

涉执房地产处置司法 估价报告

辽俊房估报字（2022）第 03005 号



估 价 项 目 名 称：申请人黄小娜与被申请人芦岩一案所涉及的位于铁东区湖南街 240-5 号的住宅房地产价值评估

估 价 委 托 人：鞍山市铁东区人民法院

估 价 机 构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：唐巍（注册号：2120190143）

杜利（注册号：2120080066）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 1 日

重要提示：本报告第 2 页评估值处贴有红色（辽宁俊隆）防伪贴，无此贴报告无效

致估价委托人函

鞍山市铁东区人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵院提交的估价对象的相关资料，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法分析、测算，对芦岩名下的位于铁东区湖南街 240-5 号的住宅房地产市场价值进行了评估，估价基本情况与估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：名称：芦岩名下的住宅房地产；坐落：铁东区湖南街 240-5 号；范围及规模：152.59 平方米不动产。用途：住宅；房屋所有权人：芦岩。

价值时点：2022 年 1 月 18 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过综合测算，确定该估价对象在价值时点 2022 年 1 月 18 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 1,130,692.00 元，大写金额：人民币壹佰壹拾叁万零陆佰玖拾贰元整。



估价结果明细表

坐落	产籍号	建筑面积m ²	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
铁东区湖南街 240-5号	42-126-14-1031	152.59	7,410.00	1,130,692.00

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）估价结果包含了房屋建筑分摊的土地使用权价值和满足房屋使用功能的配套设施设备的价值以及房屋装饰装修的价值，但不包含屋内家具家电的价值。本估价结果是满足本估价报告的假设和限制条件的价值，报告使用人应仔细阅读全文，本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任

特此函告

评估机构法定代表人：

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限 地址：辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21
责任公司 号万科东源大厦 1201 室
中国 辽宁 电话：0412-2520126
二〇二二年三月一日 邮编：114001



目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	7
一、估价假设条件	7
二、估价限制条件	9
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价对象	10
四、估价目的	12
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	16
十四、估价报告使用期限	16
附件:	17



注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
5. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助；
6. 注册房地产估价师及估价人员已对估价报告中委托方指认的估价对象进行了实地查看，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，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，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相关权益进行调查的责任，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；
7. 本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方及报



告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

9. 所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

10. 估价依据的产权资料真实与否，由资料提供者负责，估价机构及估价师对此不负任何法律责任；如果产权证载信息有误，由资料提供者负责，估价机构及估价师对此不负任何法律责任；对于没有标注明确所在楼层、或每层具体面积信息等，我们依据委托方和相关当事方指认的信息进行估价，如委托方和相关当事方指认有误，估价机构及估价师对此不负任何法律责任。

11. 本房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设：

估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托方提供的全部资料具备真实性、合法性、准确性和完整性；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，由于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，因此假设估价对象房屋无安全隐患且无环境污染影响价格因素。

估价对象为涉执不动产，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十五条规定，本次评估不考虑该因素对不动产价值的影响。

2 未定事项假设：

委托方提供的估价对象的房屋所有权证，土地权属、用途、容积率信息不明确，因此本次估价假设土地为国有建设用地，用途为住宅房地产用地，容积率为客观平均水平，对估价结果无影响。

3. 背离事实假设：

背离事实假设指应说明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的实际状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

估价对象为涉案不动产，可能会有被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权，因本次为涉执房地产司法评估，根据《涉执房地产处置司法



评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定，本次评估不考虑这些因素的影响。

4. 不相一致假设：

不相一致假设指应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

依据不足假设指应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人所提供资料为房屋登记信息卡，由于估价人员没有到相关产权登记部门核实资料真伪的权利，估价人员不保证委托方所提供的资料的真实性、合法性、有效性。本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、有效为前提的，其合法性、真实性和有效性应由估价委托人负责，如果由此而引起的后果及相应责任，我公司及估价人员不承担任何责任。

6. 公开市场假设：

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。本估价报告



的估价结果是估价对象在价值时点时的公开市场条件下形成的价格。

二、估价限制条件

1. 本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2. 本报告出具日期之后及评估结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

3. 在价值时点后，且评估结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 本次评估报告所确定的估价对象价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分及未知法定优先受偿款、快速变现、处置费用，交易税费、租约等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

5. 本估价报告和估价结果只能用于本报告载明的评估目的和用途。本报告的使用者为委托方和相关当事方。本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效，即：自 2022 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院

二、估价机构

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：白云

备案等级：贰级

备案证书编号：第 000010305 号

备案证书有效期：自 2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日止

统一社会信用代码：91210300765423945M

办公地址：鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科东源大厦 1201 室

办公电话：0412-2520126

三、估价对象

估价对象为位于铁东区湖南街 240-5 号的房地产，基本情况如下：

1. 估价对象名称、范围及规模

估价对象名称：芦岩名下的住宅房地产；坐落：铁东区湖南街 240-5 号；范围及规模：152.59 平方米不动产。

2. 估价对象区位状况

估价对象位于铁东区湖南街 240-5 号，万科惠斯勒小镇。

估价对象房屋朝向：南朝向。

估价对象所在宗地四至：东临住宅；南临湖南街；西临住宅；北临



住宅。

交通状况：附近有湖南街等主要干道，道路通达性较好，有 216 路、等公交站点，出入较便利。

所在区域基础设施状况：基础配套设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通煤气）。

生活服务设施：附近有钢都小学湖南分校及银行网点等生活服务设施。

环境状况：估价对象所在区域为铁东区，空气、噪音污染较少，整体环境状况较好。

产业聚集度：所在区域为住宅及商业区。

3. 估价对象权益状况

房屋所有权人：芦岩。

产籍号：42-126-14-1031。

权利类型：房屋（构筑物）所有权。

用途：住宅。

4. 估价对象实物状况

建筑面积：152.59 平方米。

建筑时间：2014 年。

建筑结构：框架剪力墙结构。

总层数：5 层。估价对象所在层数为 3 层。

设施设备：上、下水、通电、通煤气、通暖气等。



装饰装修：估价对象于价值时点为三室一厅一厨二卫。入户防盗门，塑钢窗；室内墙面粘贴壁纸，卫生间及厨房墙面粘贴瓷砖；卧室及客厅地面铺设地砖，厨房及卫生间地面粘贴瓷砖；厨房及卫生间采用集成吊顶。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2022 年 1 月 18 日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

六、价值类型

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。

七、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号, 发布日期 2019 年 8 月 26 日，实施日期 2020 年 1 月 1 日）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12



月 1 日起施行)；

4. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院法释[2018]15 号）。

（二）有关估价标准

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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37 号；
4. 《中国资产评估协会关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协[2019]14 号）。

（三）估价委托人提供资料

1. 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 03 司辅委 028 号；

（四）本估价机构掌握和搜集的估价相关资料

1. 估价对象现场查看记录；
2. 估价对象附近及类似区域的询价记录。

八、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，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价作业中应当遵循的主要原则有：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. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；
5. 遵循最高最佳利用原则：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。

九、估价方法

据估价对象的实际状况和客观实际能够搜集的资料，采用比较法和收益法评估。

1、采用比较法依据：《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291——2015 的规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。本次评估估价对象周围住宅房地产较多，区域内有较多的类似住宅房地产的交易案例。因此适宜采用比较法。

(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) 比较法公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

2、采用收益法依据：《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 4.1.2.2 的规定：“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。估价对象为住宅用房地产，可以出租，有潜在租金收益，但出租市场上无估价对象同类出租案例，因此不可以采用收益法。

(1) 收益法概念：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的价值或价格的方法。

$$(2) \text{ 本报告采用的收益法公式： } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

V—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间收益（元或元/m²）

V_t—期末转售收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

十、估价结果

经过评估人员实地勘察、资料分析和价格测算与判断，并结合鞍山市房地产市场行情，确定该估价对象房地产在价值时点 2022 年 1 月 18 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 1, 130, 692.00 元，大写金额：人民币壹佰壹拾叁万零陆佰玖拾贰元整。



估价结果汇总表

坐落	产籍号	建筑面积m ²	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
铁东区湖南街 240-5 号	42-126-14-1031	152.59	7,410.00	1,130,692.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐巍	2120190143		年 月 日
杜利	2120080066		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年1月18日-2022年1月18日

十三、估价作业日期

2022年1月18日至2022年3月1日

十四、估价报告使用期限

本评估结果自报告提出之日起一年内有效，即：自2022年3月1日至2023年2月28日。



附件：

- 1、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司营业执照复印件；
- 2、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司评估机构资格证书复印件；
- 3、 注册房地产估价师证书复印件；
- 4、 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 03 司辅委 28 号；
- 5、 估价对象照片；
- 6、 估价对象位置图。

