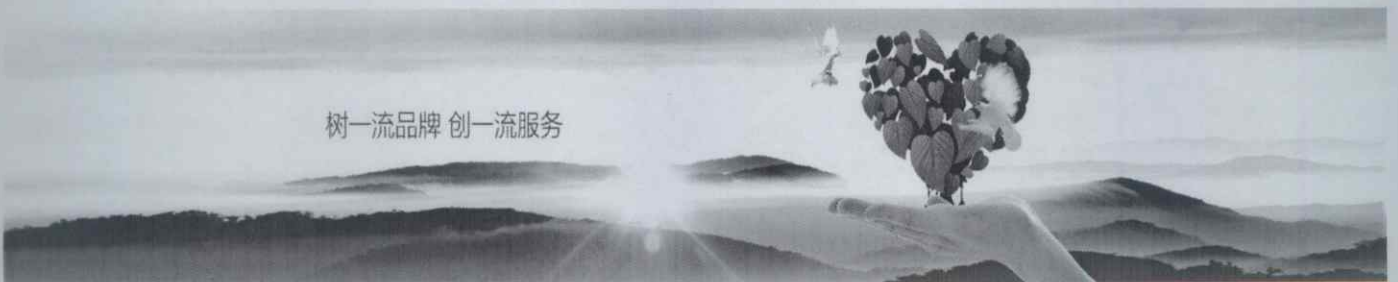


辽阳市中级人民法院委托位于辽阳市白塔区
爱民路11-4号楼的一处房地产价值评估

报 告 书

辽华房估报字【2021】第0403号



树一流品牌 创一流服务

评估报告日：二0二一年四月二十六日



房地产估价报告

估价报告编号：辽华房估报字【2021】第 0403 号

估价项目名称：辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼的一处房地产（住宅）市场价值评估

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郑文颖（注册号：2120160016）

董义虎（注册号：2120110032）

估价报告出具日期：2021 年 4 月 26 日

致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院：

受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵单位提供的（2021）辽 10 委字第 00432 号的《司法鉴定评估委托书》，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法进行分析、测算，对贵单位委托估价的位于辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼的一处住宅进行市场价值评估。

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

估价对象位于辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼西 1 单元 5 层 10 号，所在区域为建发枫丹名邸小区，估价对象房屋约建于 2015 年，钢筋混凝土结构，一梯两户，一部电梯，房屋总层数 5 层，估价对象位于第 5 层，带阁楼，建筑面积为 127.19 平方米，有装修。

三、价值时点

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日 2021 年 4 月 20 日作为本报告价值时点。

四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用比较法进行估价。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点 2021 年 4 月 20 日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：人民币（大写）壹佰贰拾柒万壹仟玖佰元整（1,271,900.00 元）。

估价结果明细表

名称	权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
住宅	辽(2021)辽阳市不动产权第0016391号	127.19	10,000.00	1,271,900.00	
合计		127.19		1,271,900.00	

七、特别提示

1、本次估价结果中包含估价对象室内装修及房屋正常使用有关的附属配套设施和所占用范围内的土地使用权价格，不包括估价对象室内动产（家具、家电、灯具、装饰画、摆件、窗帘等可移动资产）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、因财产拍卖（或者变卖）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。

3、估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节；

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；

5、以上结论为评估人员经实地勘查后，根据估价对象在价值时点的实物现状，经认真分析，按照一定的评估程序和方法，计算得出的结论。评估价值以评估报告为准。估价结果未考虑估价对象查封、抵押等情况的影响。

辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

二〇二一年四月二十六日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14

附件:

- 1、评估委托书
- 2、估价对象照片
- 3、估价对象位置图
- 4、不动产产权情况表复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

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/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《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“不动产权情况表”，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但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，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的不动产权情况表记载的建筑面积相符。

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的附加出价。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

估价对象现处于查封状态，本次评估未考虑查封、抵押等因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

（一）估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、供气、物业费等的欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

（二）截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费、工程欠款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

2、本次估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产估价程序和公认的估价方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

3、报告出具日期之后及估价结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本估价结论。

4、在价值时点后，且估价结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请估价机构重新确定评估值。

5、本次估价报告所确定的估价对象价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑已知的法定优先受偿款、处置费用、交易税费等因素的影响，未考虑强制处分快速变现因素的影响，委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向人民法院提出复议申请。

8、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省辽阳市中级人民法院

二、估价机构

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

备案证书编号：第 100200010 号

有效期限：2019 年 1 月 23 日至 2022 年 1 月 22 日止

统一社会信用代码：912110003188733700

办公地址：辽宁省辽阳市白塔区劳动街 25-3 号

办公电话：0419-2155852

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）估价对象范围

本次估价的范围为位于辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼西 1 单元 5 层 10 号的一处住宅，估价范围包括估价对象的房屋建筑物、室内装修及房屋正常使用有关的附属配套设施和所占用范围内的土地使用权价格，不包括估价对象室内动产（家具、家电、灯具、装饰画、摆件、窗帘等可移动资产）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）估价对象基本状况

1、实物状况：估价对象为位于辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼西 1 单元 5 层 10 号的一处住宅，所在区域为建发枫丹名邸小区，房屋约建于 2015 年，钢筋混凝土结构，建筑面积为 127.19 平方米，房屋总层数 5 层，估价对象位于第 5 层，带阁楼。

估价人员于 2021 年 4 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，经勘查，估价对象房屋南北朝向，外墙刷涂料，断桥铝窗，进户门为防盗门，一部电梯，一梯两户，房屋室内有装修，楼下客厅地砖地面，卧室地板地面，壁纸墙面，厨房、卫生间地砖地面，瓷砖墙面，通往楼上有内置楼梯，地板踏步，楼上阁楼地板地面，卫生间地砖地面，瓷砖墙面。至价值时点估价对象房屋维护保养状况较好。

2、权益状况

根据委托人提供的辽阳市不动产登记中心出具的“不动产权情况表”记载，估价对象座落：辽阳市白塔区爱民路 11-4 号楼西 1 单元 5 层 10 号，权证号：辽（2021）辽阳市不动产权第 0016391 号，权属人：本次估价房地产未办理《不动产权证书》，对其产权不作任何承诺，土地性质：国有建设用地使用权，土地来源：出让，房屋性质：市场化商品房，用途：住宅，估价对象已被查封。

3、区位状况

（1）位置状况：估价对象位于辽阳市白塔区建发枫丹名邸小区，所在区域西临爱民路，距辽阳市火车站约 3.2 公里。

（2）道路和交通状况：估价对象所在小区道路通达状况较好。周围有 4、20、33 路等公交车通过，内外交通便利程度较好。

（3）基础设施条件、环境质量：估价对象周围市政配套设施均已达“七

通”，即供水、排水、通电、通讯、通路、通暖、通煤气，基本生活设施条件较好。估价对象所在区域位于辽阳市白塔区，周边人文及自然环境较好，绿化覆盖率达到辽阳市平均绿化水平，环境质量较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象位于辽阳市白塔区建发枫丹名邸住宅小区，估价对象附近有超市、银行、医院、幼儿园、辽阳市第十二中学等，周边有梧桐雅居、富虹水月翰宫等住宅小区。

4、土地基本状况

(1) 园区四至：西至爱民路、东至住宅、北至住宅、南至住宅。

(2) 形状：形状较规则，地势平坦。

(3) 开发程度：宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通暖气等配套条件，基础设施比较完善。

(4) 土地使用期限：终止日：2083/12/17。

五、价值时点

2021年4月20日，即实地查勘之日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

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的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似是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。

八、估价依据

1.国家法律、法规

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

(2)《中华人民共和国物权法》（2007年主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

(3)《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32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日起实施）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起实施）；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国第十二届全国