

# 房地产估价报告

辽九房估字[2020]第 2007013 号

估价项目名称：鞍山市铁东区南中华路一处住宅房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院

房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张国良      注册号：2120140022

马振东      注册号：2120060134

估价报告出具日期：2020 年 7 月 22 日

## 致估价委托人函

**鞍山市铁东区人民法院：**

我公司接受贵院的委托，根据《司法鉴定评估委托书》(2020)鞍法鉴委字第1377号，我对贵院受理的鉴定申请人鞍山市铁东区钢都小额贷款有限公司与对方当事人李悦一案所涉及的位于鞍山市铁东区南中华路一处住宅房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真进行了对委估房产实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：为鞍山市铁东区人民法院审理鉴定申请人鞍山市铁东区钢都小额贷款有限公司与对方当事人李悦一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行之行为提供价值参考依据。

二、估价对象：李悦、隋鲁宁共同拥有的位于鞍山市铁东区南中华路一处住宅房地产，建筑面积为153.31 m<sup>2</sup>；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及配套设施，不包括估价对象的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。

三、价值时点：2020年9月3日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价对象于价值时点2020年9月3日的评估价值为人民币1,327,971.00元，大写：人民币壹佰叁拾贰万柒仟玖佰柒拾壹元整。详见下表：

## 估价结果汇总表

币种：人民币元

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(元)
	单价(元/平方米)	8,662.00	
评估价值	总价(元)	1,327,971.00	
	单价(元/平方米)	8,662.00	

## 七、特别提示：

1、本次估价报告的估价结果包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及配套设施，不包括估价对象的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、估价对象状况与房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，当估价对象状况与房地产市场状况变动较大时，应重新进行估价。

3、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。

4、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年7月22日至2021年7月21日止。

5、本次委估对象的房屋建筑面积，以估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》为准，如上述情况发生变化，本次估价结果需相应调整。

6、如对评估结果有异议，请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向鞍山市铁东区人民法院提出。

八、致函日期：2020年7月22日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十二日

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1. 《司法鉴定评估委托书》复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 估价资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师张国良于 2020 年 9 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

## 估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

### 一、一般假设：

1、本次估价所依据的估价对象权属证明文件为《中华人民共和国房屋所有权证》，估价人员对估价对象的权属证明资料及其记载内容进行了必要的核实。经核查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

2、估价委托人及相关当事人提供了估价对象权属资料，由估价委托人对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

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值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

5、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

6、本报告估价结果未考虑快速变现特殊的交易方式，以及可能发生权利转移而产生的相关税费对委估房地产价值的影响，请报告使用者注意。

7、本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定，政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

### 二、未定事项假设：

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设：

根据估价委托人提供的相关资料与了解得知，本次委估对象已查封，鉴于本次估价目的特殊性，本次不考虑查封对估价对象价值的影响。

### 四、不相一致假设：

依据估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》委托事项所述，申请人为鞍山市铁东区钢都小额贷款有限公司，经与委托人沟通，申请人为鞍山市铁东区钢都小额贷款有限公司，为同一单位。

### 五、依据不足假设：

无。

### 六、本估价报告使用的限制条件：

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造成的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产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。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年7月22日至2021年7月21日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、该估价结果仅为鞍山市铁东区人民法院司法执行案件提供价值参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院

住所：辽宁省鞍山市铁东区解放东路 265 号

联系人：王冰

电话：0412-2696126

### 二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙伟

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号：第 000010306 号

土地备案证书编号：2020210038

住所：鞍山市铁东区凯圣凡尔赛小区南门

### 三、估价目的

为鞍山市铁东区人民法院审理鉴定申请人鞍山市铁东区钢都小额贷款有限公司与对方当事人李悦一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行之行为提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

本次估价委估对象为李悦、隋鲁宁共同拥有的位于鞍山市铁东区南中华路一处住宅房地产，建筑面积为 153.31 m<sup>2</sup>；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及室内装饰装修和配套设施，不包括估价对象的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。

#### (二)估价对象区位状况描述

##### 1、位置：

(1)坐落：估价对象位于鞍山市铁东区南中华路；



(2)方位：估价对象位于鞍山市铁东区中部；

(3)临街状况：所在小区四面临街；

(4)与重要场所距离：估价对象距鞍山市财政局 0.8 公里；

(5)朝向：建筑物朝南；

(6)楼层：委估对象所在层数为 7 层，所在楼宇总层数为 9 层；

(7)商业繁华程度：估价对象距离鞍山商业中心 1.3 公里，周围商业门市较多；

2、交通：估价对象所在区域有中华南路、卫钢街等主干路，紧靠公交车站，有 64 路等多路公交线，公交非常便捷。距鞍山站 1.9 公里、鞍山客运总站约 1.8 公里。小区周边道路为常规交通管制，周边停车位一般紧张，停车较方便。

3、外部配套设施：

(1)基础设施

估价对象所在道路与中华南路等主干道相接，区域内供电、供水、排水、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施较完备。

(2)公共服务设施

估价对象所在区域有二一九小学、鞍山市中心医院、酒店、宾馆、银行等公用设施。

4、周围环境：

(1)自然环境：估价对象所在区域有烈士山公园等，空气质量较好，有轻微的噪声污染，无辐射、水、固体废物等污染，小区内绿地覆盖率较大，环境质量状况较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较高；治安状况较好；人文环境较优。

(3)景观：估价对象周边景观较好。

(三)估价对象实物状况描述

1、名称：住宅房产；

2、规模：153.31 平方米；

- 3、建筑结构：框架结构；
- 4、设施设备：估价对象“上下水、供电、通讯、暖气、燃气”等设施设备齐全；
- 5、装饰装修：估价对象入户防盗门；客厅地面为地板地面、内墙面刷乳胶漆、二级吊顶；餐厅为地砖地面、内墙面刷乳胶漆、二级吊顶；卧室为地板地面、内墙面及棚顶均刷乳胶漆；厨房地面地砖、内墙面贴墙砖、扣板棚顶；卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、扣板棚顶；
- 6、层高：约 2.7 米；
- 7、空间布局：南北通透；
- 8、规划用途：住宅；
- 9、维护状况：维护状况较好；
- 10、外观：建筑物外墙刷涂料；
- 11、建成时间：约 2003 年；
- 12、物业管理：物业管理较好。

#### (四)估价对象权益状况描述

- 1、用途：住宅；
- 2、规划条件：估价对象所在小区为住宅小区，住宅以多层、小高层建筑为主；
- 3、所有权：房屋所有权人为李悦、隋鲁宁，土地所有权为国家所有；
- 4、土地使用权：土地使用权为小区全体业主共有；
- 5、共有情况：共同共有；
- 6、用益物权设立情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象未设立用益物权；
- 7、担保物权设立情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象无担保物权；
- 8、租赁或占用情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象无拖欠租赁或占用情况；

9、拖欠税费情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象无拖欠税费情况；

10、查封情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象已查封。

## 五、价值时点

2020年9月3日

确定价值时点的理由或成立的条件：

1、委托方与受托方以查勘日时点为准，经双方协商后确定；

2、选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；

3、实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

## 六、价值类型

本次房地产估价价值类型为市场价值。

市场价值：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

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。【最高最佳利用：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。】

## 八、估价依据

### 1、国家法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过,自 2007 年 10 月 1 日起施行];

(2)《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三十二号)[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,自 2020 年 1 月 1 日起施行];

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,自 2020 年 1 月 1 日起施行];

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)[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,自 2016 年 12 月 1 日起施行];

(5)《中华人民共和国民法通则》(中华人民共和国主席令第三十七号)[1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过,自 1987 年 1 月 1 日起施行];

(6)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号)[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二十八次会议于 2017 年 6 月 27 日通过,自 2017 年 7 月 1 日起施行];

(7)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行];

(8)其它有关法律法规文件。

### 2、部门规章

(1)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 107 号);

(2)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号);

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(4)《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)。

### 3、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);

### 4、估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》(2020)鞍法鉴委字第1377号。

### 5、产权依据

《房地产权登记信息》;

6、评估人员现场勘察及收集的有关资料;

7、其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

### (一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015,房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法,应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质,可搜集数据和信息资料的制约等因素,综合考虑,适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

2、收益法是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。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的

必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## (二)技术路线

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

(1)因本次估价对象为已建成并投入使用的房地产，因此不适宜采用假设开发法估价；

(2)本次估价项目估价对象用途为住宅，为整栋建筑物的局部，并且无法收集到原始建筑图纸资料，因此不适宜采用成本法估价；

(3)本次估价无法收集到近期与估价对象类似房产租赁的交易案例，未来收益难以预测，因此不适宜采用收益法估价；

(4)因估价对象周边类似房产交易、出售情况较多，交易案例容易取得，因此适宜采用比较法估价。

综上，本次估价采用的方法是比较法。

## (三)估价方法的应用

比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。比较法依据了经济学中的替代原理，将待估价房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、市场状况、房地产状况加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。



1. 应用市场比较法评估资产必须具备的前提条件:

- (1) 要有一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2. 市场比较法的基本步骤

- (1) 搜集交易实例的有关资料;
- (2) 选取有效的可比市场交易实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况调整;
- (6) 进行房地产状况调整;
- (7) 求得比准价格。

计算公式为:

$$\text{比较价值} = \text{交易实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \times \text{房地产状况调整}$$

十、估价结果

估价对象于价值时点 2020 年 9 月 3 日在满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估价值为: 总价值为人民币 1,327,971.00 元, 大写: 人民币壹佰叁拾贰万柒仟玖佰柒拾壹元整。详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币元

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价(元)	1,327,971.00
	单价(元/平方米)	8,662.00
评估价值	总价(元)	1,327,971.00
	单价(元/平方米)	8,662.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期



张国良	2120140022		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2020年9月3日-2020年9月3日。

## 十三、估价作业期

2020年9月3日-2020年7月22日。



## 附件

- 1.《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2.估价对象位置图
- 3.估价对象实地勘察情况和相关照片
- 4.估价对象权属证明复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.估价资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师估价资格证书复印件

