

# 房地产估价报告书

估价项目名称：位于岫岩满族自治县阜昌办事处双眼井社区  
吉庆小区 16 号楼东 2 单元 4 层东侧住宅用  
房地产市场价值估价报告

估价委托单位：岫岩满族自治县人民法院

房地产估价机构：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 岩（注册号：2120040077）

苏东升（注册号：2119980061）

报告出具日期：2021 年 4 月 19 日

估价报告编号：鞍宏估字【2021】第 256 号

## 致委托方函

岫岩满族自治县人民法院：

根据《市中级人民法院司法鉴定评估委托书》【(2021)辽03司辅委209号】，我对贵院受理的申请人邹景玲与对方当事人宋亚萍一案中所涉及的位于岫岩满族自治县阜昌办事处双眼井社区吉庆小区16号楼2单元4层东侧住宅用房地产于价值时点2021年3月16日的拍卖市场价值进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，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，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为岫岩满族自治县人民法院执行案件核定涉案房地产拍卖市场价值提供参考而评估房地产价值。

二、估价方法：采用比较法

三、估价对象：位于岫岩满族自治县阜昌办事处双眼井社区吉庆小区16号楼东2单元4层东侧住宅用房地产，建筑面积为76.71平方米。

四、价值时点：以现场勘查日期2021年3月16日为价值时点。

五、价值类型：房地产市场价格。

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。注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场产生影响。

## 六、估价结果：

评 估 明 细 表

吉庆小区住宅用房地产评估明细表							
序号	权利人	房地产权证号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	宋亚萍	辽(2020)岫岩县 不动产权第 0022779号	4	住宅	76.71	4696	360,230
合计							360,230

评估总价：人民币 360,230 元，人民币大写：叁拾陆万零贰佰叁拾圆整。（评估结果经估价人员取整处理）

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

鞍山市宏峰房地产评估有限公司

地址：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26-S12  
号

中国 辽宁

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二一年四月十九日

邮编：114001

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值日期.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地勘查日期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
附 件.....	
(一) 司法鉴定委托书复印件.....	
(二) 估价对象位置示意图.....	
(三) 估价对象外观和内部状况照片.....	
(四) 估价对象房屋基本情况资料.....	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

（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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2021年3月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、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，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，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，本公司不承担责任。

（九）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，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，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。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的房地相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托方提供的房产资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；委估对象为司法执行阶段，估价对象市场价值实现需要一定周期，在这个周期内，市场心理预期、强制处理及快速变均对房地产市场产生影响；但不考虑特殊性买家的附加叫价。

4. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅房地产用途持续使用。

### 二、不确定事项假设

1. 估价对象的建筑面积是以估价委托人提供的“不动产权证”登记为准，经过实地非专业测量或目测大体相当，但估价师未进行专业测量。估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责。

2. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的相关资料上记载为准，本次委估对象资料为“不动产权证”，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但仅对估价对象完全产权下的市场价值进行评估，对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

考虑到估价目的，本次估价未考虑抵押等优先受偿权对估价结果的影响。法定优先受偿款还包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）

已设定抵押担保的债务数额；(3) 其他法定优授偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；(4) 其它法定优先授偿权。

3. 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，如有应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### （三）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

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

4. 本报告仅供岫岩满族自治县人民法院执行案件核定涉案房产市场价值提供参考使用。未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2021 年 4 月 19 日起至 2022 年 4 月 18 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

## 估价结果报告

### （一）委托方

全称：岫岩满族自治县人民法院

### （二）估价方

全称：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

法定代表人：王 岩

住所：鞍山市铁东区前进路 26-S12 号

资质等级：二级                      资格证书号：000010303

### （三）估价对象

#### 1. 区域状况：

委估对象位于岫岩满族自治县阜昌办事处双眼井社区吉庆小区 16 号楼东 2 单元 4 层东侧，吉庆小区位于岫岩镇城东路西，住宅地理位置一般，空气质量较好；附近医院、超市、学校等生活配套设施完善，周围底层商业网点较多，商业繁华程度较好。周围主要交通道路有阜昌路、城东路等，道路通达性良好，附近有公交站点，出入较便利；周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通供暖等）；估价对象小区为开放式小区，周围有别墅住宅区，处于城市配套较成熟区域，市政配套设施较完善。

2、实物状况：委估对象用途为住宅用房地产，混合结构，建筑面积为 76.71 平方米，位于吉庆小区 16 号楼东二单元 4 层东侧，朝向南北，建筑时间约为 2005 年，水泥罩面刷涂料外墙，防盗楼宇门入单元楼门，所在楼层为 4 楼，防盗门入户，塑钢窗，双室两厅、一厨、一卫，室内装修使用维护情况一般。刮大白刷乳胶漆内墙面、顶棚；地板地面，餐厅、厨房地砖地面，吊棚；卫生间地砖地面、内墙砖内墙，吊棚；上、下水、电、供暖、通讯等室内配套设施完

善，可满足正常居住需求。

3、权属状况：根据委托人提供资料，权利人为宋亚萍，共有情况为单独所有；权利性质：出让/市场化商品房；用途城镇住宅用地/成套住宅；房屋建筑面积为 76.71 平方米；国有建设用地使用权 2001 年 06 月 25 日起 2071 年 06 月 25 日止。

#### （四）估价目的

为岫岩满族自治县人民法院执行案件核定涉案房地产拍卖市场价值提供参考而评估房地产价值。

#### （五）价值时点

以实地勘查日期为价值时点，即 2021 年 3 月 16 日

#### （六）价值定义

本次估价采用平均市场价值标准，用于司法执行阶段的价值评估，指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上可能形成或成立的价格。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。

#### （七）估价原则

##### 1、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易处分方式必须是合法的。

## 2、 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的使用过程中。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。

## 3、 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

## 4、 价值时点原则

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

## 5、 公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### (八) 估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-2015《房地产估价规范》（2015年12月1日实施）；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB / T 50899-2013《房地产估价基

本术语标准》(2014年2月1日实施);

6、委托人提供的“辽(2020)岫岩县不动产权第0022779号”;

7、【2021】辽03司辅委209号《司法鉴定评估委托书》;

8、估价人员市场调查与询证的有关信息资料

### (九) 估价方法

估价人员遵循GB/T50291—2015《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，经过实地查勘和对邻近地区的调查，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法作为本次估价的主要方法，最终求取估价对象的价值。

1. 比较法概念：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. 计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第*i*个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第*i*个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正或调整系数。

### (十) 估价结果

鞍山市宏峰房地产评估有限公司惠承委托，根据估价目的，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照估价程序，选用比较法的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估委估对象房地产市场参考价值为人民币360,230元，人民币大写：叁拾

陆万零贰佰叁拾圆整。（评估结果经估价人员取整处理）

评 估 明 细 表

吉庆小区住宅用房地产评估明细表							
序号	权利人	房地产权证号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	宋亚萍	辽(2020)岫岩县 不动产权第 0022779号	4	住宅	76.71	4696	360,230
合计							360,230

(十一) 注册房地产估价师

姓名	了注册号	签名及盖章	签名日期
王岩	2120040077		年 月 日
苏东升	2119980061		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021年3月16日

(十三) 估价作业期

2021年3月16日至2021年4月19日