



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2022）第 22 号

估价项目名称：位于平山区平山路 60 栋 4 层 4 单元 12 号住宅房地产司法处  
置评估

估价委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野 注册估价师号：2120030058

崔 阳 注册估价师号：2120160063

估价报告出具日期：2022 年 4 月 18 日

## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙受托，我机构选派注册房地产估价师（林雪野、崔阳）对房地产价值进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。有关内容报告如下：

1.估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2.估价对象：位于平山区平山路 60 栋 4 层 4 单元 12 号住宅房地产，建筑物面积为 50.45 m<sup>2</sup>，房屋所有权证《本房权证平山区字第 2014012195 号》；财产范围包括：房屋建筑物及室内外不可移动的装饰装修，水、电、暖、燃气、通讯等配套设施及房屋建筑物分摊的土地使用权，用途为住宅，权利人为宋义兵，共有情况为单独所有。

3.价值时点：2022 年 4 月 8 日。

4.价值类型：市场价格。

5.估价方法：比较法及收益法。

6.估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经过测算确定估价结果为（币种：人民币）：209,216.00 元，人民币大写贰拾万零玖仟贰佰壹拾陆元整，单价为 4,147.00 元/平方米。

7.评估结果使用特别提示：

(1)委托人或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，我公司不承担责任。

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，不应当被视为是对评估对象处置成交价格的保证。

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评

估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用：

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司(盖章)

法人代表(签字)： 

二〇二二年四月十八日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、其他需要说明的事项.....	12
附件.....	14

## 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.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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.注册房地产估价师已于2022年4月8日对估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于对估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设:

1.估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提，其合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。

2.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《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，本次估价以证载建筑面积真实、准确假设前提。

3.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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大污染为假设前提。

4.委托方未提供估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况等相关资料，房地产估价师经过调查后未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5.委托方未能提供相关未缴税费（供暖费、水电燃气费等）相关资料，本次评估假设估价对象无其他欠缴税金及相关费用情况。

6.报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

#### (二) 未定事项假设:

本次评估无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设:

1.本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的情况。

(四) 不相一致假设:

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设:

本次评估无依据不足假设

二、估价报告使用限制:

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(二〇二二年四月十八日至二〇二三年四月十七日)。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。

(二) 本报告估价结果仅为本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”之用,不得用于其他估价目的,超出该目的及范围,本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人及相关当事人使用,非为法律规定的情况,未经本机构书面许可,不得提供给上述以外的任何单位和个人,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,本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效,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。

(五) 本报告中数据全部采用电脑连续运算得出,由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能个别等式左右不完全相等,此为正常情况,不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：辽宁省本溪市中级人民法院

地址：本溪市明山区华程路 99 号

### 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：林雪野

住所：辽宁省本溪市明山区人民路 3 栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

房地产备案等级：贰级

证书编号：第 000010505 号

有效期限：2020 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日止

土地执业：全国执业

土地备案编号：辽土估备字[2018]0093 号

联系电话：024-2382777

### 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）估价对象财产范围

本次估价对象范围包含已取得《房屋所有权证》的房地产，房屋建筑物及室内外不可移动的装饰装修，水、电、暖、燃气、通讯等配套设施及房屋建筑物分摊的土地使用权。不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使



用的电器、设备、家具等动产价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

### (二) 估价对象基本状况

- 1.名称：宋义兵住宅房地产；
- 2.坐落：平山区平山路 60 栋 4 层 4 单元 12 号；
- 3.规模：房屋建筑面积为 50.45 m<sup>2</sup>；
- 4.用途：住宅；
- 5.权属：所有权人为宋义兵，单独所有。

不动产基本信息如下：

权利人		宋义兵								
序号	名称	坐落	权证号	共有情况	面积 (m <sup>2</sup> )		用途		权利性质	
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋
1	宋义兵住宅	平山区平山路 60 栋 4 层 4 单元 12 号	本房权证平山区字第 2014012195 号	单独所有	-	50.45	城镇住宅用地	住宅	出让	私有

### (三) 土地基本状况

估价对象为坐落在“清光小区”内住宅

- 1.土地四至：小区东至“建工韩国城”，南至建平街，西至巷道，北至平山路；
- 2.土地使用权类型及土地使用期限：国有出让建设用地，国有建设用地使用期限未知；
- 3.土地形状：规则；

4.开发程度：至价值时点，宗地红线外开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通燃气）；宗地红线内开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通燃气）及包含估价对象在内的建筑物。

#### （四）建筑物基本状况

- 1.建筑结构：混合结构；
- 2.空间布局：单元一梯三户，户型为2室1厅1卫
- 3.设备设施：上下水、电力、供暖、通讯等设施齐全；
- 4.装饰装修：外墙面粉料；进户门为防盗门；塑钢窗；公共部分水泥地面；室内天棚、墙面刮大白；卧室地面铺设地板，客厅、厨房、卫生间地面铺设地砖；
- 5.新旧程度：建筑年代为1980年代建成，结构构件基本完好，装修和设备基本完好、管道畅通，使用正常、为基本完好房。

#### （五）权益状况

- 1.占有情况：无其他占有情况
- 2.他项权利设立情况：委估房产已设立抵押权，抵押权人为本溪市商业银行股份有限公司平山支行。
- 3.房屋租赁情况：自用，未发现对外出租。
- 4.查封情况：委估房产已被司法查封。

#### （六）区位基本状况

##### 1.位置状况

- （1）坐落：估价对象位于平山区平山路60栋4层4单元12号，清光小区内。
- （2）方位：位于建工区域，平山路南侧。

(3) 与重要场所距离：距本溪站约 1.7 公里，距望溪公园约 400 米。

(4) 临街状况：该小区临平山路。

(5) 楼层：估价对象所处建筑物楼总楼层为 7 层，步梯楼，所在层为 4 层。

(6) 朝向：南北朝向。

## 2. 估价对象交通状况

(1) 周边道路通达度：周边有主干道平山路及次干道建平街。

(2) 出入可利用交通工具：有 17 路、环路公交车等公共交通工具。

(3) 交通管制：无交通管制。

(4) 停车方便程度：；小区内无停车位，小区门前马路两侧规划停车位。

## 3. 估价对象外部配套状况：

(1) 基础设施配套：估价对象红线内外以达到“七通”（通路、通水、通讯、供水、排水、通暖、通燃气及道路平整）。

(2) 公共服务配套：周边有望溪公园，建工农贸大厅，设有邮储银行等国内金融机构营业网点。覆盖有中国移动、中国联通、中国电信等通讯与宽带网络，覆盖有有线电视。

(3) 教育设施：学区半径为本溪市第二十七中学及平山区实验二小。

(4) 区域繁华度：估价对象位于平山区平山路 60 栋 4 层 4 单元 12 号，为住宅聚集区，周边有金龙泉小区、嘉城新居及新建成建工朝阳街小区。

## 4. 估价对象周围环境状况：

(1) 自然环境：估价对象位于一般城市街区，自然环境一般。

(3) 人文环境：估价对象周边多为老旧住宅，人口密集，人文环境一般。

(4) 景观条件：估价对象无特殊景观。

## 五、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 4 月 8 日,是估价师完成对估价对象实地查勘的日期。并经估价委托人认可后设定的。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

价格内涵是某种房地产在某一市价的市场价格,应以一定区域和时间、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础,剔除实际交易中不正常和偶然的因素(如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等)所造成的成交价格偏差,并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异,然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

## 七、估价原则

本次估价中遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 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

#### (一) 法律、法规和政策性文件依据

- 1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始施行）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行。）
- 4.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；
- 5.《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日施行）
- 6.《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号，自2005年1月1日起施行）
- 7.《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，自2005年1月1日起施行）
- 8.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日通过）
- 9.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕

18号，自2017年1月1日起施行)

10.《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)；

## (二) 估价技术标准依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 3.《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；
- 4.关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)

## (三) 估价委托人提供的资料依据

- 1.司法鉴定评估委托书((2022)辽05司辅委评字第00141号)；
- 2.《房屋所有权证》(复印件)

## (四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1.估价对象照片。
- 2.实地查勘记录。
- 3.估价机构和估价人员调查收集的其他资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法及收益法对估价对象进行估价。

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。

收益法是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。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点 2022 年 4 月 8 日的估价结果（币种：人民币）为：209,216.00 元，人民币大写贰拾万零玖仟贰佰壹拾陆元整，单价为 4,147.00 元/平方米。

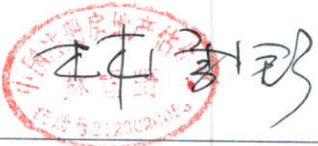
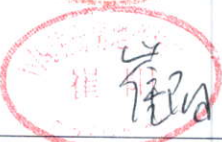
方法测算结果如下：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
宋义兵住宅	总价（元）	217,540.00	200,892.00	209,216.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4,312.00	3,982.00	4,147.00

估价结果内涵为在满足估价对象假设和限制条件下，包括房屋建筑物及室内外不可移动的装饰装修，水、电、暖、燃气、通讯等配套设施及房屋建筑物分摊的土地使用权。不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值；付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积。交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；房屋建筑物开发程度为现房。

## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林雪野	2120030058		2022年4月18日
崔阳	2120160063		2022年4月18日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年4月8日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022年4月8日--2022年4月18日

## 十四、其他需要说明的事项

1. 委托人或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，我公司不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，不应当被视为是对评估对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用：

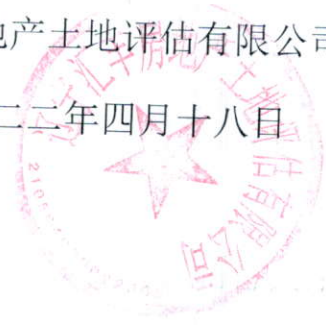
5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计



算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

二〇二二年四月十八日



## 附件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 专业帮助情况和相关专业意见 (无)
- (六) 估价所依据的其它文件资料 (无)
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图

