

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：朝天朔司法房估辽字（2022）013号



项目名称：锦州市凌河区五里营子里 501-69 号住宅及院内无照房屋、

附属物估  
价

委托方：锦州市太和区人民法院

估价方：朝阳天朔房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王瑞娜                      王鑫磊

注册号：        2120190114                      2120150029

估价作业期：2022 年 5 月 17 日至 2022 年 6 月 15 日

估价报告出具日期：2022年6月15日

## 致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

我单位受贵单位委托（委托书编号：（2022）辽0711执875号），对锦州市太和区人民法院在执行锦州市农村商业银行股份有限公司与锦州经纬汽车销售有限公司、李锦平、马经纬、李蕊借款合同纠纷一案中对由李锦平所有的，位于锦州市凌河区五里营子里501-69号，建筑面积为236平方米的一套住宅及院内无照房屋、附属物进行市场价格评估，价值时点为2022年5月17日，估价目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价格合计为：¥1,402,604.00元，（大写）人民币壹佰肆拾万零贰仟陆佰零肆元整。（价格明细详见第三页价格明细表）

估价机构法定代表人（签章）：

## 朝阳天朔房地产估价有限公司

二〇二二年六月十五日

## 房屋评估价格一览表

序号	项目名称	产权证号	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	主房	房权证锦房权 01 字第 00332271 号	住宅	236	5450	1,286,200
小计						1,286,200

## 附属物评估价格一览表

序号	项目名称	规格	单位	数量	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	大门		座	1	800	800
2	水泥地面		m <sup>2</sup>	106	30	3,180
3	围墙		m <sup>3</sup>	15	480	7,200
4	石棉瓦棚		m <sup>2</sup>	7.26	80	581
5	渗水井		眼	1	800	800
6	菜窖		个	1	3400	3,400
7	车库		m <sup>2</sup>	42.9	1610	69,069
8	四层后接		m <sup>2</sup>	34.06	900	30,654
9	杏树		棵	2	360	720
小计						116,404
总计						1,402,604

# 目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
(一) 委托方	9
(二) 估价方	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 估价人员	17
(十二) 实地勘查期	17
(十三) 估价作业期	17
(十四) 特别提示	17
四、附件	19
附件 1、估价对象位置图	
附件 2、房屋现场勘查照片	
附件 3、估价机构资格证书复印件	
附件 4、估价机构营业执照复印件	
附件 5、参与此次评估人员的注册证复印件	
附件 6、《锦州市太和区人民法院委托书》(2022)辽 0711 执 875 号复印件	
附件 7、《房屋所有权证》复印件	

附件 8、《国有土地使用权证》复印件

附件 9、《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件

## 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估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家规定的法律法规进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、本次估价对委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了一般性查看，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整并可以在公开市场上自由转让。

2、本次估价对房屋安全、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，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3、本次估价假定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配套服务设施。

4、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

5、本次估价以估价对象不存在已设定租赁期限的租约为假设前提。

6、本次估价对象建筑面积及权属状况以估价委托方提供的由《房屋所有权证》记载为依据，估价人员未作现场测量。如其记载建筑面积与房产档案登记不符，估价结果将作相应调整；其中无照房屋及附属物核量数据，是估价人员现场测量，经锦州市太和区人民法院承办人姚达及申请方代表王亮、被申请方李锦平现场见证下确定，如对现场测量的数据有异议，可申请测绘部门测量，估价结果据实调整。

7、报告中估价结果为估价对象在 2022 年 5 月 17 日的市场价格，即在价值时点预期能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

(1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买者；

(2) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；

(3) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(4) 在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

(5) 在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

8、本次估价以人民法院拍卖（或则变卖）财产之日的估价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为假设前提。

9、本次估价以估价对象不存在欠缴税费及其他费用为假设前提。

## 二、未定事项假设

本次估价，无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、本次估价不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对估价结果的影响。

2、本次估价假设委估房地产除了贵院此次委托所涉及的案件外，不存在也不涉及其它任何法律纠纷。

## 四、不相一致假设

本次估价，无不相一致假设。

## 五、估价依据不足假设

本次估价委托方未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，故本次估价假设该复印件与原件一致，如不一致，估价结果据实调整。

## 六、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本次估价结果仅供估价委托方为本估价目的使用，提供价格参考，不作为其他估价目的使用。若改变估价条件和估价目的，估价结果一般会改变应重新评估或作调整。

3、本估价报告自出具之日 2022 年 6 月 15 日起一年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本报告有关资料由委托方提供，估价人员已对估价对象进行了现场查勘，并对资料的真实性进行可能的核实，对于因条件所限无法核实的资料导致估价结果失实，责任不在受托方。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6、非为法律法规和估价行业规定许可，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式提供给第三人或公开发表。

7、本估价报告若出现文字或数字打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，错误部分无效。

8、本所注册房地产估价师王鑫磊、王瑞娜于 2022 年 5 月 17 日对估价对象进行现场勘查。由锦州市太和区人民法院法官姚达，鉴定申请方代表王亮，被申请方李锦平，本所注册房地产估价师王鑫磊、王瑞娜在评估现场勘查记录上签字。

9、本报告一式陆份，估价机构保留壹份，交付估价委托人伍份。



# 估价结果报告

## 一、估价委托方

机构名称：锦州市太和区人民法院

联系人：姚法官

联系电话：04162872877

## 二、估价机构

名称：朝阳天朔房地产估价有限公司

住所：朝阳市双塔区朝阳大街三段 27 号

法定代表人：王薇

营业执照注册号：91211302791571028B

行政许可决定书号：2006120001208

资格证书编号：第 0000101208 号

房地产资质等级：贰级

资格证书有效期限：2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日

联系电话：0421-2628288

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

包含估价对象地上建筑物及其分摊土地使用权、院内无照房屋及附属物，但不包含室内可移动的装饰、装修价值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。

## （二）估价对象基本状况

### 1、估价对象实物状况

有照房屋：估价对象坐落于锦州市凌河区五里营子里 501-69 号，砖混结构，正房，设计用途为住宅，总层数为三层，估价对象所在楼层为一至三层，该栋楼外墙面条形砖饰面，入户门为铁栅推拉门，铝合金门，双层铝合金窗。一层：客厅：大理石地面，内墙刮白、华丽板吊顶；厨房：地面地砖，内墙及顶棚墙砖；楼梯为白钢扶手，大理石踏步；二层、三层：走廊：地面地砖，墙面及顶棚刮白；卧室：实木地板地面，内墙及顶棚刮白；卫生间：地面地砖，墙面墙砖，塑料扣板吊顶；南北双阳台，阳台：地面地砖，内墙及顶棚墙砖；配套设施：上下水、供电、供暖、天然气、网络、通讯等设施设备齐全。

车库（无照）：外墙面条形砖饰面，电子卷帘防盗门，水泥地面，内墙及顶棚刮白，空心板屋面；配套设施：供电、供暖。

后接四层（无照）：外墙面条形砖饰面，木门、窗，地砖地面，内墙抹灰，人字架瓦顶；配套设施：供电。

### 2、估价对象权益状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋所有权人：李锦平，坐落：锦州市凌河区五里营子里 501-69 号，房屋所有权证号：房权证锦房权 01 字第 00332271 号，建筑面积为 236 平方米，丘（地）号：62-406-12-69，产别：私有房产，房屋用途为：住宅。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件记载，国有土地使用权

证号：锦凌国用 2009 第 020439 号，土地使用权人：李锦平，座落：凌河区五里营子里 501-69 号，地号：03011/011/045-69，图号：27.00-80.00，地类（用途）：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：232.85 平方米。

### 3、区位状况描述与分析

#### （一）位置

1、坐落：估价对象位于锦州市凌河区五里营子里 501-69 号，东临幸福街，北临五里营子小区；

2、朝向：估价对象建筑物坐北朝南。

#### （二）交通状况

1、道路状况：幸福街为城市主次干道，道路状况较好。

2、出入可利用交通工具：私家车、自行车、公交车、电动车、摩托车等；出租车过往频率较好，交通便捷度较好。

3、交通管制情况：无特殊交通管制。

#### （三）环境状况

1、自然环境：估价对象所在区域内绿化较多，距离笔架山景区较近，周边自然环境较好。

2、人文环境：当地民风淳朴，治安较好，整体文化素质水平较高，人文环境较好。

#### （四）外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气及土地平整），水、电等供给充足，道路平坦

通畅、网络、讯息等接收流畅。

2、公共服务设施：商场：距离大商家乐汇购物广场约 1.6 公里；医院：距离锦州市第二医院约 1.4 公里；银行：距离中国建设银行（锦州安居支行）约 0.3 公里；学校：距离锦州市第一中学约 0.8 公里，距离锦州中学约 1.4 公里等多个公共服务设施。

## 五、价值时点

根据《房地产估价规范》规定结合估价目的，确定实地查勘之日二〇二二年五月十七日为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价格标准。市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

即要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2、合法原则

房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或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。

### 3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作为最有效发挥为前提的。

### 4、替代原则

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。

### 5、价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，统一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

## 八、估价依据

### （一）、国家和地方的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过第三次修订，2020年1月1日施行）；

(2)《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令第248号发布,2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订)

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过第三次修订,2020年1月1日施行);

(4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院常务会议通过,2021年9月1日施行);

(5)《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);

(6)《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,自2016年12月1日起施行);

(7)《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);

(8)《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日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日施行);

(9)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(10)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

(11)《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015年

12月1日实施);

(12)《中华人民共和国房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)  
(2014年2月1日实施);

(13)《房地产估价报告评审标准》(2011年6月21日试行);

(14)《辽宁省建筑工程计价定额》(2017);

(15)《辽宁省安装工程计价定额》(2017);

(16)《辽宁省装饰装修工程计价定额》(2017);

(17)《房屋成新等级评定标准》(1985年1月1日试行);

(18)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学(2021)37号。

## (二)、委托方提供的资料

(1)《锦州市太和区人民法院委托书》(2022)辽0711执875号

(2)《房屋所有权证》复印件

(3)《国有土地使用证》复印件

## (三)、其它

(1)估价人员现场勘查及市场调查收集的有关资料

(2)本公司掌握的有关资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选择

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地查看,对与估价对象具有可比性物业进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况,选择合适的估价方法进行评估。

按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产估价方法有比较

法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

2、本次选择评估方法的依据：

(1) 估价对象规划用途为住宅且为独立院落，在估价对象同区域内可以找到同类性质的房地产，故可采用比较法。

(2) 估价对象规划用途为住宅且为独立院落，周边同类性质房地产租金水平相对较低，采用租金收益计算的价格。不能真实反应估价对象的市场价格，故本次评估不能选用收益法。

(3) 估价对象为已建成的房产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

(4) 估价对象规划用途为住宅且为独立院落，与估价对象同类性质房屋投入的客观成本和费用较容易取得，采用成本法可以反映其规划用途下的市场价格，故此次评估采用成本法。

综上所述，本次估价可采用比较法和成本法。

(1) 比较法公式：比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。采用公式：

比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整



$$\text{比较价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

(2) 成本法公式:

$$\text{房屋价值} = (\text{房屋重新购建价格} - \text{房屋折旧}) + \text{区位价}$$

(1) 重新购建价格: 即为重置成本, 是指采用价值时点时的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术及工艺, 在价值时点时的国家财税制度和市场价格体系下, 重新建造于估价对象建筑物相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。通常包括建筑安装工程费、前期工程费、专业费用、管理费用、销售费用、投资利息及相关税费和投资利润等。

(2) 房屋折旧: 本次采用直接观察法确定房屋折旧。

(3) 评估价格的确定

$$\text{评估价格} = (\text{房屋重新购建价格} - \text{房屋折旧}) + \text{区位价}。$$

## 十、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, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点的市场价格合计为: ¥1, 402, 604. 00 元, (大写) 人民币壹佰肆拾万零贰仟陆佰零肆元整。

(价格明细详见第三页价格明细表)

## 十一、估价人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期

## 司法评估报告书

王鑫磊	2120150029		年 月 日
王瑞娜	2120190114		年 月 日

**十二、实地查勘期：**二〇二二年五月十七日

### 十三、估价作业期

二〇二二年五月十七日至二〇二二年六月十五日（实地查勘之日起至估价报告出具之日）。

### 十四、特别提示

1、应该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格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保障；

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会使用；

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会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告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。

## 附 件

附件 1、估价对象位置图

附件 2、房屋现场勘查照片

附件 3、估价机构资格证书复印件

附件 4、估价机构营业执照复印件

附件 5、参与此次评估人员的注册证复印件

附件 6、《锦州市太和区人民法院委托书》（2022）辽 0711 执 875 号复印件

附件 7、《房屋所有权证》复印件

附件 8、《国有土地使用权证》复印件

附件 9、《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件