

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：丹东市振兴区福民小区9号楼704室涉执房地产处置
置市场价值评估

估价委托人：丹东市中级人民法院

估价机构：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 营(注册号：2120150056)

王 翊(注册号：2120150034)

估价报告出具日期：二〇二一年九月二十六日

估价报告编号：辽荣房评报字[2021]B203号

致估价委托人函

丹东市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对丹东市振兴区福民小区9号楼704室房地产的市场价值进行评估，情况如下：

估价对象：丹东市振兴区福民小区9号楼704室房地产。评估范围为一处住宅，建筑面积80.45平方米，所有权人为冷传铭、杨卫兵，房屋规划用途为住宅。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年9月17日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定丹东市振兴区福民小区9号楼704室，计价建筑面积80.45平方米住宅用途房地产在二〇二一年九月十七日（设定价值时点）的房地产市场总价为人民币贰拾伍万壹仟肆佰零陆元整（¥251,406元）；单价为每平方米人民币叁仟壹佰贰拾伍元整（¥3,125元/平方米）。

房地产估价结果明细表

序号	所有权人	项目名称	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)			评估总价 (元)
					比较法	收益法	最终取值	
1	冷传铭 杨卫兵	振兴区福民小区 9号楼704室	7/8	80.45	3076	3173	3125	251,406
房地产总计								251,406

特别提示:

1、估价结果已包含分摊土地使用权价值及室内装修和配套设施、未包含预期实现处置的费用和税金等;报告使用者应根据估价目的使用报告,在报告有效期内使用报告。

2、委托方未提供估价对象除本次涉案欠款以外的其它欠款情况,经与委托方沟通,本次估价结果为房地产市场价格,不考虑估价对象的应缴、未缴税费、物业费、采暖费、维修基金等费用对估价对象结果的影响。

3、委托方提供《房屋所有权证》,根据委托方提供的《不动产登记证明》复印件记载为依据,估价对象抵押给丹东银行股份有限公司锦山支行,义务人冷传铭、杨卫兵。根据本次估价目的要求,未考虑抵押等他项权利对估价结果的影响,特提请委托方对此给予足够的关注。

4、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;

5、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,估价结果应当时行调整。

6、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。

特此函告

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年九月二十六日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型及价值定义.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
附 件.....	17

估价师声明

我们郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的估价人员王营、王翊已于二〇二一年九月十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师姓名 房地产估价师注册号（章） 签名

王 营	2120150056	
王 翊	2120150034	

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的房权证、不动产登记证明复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与不动产登记证明复印件记载的建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；

6. 委托方设定本次估价价值时点为 2021 年 9 月 17 日，完成实地查勘日期为 2021 年 9 月 17 日，价值时点与完成实地查勘日期一致；

7 在价值时点，估价对象处于空置状态，不知道是否出租，本次估价不考虑出租状态对估价对象价值的影响。

8. 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

估价对象未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为1998年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保特权以及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

注册房地产估价师未掌握评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况。

二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有

关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，本估价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，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二一年九月二十六日至二〇二二年九月二十五日。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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：丹东市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人姓名：齐海峰

机构地址：沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门 2

统一社会信用代码：91210106731023628Y

资质等级：二级

证书编号：第 000010206 号

有效期限：至 2023 年 8 月 3 日

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

1、估价对象界定

根据估价委托人设定，本报告的估价对象为丹东市振兴区福民小区 9 号楼 704 室（福民小区）一处住宅。根据委托方提供的不动产登记证明复印件，房地产基本状况如下：

名称：丹东市振兴区福民小区 9 号楼 704 室。

坐落：丹东市振兴区福民小区 9 号楼即福民小区。

范围：本次评估范围为一处住宅，建筑面积 80.45 m²的房屋及房屋分摊土地使用权。

规模：估价对象房屋建筑面积 80.45 m²。

用途：估价对象的规划用途为住宅，实际用途为住宅。

权属：估价对象为冷传铭、杨卫兵共同所有。

2、估价对象权益状况

①权属登记状况

地址	不动产证号	所有权人	规划用途	实际用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
振兴区福民小区 9 号楼 704 室	丹房权证字第 20160307007811 号	冷传铭 杨卫兵	住宅	住宅	8	7	80.45

②其他权益状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》记载为依据，估价对象抵押给丹东银行股份有限公司锦山支行，义务人冷传铭、杨卫兵，不动产登记证明号辽(2018)丹东市不动产证明第 0006585 号。

3、估价对象区位状况

估价对象位于丹东市振兴区福民小区 9 号楼 704 室，在福民小区内。该小区东临兴二路、西临兴三路，南临青年大街、北临振四路，周边有丹东市福民街小学、丹东市滨江街小学、丹东市实验小学、丹东市第一中学等；有广发银行、上海浦东发展银行、中国邮政储蓄银行 ATM 等，附近还有丹东市人民医院、丹东市火车站；有 128 路、105 路、120 路离最近公交车站 125 米，所在区域公共服务设施配套较完善，交通一般。

4、估价对象实物状况

建筑物实物状况描述

估价对象建筑物为丹东市振兴区福民小区 9 号楼 704 室住宅房地产，约建成于 1998 年。房产具体情况如下：

估价对象楼体外墙水刷石，楼体共 8 层，估价对象位于第 7 层顶层，把西山，两个卧室朝南临青年大街、一个卧室朝西，防盗门入户，一层两户，一部踏步楼梯，三室一厅一卫户型，暗厅，一个南卧室地面地板，其余为地坪漆，其中一个卧室墙面为壁布，顶棚吊顶部分壁布，其余大白涂料，卫生间墙面贴砖，地面地砖，厨房地面地砖，墙面局部贴砖；现场勘察时估价对象为空置状

态，房屋结构、门窗、配套等日常维护状况一般。

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二一年九月十七日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定现场查勘日期为价值时点。

六、价值类型及价值定义

价值类型：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。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等其他权利限制以及查封对其价值的影响。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国拍卖法》；
5. 《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》（法释[2004]16号，由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）；
6. 《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，由最高人民法院审判委员会第2741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273号

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013 《房地产估价基本术语》。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 辽宁省丹东市中级人民法院委托书（2021）辽06执194号；
2. 房权证、不动产登记证明复印件；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。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在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

4. 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，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于丹东市振兴区，周边有较多的住宅小区。估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为 2021 年 9 月 17 日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，采用比较法、收益法进行评估。

比较法：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。

收益法：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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

假设开发法：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后相减，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。

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。估价对象为住宅用途。结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到该类房地产市场上交易实例较多，与估价对象规模类似房地产出租的实例较多，具有一定的收益性，可采用比较法和收益法；故采用比较法和收益法对房地产价格进行评估，最终确定估价对象的估价结果。

十、估价结果

我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，选取了比较法、收益法平均值确定丹东市振兴区福民小区9号楼704室，计价建筑面积80.45平方米住宅用途房地产在二〇二一年九月十七日（设定价值时点）的房地产市场总价为人民币贰拾伍万壹仟肆佰零陆元整（¥251,406元）；单价为每平方米人民币叁仟壹佰贰拾伍元整（¥3,125元/平方米）。

房地产估价结果明细表

序号	所有权人	项目名称	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)			评估总价 (元)
					比较法	收益法	最终取值	
1	冷传铭 杨卫兵	振兴区福民小区 9号楼704室	7/8	80.45	3076	3173	3125	251,406
房地产总计								251,406

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 营	2120150056	 	2021年9月26日
王 翊	2120150034	 	2021年9月26日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二一年九月十七日。

十三、估价作业日期

二〇二一年九月十七日至二〇二一年九月二十六日

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年九月二十六日



附 件

- 1、《丹东市中级人民法院委托书》复印件；
- 2、鉴定机构承诺书；
- 3、房权证、不动产登记证明复印件；
4. 估价对象实地照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件。