

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：大诚信评法字〔2020〕第011号

估价项目名称：丹东市振兴区滨江中路155-2号1单元1101室和
丹东市振安区和经街财专楼（和经街20号）3单
元609室涉执房地产处置司法评估

估价委托人：丹东市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王学礼（4120030062）

王杰（2120180038）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十二日



致估价委托人函

丹东市中级人民法院：

我公司接受贵单位的委托，秉着独立、客观、公正的原则，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，认真对位于丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室和丹东市振安区和经街财专楼（和经街 20 号）3 单元 609 室的两套住宅进行了实地查勘与深入调查，经分析、测算后，形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

估价目的：为丹东市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室和丹东市振安区和经街财专楼（和经街 20 号）3 单元 609 室住宅，房屋建筑面积分别为 174.69 m²和 71.02 m²，本次评估对象范围包含房屋建筑物和室内装饰装修，水、电、暖、通讯等配套设施及房屋建筑物所分摊的土地使用权。

价值时点：2020 年 5 月 28 日，完成实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室和丹东市振安区和经街财专楼（和经街 20 号）3 单元 609 室住宅于价值时点 2020 年 5 月 28 日在现状利用条件下的估价结果为（币种：人民币）172.73 万元，大写金额：壹佰柒拾贰万柒仟叁佰万元整，详见估价结果明细表：：

估价结果明细表

序号	坐落	权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室	丹房权证振兴区字第 2006152911 号	苏连三	174.69	8289	144.80
2	丹东市振安区和经街财专楼（和经街 20 号）3 单元 609 室	丹东市房权证振安区字第 2011012702511 号	孙金亮	71.02	3933	27.93

特别提示：

（一）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。

（二）其他需要说明的事项：

1. 本次评估结果以单价为准，评估总价保留至百位。
2. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
3. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。
4. 本估价报告评估结果包含了估价对象及相应用途的国有土地使用权价款。

5. 2#估价对象为房改售房，丹东市中级人民法院到丹东市不动产登记中心查询得知，该房屋拍卖后产权过户变更时需缴纳土地出让金和房屋增值收益金，具体金额由不动产登记中心以实际成交价格计算得出。该部分费用按照法律规定，应由被执行人承担，且优先于拍卖所得金额中扣除，提请报告使用人注意。

辽宁诚信房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二〇二〇年六月二十二日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业期	7
第四部分 附件	
一、《丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽 06 执 169 号复印件	
二、估价对象实地查勘情况相关照片	
三、估价对象宗地位置图	
四、《房屋所有权证》和《房屋他项权证》复印件	
五、《丹东市中级人民法院执行裁定书》（2019）辽 06 执 169 号复印件	
六、估价机构营业执照副本复印件	
七、估价机构房地产估价资质证书副本复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

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：

- 1、注册房地产估价师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、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经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、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、估价委托人及利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本估价报告估价结果未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。
6. 本估价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 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，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，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。
9. 估价人员根据人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
10. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。
11. 估价对象为整幢房地产中的一部分，本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。
12. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施

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拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常价格。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点已被查封，已设立抵押权登记。根据估价目的，本次评估不考虑现有查封因素及抵押权的设立对评估结论的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 1#估价对象于价值时点已出租，租赁权设立在抵押权设立之后，经与执行法官沟通，本次评估不考虑此因素以及可能存在的租约对估价结果的影响。若租约存在对房地产价值影响较大的不利因素，例如租金严重低于市场租金水平且解约成本过高、权利人已经收取较长时期的租金（事实上的以租代售）等，本报告估价结果将不成立。

2. 本此估价未进入 2#估价对象室内进行实地查勘，估价师走访调查了该区域的类似房屋，确认室内装修一般为简装。经与执行法官沟通后，确认本次按照室内简单装修作为假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人执行财产确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等方式带来的影响。

3、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象不改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论，如估价对象的面积、用途、使用年限、使用状态、权益状态以及估价目的、价值时点等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超过一年，需重新进行评估。

5、本估价报告专为估价委托人使用；本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公开发表。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：丹东市中级人民法院

联系人：程继文法官

联系电话：0415-6277033

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

机构地址：辽宁省大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

法定代表人：张淑伟

资格等级：贰级

估价资质证书编号：第000010209号

三、估价目的

为丹东市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

委托人提供了《房屋所有权证》，其记载估价对象于价值时点已办理房屋所有权登记。1#估价对象房屋所有权人为苏连三，建筑面积为174.69 m²；2#估价对象房屋所有权人为孙金亮，建筑面积为71.02 m²。本次估价对象范围包含证载面积房地产及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2. 土地基本状况

估价对象土地为共用宗地土地使用权。根据实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：

土地基本状况一览表

序号	估价对象	四至	宗地形状	土地开发程度
----	------	----	------	--------

1	丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室	东临花园河 南临锦江街 西至金海世纪嘉苑, 北临滨江中路	较规则	宗地红线内“七通”、红线外“六通”及红线内建有估价对象所在建筑及其他建筑
2	丹东市振安区和经街财专楼(和经街 20 号) 3 单元 609 室	东临和经街 南临江城大街 西临绿丹江苑 北临珍珠街	较规则	宗地红线内“七通”、红线外“六通”及红线内建有估价对象所在建筑及其他建筑

3. 建筑物基本状况

估价对象为 2 套住宅，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》以及实地查勘，建筑物基本状况说明如下：

建筑物基本状况一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	设计用途	实际用途	建筑结构	装饰装修	设施设备
1	丹东市振兴区滨江中路 155-2 号 1 单元 1101 室	174.69	住宅	住宅	证载层数为 18 层，所在层数为 11 层，南北向，3 室 2 厅，层高约为 3 米，钢混结构，江景房	外墙刷涂料，进户门为防盗门、塑钢窗，室内精装修	水、电、暖等设施设备齐全
1	丹东市振安区和经街财专楼(和经街 20 号) 3 单元 609 室	71.02	住宅	住宅	证载层数为 6 层，所在层数为 6 层，南北向，层高约 3 米，混合结构	外墙刷涂料，进户门为金属框玻璃门、外设卷闸门，室内简单装修	水、电、暖等设施设备齐全

4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象已查封；估价对象已设立抵押权登记。

据实地查勘，在价值时点 1#估价对象已出租，本次评估不考虑此因素对估价结果的影响。

5. 区位条件概况

1#估价对象位于丹东市振兴区滨江商业区，地理位置好，商业繁华程度较高，区域内有 126 路、127 路、303 路等多条公交线路，交通较为便利。区域内有少量地上停车位，停车方便度一般。估价对象周边公共及商服配套设施完善，有万达广场、丹东东方医院、丹东市第二十一中等。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯等配套设施齐全，估价对象所在区域自然环境条件较好，临近鸭绿江，江景视野开阔，无重大污染源。

2#估价对象位于丹东市振安区居住性聚集区，地理位置好，繁华程度一般，区域内

有 101 路、104 路、129 路等多条公交线路，交通较为便利。区域内有少量地上停车位，停车方便度一般。估价对象周边公共及商服配套设施完善，有鸭绿江文化风情园、世纪高中、中国银行等。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯等配套设施齐全，估价对象所在区域自然环境条件较好，临近鸭绿江，无重大污染源。

五、价值时点

2020 年 5 月 28 日，完成实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即在经过适当的营销后，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：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。

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房地产在同等条件下的价格或价值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、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日 中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日 中华人民共和国主席令第 72 号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日 中华人民共和国主席令第 28 号）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日 中华人民共和国主席令 62 号）

及最高人民法院的司法解释。

(5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；

(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》（2004年10月26日）；

(7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》法办[2018]273号

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、估价委托人提供的相关资料

(1) 《丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽06执169号复印件；

(2) 《房屋所有权证》和《房屋他项权证》复印件；

(3) 《丹东市中级人民法院执行裁定》（2019）辽06执169号复印件。

4、注册房地产估价师实地查勘和收集的有关资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法进行测算。

比较法是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。

十、估价结果

丹东市振兴区滨江中路155-2号1单元1101室和丹东市振安区和经街财专楼（和经街20号）3单元609室住宅于价值时点2020年5月28日在现状利用条件下的估价结果为（币种：人民币）172.73万元，大写金额：壹佰柒拾贰万柒仟叁佰万元整，详见估价结果明细表：

估价结果明细表

序号	坐落	权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	丹东市振兴区滨江中路155-2号1单元1101室	丹房权证振兴区字第2006152911号	苏连三	174.69	8289	144.80
2	丹东市振安区和经街财专楼（和经街20号）3单元609室	丹东市房权证振安区字第2011012702511号	孙金亮	71.02	3933	27.93

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
王学礼	4120030062	 
王杰	2120180038	 

十二、实地查勘期

2020年5月28日。

十三、估价作业期

2020年5月28日—2020年6月22日。

附 件

- 一、《丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽 06 执 169 号复印件
- 二、估价对象实地查勘情况相关照片
- 三、估价对象宗地位置图
- 四、《房屋所有权证》和《房屋他项权证》复印件
- 五、《丹东市中级人民法院执行裁定书》（2019）辽 06 执 169 号复印件
- 六、估价机构营业执照副本复印件
- 七、估价机构房地产估价资质证书副本复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件

