

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鞍房估字第【2021】138号

估价项目名称：鞍山市千山区鞍海路900-67楼1单元4号（中  
骏汤泉香墅A107）别墅市场价格评估

估价委托人：鞍山市立山区人民法院

房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：\*\*\*（注册号：\*\*\*）

\*\*\*（注册号：\*\*\*）

估价报告出具日期：2021年11月1日

# 致估价委托人函

鞍山市立山区人民法院：

受贵院委托，鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司秉着独立、客观、公正的原则，对鞍山市千山区鞍海路 900-67 楼 1 单元 4 号（中骏汤泉香墅 A107）别墅进行市场价格评估，现将估价结果函告如下：

## 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

估价对象位于鞍山市千山区鞍海路 900-67 楼 1 单元 4 号，内部编号为中骏汤泉香墅 A107 号，建筑总层数 4 层（总层数中含地下 1 层），所在层数为负一至三层，不动产权利人王浩、孙晓旭，用途为住宅，产籍号为 43-22-87-4011，建筑面积 384.76 平方米。

## 三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 10 月 20 日

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价格

## 五、估价方法

本报告采用比较法进行评估测算

## 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，对

估价对象进行实地查勘，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 10 月 20 日的估价结果为：

估价对象评估单价为 6320 元/平方米，评估总价为 2431683 元，大写人民币贰佰肆拾叁万壹仟陆佰捌拾叁元整。

## 七、特别提示

1.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；

2.在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3.委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证；

5.本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

二〇二一年十一月一日

# 目 录

- 一、估价师声明第 5 页
- 二、估价的假设和限制条件第 6 页
- 三、房地产司法鉴定估价结果报告第 9 页
  - 1.估价委托人
  - 2.房地产估价机构
  - 3.估价目的
  - 4.估价对象
  - 5.价值时点
  - 6.价值类型
  - 7.估价原则
  - 8.估价依据
  - 9.估价方法
  - 10.估价结果
  - 11.注册房地产估价师
  - 12.实地查勘日
  - 13.估价作业期
- 四、附件第 16 页
  - 1.估价对象位置示意图
  - 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
  - 3.委托方提供的《不动产权证书》
  - 4.（2021）辽 0303 执 1806 号《鞍山市立山区人民法院委托

书》

5.估价机构营业执照复印件

6.房地产估价机构资质证书复印件

7.注册房地产估价师注册证书复印件

五、房地产司法鉴定估价技术报告（不提供给委托方）

1.区位状况描述与分析

2.实物状况描述与分析

3.权益状况描述与分析

4.市场背景描述与分析

5.最高最佳分析

6.估价方法适用性分析

7.估价测算过程

8.估价结果确定

# 估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6.本房地产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设：

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、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、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

3.本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价格，既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附加出价。

4.我们已在 2021 年 10 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘察人：\*\*\*、\*\*\*），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，依据委托方提供的资料进行评估。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经实

地查勘,估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载面积大体相当

6.假定评估对象不存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)。

7.本报告假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设

## 三、背离事实假设

勘察日估价对象已设置抵押权,抵押权人为鞍山银行股份有限公司,有限制权利状况。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故本次评估以其不存在抵押权及限制权力状况为假设前提。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设

## 五、依据不足假设

无依据不足假设

## 六、估价报告使用限制

1.本估价报告估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于征收补偿、涉案纠纷等其他用途。

2.本估价报告仅为估价委托人及当事人所使用。未经本估价机构同意,不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人



提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3.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，估价如果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5.当事人如对本估价报告有异议应在五日内书面向案件承办法院提出书面异议。

# 涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人：鞍山市立山区人民法院

法人代表：高勇

住址：鞍山市立山区北胜利路 267 号

二、房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

法人代表：\*\*\*

住所：鞍山市铁东区烈士山街 2-2 号

估价资格等级：国家二级

资质证书编号：第 000010301 号

统一社会信用代码：912103027196949982

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. 估价对象财产范围界定

估价对象包括地上建筑物及其所分摊的土地使用权价值及为房屋建筑物发挥使用功能而依附于建筑物不可分割的装饰装修、设施设备，不包括估价对象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. 估价对象基本状况

①名称：中骏汤泉香墅 A107 号联排别墅；

②坐落：鞍山市千山区鞍海路 900-67 楼 1 单元 4 号，产籍号为 43-22-87-4011；

③规模：建筑面积 384.76m<sup>2</sup>；

- ④用途：住宅；
- ⑤朝向：南北朝向，西边户；
- ⑥楼层：共4层住-1-3层（建筑层数地上3层，地下1层）；
- ⑦权属状况：不动产权利人王浩、孙晓旭。

### 3.土地基本状况

①土地基本信息：依据委托方提供的《不动产权证》，土地权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为城镇住宅用地；宗地面积 182591.20 平方米；分摊土地面积未注明；使用期限 2010 年 06 月 30 日至 2080 年 06 月 29 日止。

②四至：东至凤翔路（鞍海路），南至汤岗子医院，西至空地，北至空地；

③形状：近似矩形，较规则；

④开发程度：宗地外土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通煤气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通煤气、通路、通讯）和土地平整；

⑤剩余使用年限：58.73 年

⑥规划条件：符合城镇总体规划要求。

### 4.建筑物基本状况

①建筑结构：钢筋混凝土结构；

②设施设备：有上水、下水、电、暖气、煤气、通讯、消防等配套设施设备，估价对象为 4 户联排别墅，赠送 2 个地下停车

位。

③装饰装修、平面布局：估价对象外墙彩色釉面砖，局部干挂大理石罩面，进户门为防盗门，塑钢窗，负1层至3层联排别墅，南北朝向，西边户，毛坯房（中央空调、新风系统已安装完毕，完成水电路改造、地热铺装、地面回填及平整，完成部分砖砌、改造工程）。-1层：南侧室外为下沉式庭院，上盖采用断桥铝隔断封闭，中部为多功能厅，北侧多功能室直通地下停车场，单层净高约3.2米；1层错层结构：西侧进户，南侧客厅可直通室外花园，北侧为圆形厅及多功能厅，单层净高约3.2米；2层：2个南侧卧室，西侧自建休息厅，北侧厨房，南北2个阳台，单层净高约3.2米；3层：坡屋顶，南侧2个卧室，西侧自建休息厅，北侧为多功能厅，单层平均净高约3.8米，每层均有卫生间。

④建成时间：建成于2012年；

⑤新旧程度：根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为98%。

五、价值时点：2021年10月20日

根据《房地产估价规范》选择与实地查勘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，本次评估以实地查勘完成之日为价值时点。

六、价值类型：房地产市场价格

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格。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：

### （一）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。

### （二）合法原则

遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。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。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要求。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。本次评估以实地查勘完成之日为价值时点，即 2021 年 10 月 20 日。

### （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。遵循替代原则，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。本次评

估中采用比较法即根据替代原则的原理。

#### （五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳使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。委估房地地处鞍山市千山区中骏汤泉香墅区，作为别墅使用，市场定位明确，符合法定用途，故保持现有状况使用为最高最佳使用。

#### 八、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
5. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；
6. 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》
8. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
10. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
11. 委托方提供的《不动产权证书》；
12. (2021)辽0303执1806号《鞍山市立山区人民法院委托书》；

13.本估价机构掌握的资料及估价人员现场勘测记录所得的数据。

#### 九、估价方法：

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象位于鞍山市千山区汤岗子别墅区，该区域内有与估价对象类似的住宅用房，房地产市场交易较活跃，可获得一定量的交易资料，因此本次评估采用比较法进行估价。

#### 十、估价结果：

经测算确定，在正常交易条件下鞍山市千山区鞍海路 900-67 楼 1 单元 4 号别墅在价值时点 2021 年 10 月 20 日的市场价格评估单价为 6320 元/平方米，评估总价为 2431683 元，大写人民币贰佰肆拾叁万壹仟陆佰捌拾叁元整。

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1.估价结果是估价对象为价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值；

2.估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

3.估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价

目的等条件下的评估价值。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	***		
***	***		

十二、实地勘察日：2021年10月20日

十三、估价作业期：2021年10月20日至2021年11月1日

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

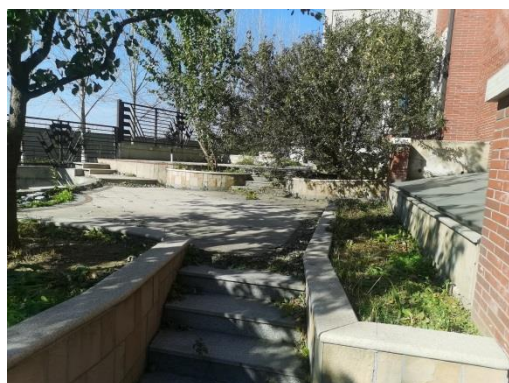
二〇二一年十一月一日



### 估价对象位置图

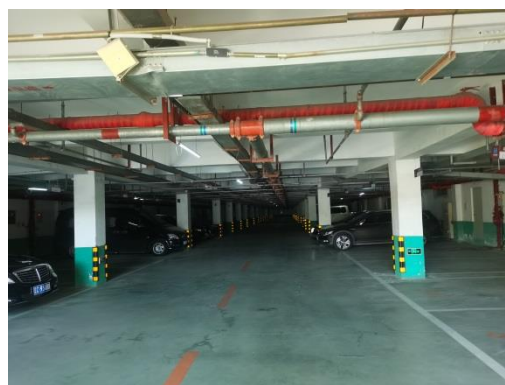


### 估价对象外观照片





### 估价对象内部状况照片



### 估价对象户型图



汤泉香墅 A-107  
平面布置图

# 不动产权证书

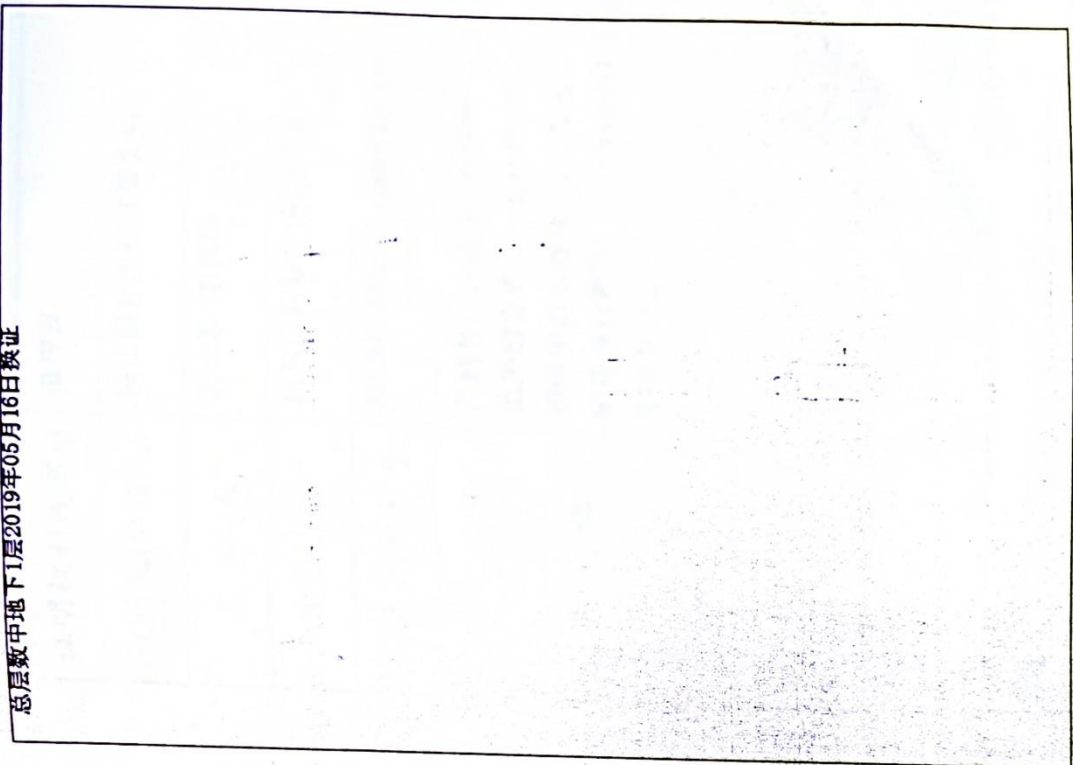
417

辽(2019)鞍山市不动产权第 0006321 号

权利人	王浩 孙晓旭
共有情况	共同共有
坐落	千山区鞍海路900-67楼1单元4号
不动产单元号	210311 002003 GB00041 F00560004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/别墅
面积	宗地面积: 182591.20㎡/房屋建筑面积: 384.76㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2010年06月30日至2080年06月29日止
权利其他状况	持证人: 王浩 宗地为全体业主共有 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 372.49㎡,分摊建筑面积: 12.27㎡ 房屋总层数: 4层,所在层数: 第-1-3层

产籍号: 43-22-87-4011 附 记

总层数中地下1层2019年05月16日换证





## 人民法院委托书

### 鞍山市立山区人民法院 委托书

(2021)辽0304执1806号

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司：

我院在执行鞍山银行股份有限公司与鞍山市金路通汽车销售有限公司,唐远忠,范春艳,王浩,孙晓旭,王素芳,付媛,高鹏,唐明浩,高士泰,李凤珍 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

鞍山市铁东区平安街 S-S2 乙号 (产籍号 1-65-138-2)。

2021年10月09日

