

# 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 20 号

估价项目名称：贾明刚位于明山区育金街 9 栋 3 单元 31 号  
住宅房地产司法处置评估

估价委托人：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（注册号：2120030058）

李 帅（注册号：2120180079）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 21 日

## 致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

承蒙委托，本房地产估价机构接受贵单位委托，选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）和李帅（注册号：2120180079）对估价对象的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

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：位于明山区育金街9栋3单元31号房地产；财产范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权、估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地红线内基础配套设施；房屋建筑面积为35.84m<sup>2</sup>；房屋规划用途为住宅；房屋所有权人为贾明刚。

三、价值时点：2022年4月15日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：市场价格评估总价（币种：人民币）为80,640.00元，人民币大写金额为捌万零陆佰肆拾元整，评估单价为2250元/m<sup>2</sup>。

七、估价结果使用特别提示：

1.应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

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，也不应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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

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（公章）

法定代表人（签字）：

二〇二二年四月二十一日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、其他需要说明的事项.....	16
附    件.....	17

## 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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1.我们对估价委托人提供的《查档证明》等资料的复印件与原件进行必要的核对，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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，该资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责，本次估价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《查档证明》记载建筑面积大体相当，本次估价以证载建筑面积真实、准确为假设前提；

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.委托人未能提供租赁权，用益物权及占有使用权情况资料，同时本房地产估价机构经过尽职调查也未发现、掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权，用益物权及占有使用权情况；

5.委托人未能提供欠交税金和相关费用（水电费、燃气费和取暖费等）的资料，假定评估对象不存在欠交税金和相关费用；

6.本次评估未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响；

7.本次评估对象的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为假设前提。

#### （二）不相一致假设：无不相一致假设。

(三) 背离事实假设：评估结果未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的影响。

(四) 未定事项假设：无未定事项假设。

(五) 依据不足假设：无依据不足假设。

(六) 历史存在假设：无历史存在假设。

(七) 其他特殊假设：无其他特殊假设。

## 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

(一) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人、双方当事人及利益相关人使用，即“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。其他组织和个人对本估价报告的使用超出了本估价机构和估价师的预期，且本估价报告不得用于其他用途。否则本估价机构和估价师依法不承担责任。

(二) 本报告仅供估价委托人、双方当事人及利益相关人使用，未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给上述三方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本公司不承担上述三方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。

(三) 根据估价目的和预计估价对象的市场变化程度，本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日 2022 年 4 月 21 日起至 2023 年 4 月 20 日止，使用估价报告不得超过的时间为壹年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

(四) 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

估价委托人：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

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

### 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）估价对象范围

本次估价对象范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权、估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地红线内基础配套设施，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，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。

(二) 估价对象的基本状况

- 1.名称：贾明刚住宅房地产；
- 2.坐落：位于明山区育金街9栋3单元31号；
- 3.规模：建筑面积为35.84 m<sup>2</sup>；
- 4.用途：住宅；
- 5.权属：所有权人为贾明刚。

《查档证明》信息如下：

所有权人		贾明刚									
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		所在层
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	
1	贾明刚住宅	明山区育金街9栋3单元31号	本房权证明山区字第2012029447号	-	-	35.84	-	住宅	-	私有	8层

(三) 估价对象土地基本状况

- 1.四至：东至小区巷道，南至育金街11栋住宅楼，西至平房住宅区，北至育金街7栋住宅楼；
- 2.形状：规则；
- 3.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、通暖和通燃气）及宗地红线内达到场地平整。
- 4.使用期限：未载明；

(四) 估价对象建筑物基本状况

- 1.建筑结构：混合结构；



2.设备设施：有上下水管线、有供暖和供燃气管线、普通照明线路、居民用电线路、通讯线路，以上设施设备已经停用；

3.空间布局：步梯楼的一梯四户，1室1厅1厨1卫1阳台；

4.装饰装修：

（1）外墙面为涂料，入户门为防盗门，窗为铝合金窗（其中卧室窗外装有防盗护栏），公共部分为水泥地面；

（2）室内木隔断和木门；卧室和客厅为天棚刮大白、墙面刮大白、水泥地面；厨房、卫生间和阳台为天棚刮大白、墙面刮大白（部分贴壁砖）、地砖地面；

5.新旧程度：建成时间为90年代，天棚局部有漏雨现象，墙面大白有水痕，壁砖局部有破损，管线和线路部分老化或损坏。

（五）估价对象权益基本状况

1.占有情况：处于空置状态；

2.他项权利设立情况：根据《查档证明》记载，已设立抵押权，抵押权人为本溪市商业银行股份有限公司建设支行；

3.房屋租赁情况：未发现对外出租；

4.查封情况：根据《辽宁省本溪市平山区人民法院查封公告》记载，已被司法查封。

（六）估价对象区位基本状况

1.位置状况：

（1）坐落：位于明山区育金街9栋住宅楼；

（2）距离相关场所：距本溪中心医院东兴分院和东兴农贸市场约0.2公里；

(3) 房屋朝向：东西；

(4) 楼层：总层数 8 层，所在层 8 层。

## 2.交通状况：

(1) 道路状况：周围有主干道文化路和支路育金街；

(2) 公共交通条件：周围有 26 路及 17 路公交车；

(3) 交通管制情况：无特殊管制；

(4) 周边停车情况：小区外没有停车位。

## 3.外部设施配套状况：

(1) 基础设施：区域内基础设施配套程度完备，土地成熟度达到“七通一平”条件；基础配套设施皆可就近接入沿路布置的市政主管线预留接口；

(2) 商业服务：附近有东兴农贸市场；

(3) 教育设施：距本溪市第二十中学约 1 公里、距联丰教育集团欧洲城校区春明分园约 1.6 公里；

(4) 医疗卫生：附近有本溪中心医院东兴分院；

(5) 文化娱乐：距艺境影城约 0.9 公里；

(6) 金融机构：附近有禾丰村镇银行、中国邮政银行、中国建设银行、中国工商银行等。

## 4.周围环境状况：

(1) 自然环境：大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较优，无重大污染现象；

(2) 人文环境：周边治安状况好，相邻房地产利用状况良好；

(3) 周边景观：无特殊景观；

(4) 其他情况：建筑距离较合理。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 4 月 15 日（完成实地查勘对象）。

委托方未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》本次估价我们以实地勘察估价对象日期即 2022 年 4 月 15 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

价格内涵是指某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、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，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响。

## 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、替代原则和最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1.遵循独立、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.遵循合法原则：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.遵循价值时点原则：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.遵循替代原则：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.遵循最高最佳利用原则：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

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日开始起施行）；

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）技术标准、规程、规范

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.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；

4.关于印发《涉执房地产司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

## （三）估价委托人提供的相关资料

1.司法鉴定评估委托书[案号：（2022）辽05司辅委评字第00145号]；

2.《查档证明》复印件。

## （四）估价机构和估价人员调查收集的相关资料

1.估价对象现场查勘照片；

- 2.本估价机构掌握的和估价人员实地查勘的房地产信息；
- 3.其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）方法选用分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。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及估价机构和估价人员调查收集的相关资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

### （二）估价方法的名称和定义

- 1.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。
- 2.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，采用科学的估价方法进行了分析，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 15 日的市场价格估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象及结果		比较法	收益法	估价结果
明山区育金街9 栋3单元31号 (住宅 35.84 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	81,715.00	79,565.00	80,640.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2280	2220	2250
汇总评估价值	总价 (元)	81,715.00	79,565.00	80,640.00
	大写	捌万壹仟柒佰壹拾伍 元整	柒万玖仟伍佰陆拾伍 元整	捌万零陆佰肆拾元整
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2280	2220	2250

## 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
林雪野	2120030058		年 月 日
李 帅	2120180079		年 月 日

## 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日（2022年4月15日）起至完成实地查勘之日（2022年4月15日）止。

## 十三、估价作业期

2022年4月15日--2022年4月21日。

#### 十四、其他需要说明的事项

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）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，也不应被视为是对评估对象处置成交价格的保证；

（三）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会使用；

（四）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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

（五）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

二〇二二年四月二十一日



## 附 件

- 一、司法鉴定评估委托书复印件
- 二、估价对象《查档证明》复印件
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象位置图，详见“附件”
- 五、《房地产估价机构营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

估价对象位置图

