告仅为估价委托人（台安县人民法院）确定估价对象司法拍卖底价提供参考依据。

### （二）估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

### （三）使用期限

估价报告及估价结果使用有效期限为一年，即2020年12月26日起至

2021年12月25日。

(四)使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1.本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2.价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3.本报告必须完整使用方为有效，执行案件当事人如对本估价报告及结果有异议应在规定时限内向台安县人民法院书面提出异议申请。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：台安县人民法院

地址：鞍山市台安县梅园新区

联系人：刘洪洋

联系电话：0412-4931100

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁中资房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市铁西区云峰南街 20-1 号 5 门

法定代表人：杨旭

成立日期：1998 年 8 月

注册资本：人民币贰佰万元

资质等级：一级

证书编号：第 000010133 号

资格证书有效期：至 2021 年 12 月 19 日

## 三、估价目的

为估价委托人（台安县人民法院）拟司法拍卖房地产确定拍卖底价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价范围界定

本次估价对象为台安县人民法院拟拍卖的鞍山市正元房产开发有限公司位于台安县筑景佳苑小区 1 号楼、2 号楼共 7 套住宅房地产，财产范围包括建筑物、内部配套设施及分摊的国有土地使用权。但不包括建筑物内

部可移动的家具、家电等动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象为已完成相关权属登记的不动产，根据相关规定其可依法转让，可作为本次估价目的下的估价对象。

## (二) 估价对象基本状况

1. 名称：鞍山市正元房产开发有限公司房地产。

2. 坐落：估价对象坐落于台安县筑景佳苑小区1号楼、2号楼。

3. 规模：列入本次估价范围内房地产的建筑面积共计869.46平方米，其中筑景佳苑小区1号楼1单元602室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼2单元601室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼2单元602室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区1号楼3单元601室建筑面积94.18平方米；筑景佳苑小区2号楼1单元602室建筑面积91.76平方米；筑景佳苑小区2号楼1-2单元东4室建筑面积200.49平方米；筑景佳苑小区2号楼1-2单元东5室建筑面积200.49平方米。

4. 用途：估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》（2020）辽0321执1115号记载的设计用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅。

5. 权属：依据估价委托人提供的《台安县人民法院委托书》（2020）辽0321执1115号记载，所有权人为鞍山市正元房产开发有限公司。在价值时点，估价对象未见有关抵押权等他项权利的设定，但详细的权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

## (三) 土地基本情况

1. 四至：估价对象所在小区东临繁荣北街、南临居住小区、西临居住小区、北临居住小区。

2. 形状：该宗地形状规则，近似于长方形。

3. 开发程度：土地开发程度为红线内达到“六通”（即通路、供水、排

水、通电、通讯、供热)一平(场地平整),红线外达到“七通”(即通路、供水、排水、通电、通讯、供热、通燃气),基础设施比较完善。

4. 土地使用期限: 估价委托人未提供国有土地使用证,土地使用期限不详。

#### (四) 建筑物基本情况

1. 建筑结构: 混合结构。

2. 设备设施: 即通路、供水、排水、通电、通讯、供热。

3. 装修: 估价对象外墙刷涂料,入口门为防盗门,室内均未装修,水泥地面,墙面及顶棚为水泥抹灰,塑钢窗,南北朝向,总层数均为6层,估价对象1号楼1单元602室、1号楼2单元601室、1号楼2单元602室、1号楼3单元601室、2号楼1单元602室所在层均为第6层,顶层,带阁楼。估价对象2号楼1-2单元东4室、2号楼1-2单元东5室所在层均为第1-2层,带车库。

4. 建成时间: 房屋建成于2014年。

5. 新旧程度: 房屋维护保养状况一般,基础稳定,能满足正常使用,房屋成新度一般。

#### 五、价值时点

2020年12月15日,为估价师完成实地查勘估价对象之日期。将此日期作为价值时点是根据价目的及估价委托要求设定的。

#### 六、价值类型

根据本次估价目的,本次估价采用的价值类型为市场价值。是指经适当营销,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

本次估价遵循独立、客观、公正原则,以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

3. 《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日修订，2009年8月27日第二次修订，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

5. 《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日修正版）；

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）；



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〔2009〕16号）；
8. 《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〕5号）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
10. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

## （二）技术标准

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）。

## （三）估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 台安县人民法院委托书（2020）辽0321执1115号；
2. 台安县住房和城乡建设局房地产市场监管科出具的《筑景佳苑小区》建筑面积明细。

## （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查看、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

## 九、估价方法

本报告采用比较法进行估价。比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### （一）估价方法的应用

#### 1. 基本公式



$$P_D = \frac{P_1 + P_2 + \cdots + P_n}{n}$$

$$P = p_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P<sub>D</sub>：待估房地产价格

P<sub>1</sub>、P<sub>2</sub>、P<sub>n</sub>—各可比实例修正调整后的价格

n：可比实例的个数

P<sub>b</sub>：可比实例房地产成交价格

A：交易情况修正系数

B：市场状况修正系数

C：区位状况修正系数

D：实物状况修正系数

E：权益状况修正系数

## 2.各项参数的计算

可比实例房地产成交价格：收集房地产市场交易案例，并从中选择与估价对象用途相同、规模相当、建筑年代相近、可比性较强的交易案例作为可比实例，计算出可比实例的成交单价。

交易情况修正系数：如果可比实例的交易情况为非正常交易，需将可比实例的交易价格调整为正常市场条件下的交易价格。

市场状况修正系数：待估房地产价值时点价格指数 ÷ 可比实例房地产交易时点价格指数。

区位状况修正系数：待估房地产区位状况条件指数 ÷ 比较案例房地产区域状况条件指数。

实物状况修正系数：待估房地产实物状况条件指数 ÷ 比较案例房地产实物状况条件指数。

权益状况修正系数：待估房地产权益状况条件指数 ÷ 比较案例房地产权益状况条件指数。

## 十、估价结果

## (一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 12 月 15 日的市场价值评估总额为 2,559,000.00 元（人民币贰佰伍拾伍万玖仟元整），评估均价为 2,943.00 元/平方米。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
筑景佳苑 1 号楼 1 单元 (602) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 1 号楼 2 单元 (601) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 1 号楼 2 单元 (602) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 1 号楼 3 单元 (601) 室	总价 (元)	274,064.00	274,064.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 2 号楼 1 单元 (602) 室	总价 (元)	267,022.00	267,022.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,910.00	2,910.00
筑景佳苑 2 号楼 1-2 单元东 4 室	总价 (元)	597,861.00	597,861.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,982.00	2,982.00

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
筑景佳苑 2 号楼 1-2 单元东 5 室	总价 (元)	597,861.00	597,861.00
	单价取整(元/m <sup>2</sup> )	2,982.00	2,982.00
汇总评估价值	总值 (元)	2,559,000.00	2,559,000.00
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	2,943.00	2,943.00

## (二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、内部配套设施及分摊的国有土地使用权价值。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签字日期
王静萍	2120100075		2020 年 12 月 26 日
王 强	2120100027		2020 年 12 月 26 日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2020 年 12 月 15 日。

### 十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2020 年 12 月 15 日至 2020 年 12 月 26 日。

## 附 件

- 一、台安县人民法院委托书（2020）辽 0321 执 1115 号；
- 二、估价对象的区域位置图；
- 三、估价对象相关照片；
- 四、台安县住房和城乡建设局房地产市场监管科出具的《筑景佳苑小区》建筑面积明细复印件；
- 五、比较案例的位置图；
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件。