

# 房地产估价报告书

估价项目名称：位于鞍山市铁东区深营路 609 栋 1 层 1 号  
一栋涉案别墅住宅用不动产司法拍卖参考  
价格评估报告

估价委托单位：鞍山市立山区人民法院

房地产估价机构：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曹雪峰（注册号：2119980060）

王 岩（注册号：2120040077）

报告出具日期：2022 年 5 月 5 日

估价报告编号：鞍宏估字【2022】第 275 号

## 致委托方函

鞍山市立山区人民法院：

根据鞍山市立山区人民法院【（2022）辽 0304 执 274 号】《委托书》，我对贵院受理的申请人鞍山银行股份有限公司与对方当事人何冰、范诗淼、范曦予借款合同纠纷一案所涉及的、位于鞍山市鞍山市铁东区深营路 609 栋 1 层 1 号一栋涉案别墅住宅用不动产，于价值时点 2022 年 4 月 14 日的司法拍卖参考价格进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为鞍山市立山区人民法院执行案件确定涉案房地产处置参考价提供参考依据而评估不动产市场价格。

二、估价方法：本次评估采用比较法，对自建无照房屋采用成本法。

三、估价对象：委估对象为位于鞍山市铁东区深营路 609 栋 1 层 1 号一栋别墅用不动产，建筑面积为 248.93 平方米，别墅周围有院套，北入口有自建无照房屋。

明细如下表：

序号	位置	产籍号	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	鞍山市铁东区深营 路 609 栋 1 层 1 号	42-111-56-1011	混合	住宅	248.93
2		无照自建	混合	门厅及 车库	约 100.72

四、价值时点：以现场勘查日期 2022 年 4 月 14 日为价值时点。

五、价值类型：房地产市场价格。

市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场价格实现产生影响；

六、估价结果：

评估结果明细表

产籍号	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万 元)
42-111-56-1011	住宅	1-2 层 别墅	248.93	15759	392.29
无照自建	门房及 车库		约 100.72	872	8.78
合 计					401.07

包括不动产所应分摊国有土地的土地使用权价值

评估总价：人民币 401.07 万元，人民币大写：肆佰零壹万零柒佰元整。

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

鞍山市宏峰房地产评估有限公司      地址：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26-S12  
号

中国    辽宁    鞍山

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二二年五月五日

邮编：114001

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价对象 .....	9
(四) 估价目的 .....	10
(五) 价值日期 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地勘查日期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	14
附 件 .....	
(一) 司法鉴定委托书复印件 .....	
(二) 估价对象位置示意图 .....	
(三) 估价对象外观和内部状况照片 .....	
(四) 估价对象相关资料复印件 .....	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件 .....	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件 .....	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件 .....	

# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2022年4月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、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，依据估价委托人及相关当事方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。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的不动产相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托方提供的房产资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，本次评估以估价对象无安全隐患为假设前提。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，应有一个合理的谈判周期；委估对象为涉案房地产，由于法院处理案件过程中，可能将委估对象标的物用于拍卖、变卖等，市场心理预期、强制处理及快速变均对不动产市场价值实现产生影响，但此次评估不考虑此项影响。

4. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即在合法前提下，按现状不动产用途可持续使用为假设前提。

5. 本次估价未考虑估价对象存在的抵押等其他限制性权利事宜对估价对象价格的影响，即本报告是在估价对象无任何权利限制的假设前提条件下进行的。

### 二、不确定事项假设

1. 估价对象的产籍号、建筑面积是以估价委托人提供的委托书及委托对象的《房屋所有权证》复印件记载为标准。委估对象北入院门处为无照自建的门房及车库，建筑面积约为 100.72 平方米，为现场测量结果。最终以专业测绘部门测绘结果为准，如有出入评估价值可据此进行相应调整。

2. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的相关资料上记载为准，本次委估对象资料为《房屋所有权》复印件，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但仅对估价对象完全产权下的市场价值进行评估，对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

考虑到估价目的，本次估价未考虑抵押等优先受偿权对估价结果的影响。法定优先受偿款还包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先受偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；（4）其它法定优先受偿权。

3. 截至价值时点止，尚未调查确认是否存在有关估价对象的应缴、未缴的物业费、取暖费、相关税费、水、电等其他应缴、未缴费用，最终由法院调查确认为准，本次估价结果以估价对象不存在欠费情况及其他限制性权利，可正常交易为假设前提。

### （三）估价报告使用限制

1. 本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，于价值时点时的公允市场价值，该结果仅为估价委托方执行案件提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若由于时间发生变化或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担责任。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。



4. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5. 本估价报告使用有效期限自提交报告之日起为壹年。即自2022年5月5日起至2023年5月4日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对不动产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

## 估价结果报告

### （一）委托方

全称：鞍山市立山区人民法院

### （二）估价方

全称：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

法定代表人：王 岩

住所：鞍山市立山区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

### （三）估价对象

**1. 区域状况：**委估对象为鞍山市铁东区 609 栋 1 层 1 号别墅住宅，位于铁东区欧华逸景小镇，小区空气清新、环境静谧，配套设施完善，整体状况良好。附近有雅典居、惠斯勒小镇、欧洲小镇、山水居、财富公馆、东亚豪庭、大德伴山溪谷等较成熟住宅小区，周围有鞍山市中医院医疗服务机构，钢都小学分校、华育中学、二十九中学、青华小学等教育机构；附近有鞍山市人才中心、银行网点、超市等公共服务和生活设施。委估对象西临汇园大道、北临莘英路，道路通达性较好，出行较便利，周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通燃气）。

**2. 实物状况：**委估对象现用途为住宅，建筑竣工时间约为 2006 年。委估对象为双拼别墅东户，院套面积约 600 平方米。有照房为混合框架结构，外墙砖罩面外墙面，防盗门入户，断桥铝塑窗。室内装修良好，一层为跃层客厅、厨房、餐厅，二楼卧室，实木楼梯、实木雕花扶手、实木地板，客厅、书房、餐厅、卫生间等地砖地面，

墙面、门楣、顶棚装饰均有实木雕花装饰，中央空调通风系统，实木内门，三层为坡屋面阁楼，厨卫设施完善。院套北侧有一无照自建房，用于入院门厅房和车库，结构为混合结构，室内内墙、地面、顶棚为水泥抹灰罩面，防盗门入户门，车库卷帘门，断桥铝窗体，平屋面，刚性屋面防水，彩色外墙罩面。委估对象市政配套设施完善，上、下水、电、燃气、中央空调、地热供暖通讯等配套设施完善。

**3. 权利状况：**根据委托人提供资料，房屋所有权人为何冰单独所有。委估对象产籍号 42-111-56-1011 号，规划用途为住宅。登记时间为 2016 年 8 月 23 日，于价值时点存在抵押他项权利，并处于查封状态。

#### （四）估价目的

为鞍山市立山区人民法院执行案件确定涉案房地产处置参考价提供参考依据而评估不动产市场价格。

#### （五）价值时点

以实地勘查日期为价值时点，即 2022 年 4 月 14 日。

#### （六）价值类型

本次评估采用房地产市场价格价值类型。

市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速

变现及过户的额外费用均对房地产市场价格实现产生影响；

## （七）估价原则

### 1、 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易处分方式必须是合法的。

### 2、 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，体现在房地产的使用过程中。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。

### 3、 替代原则

遵循替代原则，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。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

### 4、 价值时点原则

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

### 5、 公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当

事人来说都是公平合理的价值。

### （八）估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-2015《房地产估价规范》（2015年12月1日实施）；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB / T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（2014年2月1日实施）；
- 6、委托人提供的“房屋所有权证”复印件；
- 7、（2022）辽 0304 执 274 号《鞍山市立山区人民法院委托书》；
- 8、估价人员市场调查与询证的有关信息资料。

### （九）估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅用房地产，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到类似可比实例，住宅房地产适合选用比较法。住宅房地产无经营收益不宜采用收益法，另外由于委估对象房地产为住宅用途房地产，评估价值为房地产综合价值，不宜采用成本法评估。估价对象为住宅用房地产且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。自建房屋无建筑规划、用地规划等相关手续，且处于建成使用状态，适合采用成本法评估。

综上所述，本次估价选用比较法、成本法。

### （一）比较法

1. 比较法概念：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. 计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正或调整系数。

### （二）成本法

1、成本法概念：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。

2、计算公式：

房地产成本价值=房地产重置（重建）成本-折旧

### （十）估价结果

鞍山市宏峰房地产评估有限公司惠承委托，根据估价目的，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照估价程序，选用比较法、成本法的估价方法，并在综合分析影响不动产价格因素的基础上，评估委估对象不动产司法鉴定拍卖用途的市场参考价值为人民币 401.07 万元，人民币大写：肆佰零壹万零柒佰元整。

评估明细表

产籍号	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
42-111-56 -1011	住宅	1-2层 别墅	248.93	15759	392.29
无照自建			约 100.72	872	8.78
合 计					401.07

包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
曹雪峰	2119980060		年 月 日
王 岩	2120040077		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

2022年4月14日

### (十三) 估价作业期

2022年4月14日至2022年5月5日