涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：鞍山市铁东区人民法院受理案件涉执杨春凝权属位于铁东区对炉街19-4号、19-5号的2处住宅房地产处置司法估价项目

估价委托方：鞍山市铁东区人民法院

房地产估价机构：辽宁云达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐　泽（注册号：2120200113）

巴　丽（注册号：2120060119）

估价报告出具日期：2022年3月23日

估价报告编号：辽云房估字（2022）第019号

致估价委托方函

1、致函对象：鞍山市铁东区人民法院。

2、估价目的：为人民法院确定涉执财产处置参考价提供参考依据。

3、估价对象：杨春凝权属位于铁东区对炉街 19-4 号、19-5 号的 2 处住宅用途房地产，建筑面积分别为 59.48 平方米、36.52 平方米；

4、价值时点：2022 年 3 月 17 日。

5、价值类型：房地产市场价值。

6、估价方法：采用比较法。

7、估价结果：估价对象房地产评估总价值为小写金额：383,136.00 元;大写金额:人民币叁拾捌万叁仟壹佰叁拾陆元整。

估价结果一览表

房屋所有权证号	产籍号	房屋所有权人	用途	层数	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元)(取整）
鞍房权证铁东字第 200509200861 号	1-10-17-1021	杨春凝	住宅	2/5	59.48	3991	237,385.00
鞍房权证铁东字第 200410120228 号	1-10-17-1022	杨春凝	住宅	2/5	36.52	3991	145,751.00
合计					96.00		383,136.00

估价结果使用特别提示

（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格，也不应当被视为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；

（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；

（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。

（六）本房地产估价结果为房地产价值，包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权出让，住宅用途），不含转让过程产生的交易税、费，以及办理不动产权登记产生的税费；不含估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等。

此致

辽宁云达房地产土地评估有限公司

法人代表：李哲

二〇二二年三月二十三日

目录

致估价委托方函 1
估价师声明 4
估价假设和限制条件 6
一、一般假设 6
二、未定事项假设 6
三、背离实际情况假设 6
四、不相一致假设 6
五、依据不足假设 7
六、估价报告使用的限制条件 7
房地产估价结果报告 9
一、估价委托方 9
二、房地产估价机构 9
三、估价对象 9
四、估价目的 10
五、价值时点 10
六、价值定义 10
七、估价依据 11
八、估价原则 12
九、估价方法 13
十、估价结果 14
十一、估价人员 15
十二、实地查勘日期 15
十三、估价作业日期 15
十四、估价报告使用期限 15
附件 16
1、司法鉴定委托书复印件； 16
2、估价对象权属相关资料复印件； 16
3、估价对象照片； 16
4、估价对象位置图； 16
5、估价机构营业执照复印件； 16
6、估价机构资质证书复印件； 16
7、估价机构人员资格证书复印件。 16

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、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、注册房地产估价师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）进行估价工作，撰写本估价报告；

5、本公司估价人员在 2022 年 3 月 17 日对估价对象进行了实地勘察；

6、本报告由注册房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

7、本报告估价关于房屋权利状况与房屋本身状况的描述所引用的数据、文字均来源于委托方提供的相关资料及注册房地产估价师的现场观察记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任；

8、估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载的建筑面积为依据，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建筑面积大体相当；

9、本报告未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表；

10、本估价报告自送达之日起 10 日内，相关当事人若对报告有异议，本评

估机构负责解释说明，过期不予解释说明。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐　泽			年　月　日
巴　丽			年　月　日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告估价结果为估价对象在价值时点之状况与外部政策、经济环境以及影响价值因素不变的前提下，根据独立、客观、公正原则得出公开的市场价值意见。评估结果受估价机构估价人员执业水平和能力的影响。

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与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业的机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次估价报告以估价对象合法使用和保持现状持续使用为前提。估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水、消防、通讯、网络、安防以及公共配套所有相关辅助设施。

4、本估价报告未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和不可预见、不可抗力因素与设定他项权利等因素对估价对象可能产生的影响。

5、注册房地产估价师执行房地产估价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承担验证估价委托人和相关当事人提供的法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

三、背离实际情况假设

背离实际情况假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为人民法院确定涉执财产处置参考价提供参考依据，不作他用。若改变估价目的、用途、建筑面积及使用条件或再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后做必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告专为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门以外，本报告的全部或部分内容，若未经我公司同意皆不得发表于任何公开媒体上。

3、本估价报告结果有效期自出具报告之日起 1 年内有效。

4、本估价报告在有效期间，如遇房地产市场行情发生较大变动或者国家政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新评估。本报告对估价对象市场价格的把握，仅反映估价对象在本次估价目的下，相对于估价时点市场状况以及估价对象的现状，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、税费率的变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。如遇房地产市场行情发生较大变动或者国家政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新评估,使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情

况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、本估价报告须注册房地产估价师签字，经房地产估价机构加盖公章后方可有效使用。

7、本估价报告含有若干备查文件，备查文件构成本估价报告之重要组成部分，与本估价报告正文具有同等法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：鞍山市铁东区人民法院

单位地址：鞍山市铁东区解放东路 265 号

承办人：冯玉雷

联系电话：13130059500

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁云达房地产土地评估有限公司

资质级别：建设部贰级

房地产估价机构资质证书编号：第 000010304 号

资质证书有效期：至 2024 年 2 月 27 日

统一社会信用代码：91210300734201717X

法定代表人：李哲

单位地址：鞍山市铁东区南胜利路 1 号

联系电话：0412-5516162

三、估价对象

（一）、财产范围、基本情况

估价对象的财产范围为杨春凝权属的位于铁东区对炉街 19-4 号、19-5 号的 2 处住宅用途房地产，建筑面积分别为：59.48 平方米，36.52 平方米。详见下表

估价对象基本情况一览表

房屋所有权证号	产籍号	所有权人	建筑结构	用途	层数	建筑面积（㎡）
鞍房权证铁东字第 200509200861 号	1-10-17-1021	杨春凝	砖混	住宅	2/5	59.48
鞍房权证铁东字第 200410120228 号	1-10-17-1022	杨春凝	砖混	住宅	2/5	36.52

（二）、土地基本状况

估价对象位于铁东区对炉街 19-4 号、19-5 号，东临住宅，南临住宅，西临钢城巷，北临市委党校、对炉街。估价对象所在宗地形状较规则。开发程度达到“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、燃气，基本生活设施条件较好。

（三）、建筑物基本状况

估价对象为砖混结构住宅用房，层高约为 2.9 米，大约于 1986 年竣工，装修状况：外墙为水刷石涂料、2 处房产同一个楼层进户门相邻现已打通，进户门为防盗门，木装饰门及门套，卧室及客厅为复合地板铺地，墙面刮大白，刷乳胶漆，厨房及卫生间瓷砖地面，墙面砖贴墙到顶，PVC 扣板天棚，塑钢窗。上下水、电、通讯、供暖、燃气等设备设施齐全。从外观看，结构部分无损伤缺陷，整体建筑结构处于稳定状态。估价对象建筑物成新率七成新，主体结构均完好，维护情况较好。

四、估价目的

为人民法院确定涉执财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

估价师将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2022 年 3 月 17 日。

六、价值定义

1、价值类型：市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，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。

2、价值内涵：本房地产估价结果为房地产价值（含室内二次装修，不含可移动的家俱、家电），包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权出让，住宅用途），开发程度“现房”七通；不含转让过程产生的交易税、费，以及办理不

动产权登记产生的税费；不含估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等。

七、估价依据

1、本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、辽宁省、鞍山市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改中华人民共和国城市房地产管理法》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常务委会第十二次会议决定，中华人民共和国主席令第三十二号）；

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

（4）《中华人民共和国民法典》（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）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第七十四号）；

（6）《房地产估价报告评审标准》。

（7）《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

（8）《涉执房地产处置司法评估指导意见》；

（9）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

（10）《房地产估价报告评审标准》。

2、本次估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、估价对象提供的有关资料

（1）司法鉴定评估委托书（2022）辽 03 司辅委字第 00535 号；

（2）估价对象《房屋所有权证》复印件；

（3）估价对象《身份证》复印件；

4、估价机构和估价人员掌握的有关资料

（1）现行房地产市场交易价格动态信息；

（2）估价人员现场勘察记录、调查、以及市场调研所获得资料；

（3）估价人员实地勘察所获取的资料（查勘记录、照片等）；

（4）其他所需的有关评估资料。

八、估价原则

本次估价报告在遵循“独立、客观、公正”的基本原则前提下，具体应遵循的估价原则：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。

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。

“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，“客观”是要求房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，“公正”是要求房地产估价师公平正直进行估价。

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。

房地产估价必须遵守国家法律、法规和相关规定。合法原则要求房地产估价师应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权益证书、权属档案和有关合法权属证明为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如国有建设用地使用要出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他权益方面，如评估出的价值应当符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根椐估价目的确定的某一特定时间的价值或价格里的原则。

房地产估价要求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。房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

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。

房地产估价要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。是指同一市场上具有相同使用价值和效用的商品，其价格趋于一致。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

房地产估价要求遵循采取最高最佳的使用方式，以取得最大经济利益。这种最高最佳的使用方式是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用（包括最佳的用途、规模、档次等）。采用最高最佳利用方式，取得最大的收益，应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。

九、估价方法

根据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》等规定，估价方法通常包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种基本方法，本次估价目的是估价对象在完整产权状态下确定房产价值提供参考依据而评估房地产价值。

按照估价程序，选择估价方法应结合当地房地产市场发育情况和估价对象具体特点和实际情况，认真分析了影响房地产价值的相关因素，综合分析、选择适

宜的估价方法。

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，可以获得估价对象相似的出售可比案例等资料，所以本次评估采用比较法对估价对象房地产进行估价。

比较法：

比较法公式：估价对象价格=∑各比准价格×相应的权重

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

$$\text{或：比准价格}=\text{可比实例价格}\times\frac{100}{(.\text{交易情况修正指数})}\times\frac{(\text{日期修正指数})}{100}\times\frac{100}{(.\text{区域因素修正指数})}\times\frac{100}{(.\text{个别因素修正指数})}$$

十、估价结果

1、估价结果内涵：

估价结果为房地产市场价值（含室内二次装修，不含可移动的家俱、家电），包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权出让，住宅用途）；不含转让过程产生的交易税、费，以及办理不动产权登记产生的税费；不含估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等。

2、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的公开市场条件下评估总价值为小写金额：383,136.00 元;大写金额:人民币叁拾捌万叁仟壹佰叁拾陆元整。

估价结果一览表

房屋所有权证号	产籍号	房屋所有权人	用途	层数	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）（取整）
鞍房权证铁东字第 200509200861 号	1-10-17-1021	杨春凝	住宅	2/5	59.48	3991	237,385.00
鞍房权证铁东字第 200410120228 号	1-10-17-1022	杨春凝	住宅	2/5	36.52	3991	145,751.00
合计					96.00		383,136.00

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐　泽			年　月　日
巴　丽			年　月　日

十二、实地查勘日期

本次估价作业的实地查勘日期为 2022 年 3 月 17 日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2022 年 3 月 17 日至 2022 年 3 月 23 日。

十四、估价报告使用期限

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告的使用期限自本估价本报出具之日起为一年，即 2022 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新评估。如自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

附　件

1、司法鉴定委托书复印件；

2、估价对象权属相关资料复印件；

3、估价对象照片；

4、估价对象位置图；

5、估价机构营业执照复印件；

6、估价机构资质证书复印件；

7、估价机构人员资格证书复印件。