

房地产估价报告书

估价项目名称：位于鞍山市千山区鞍海路中骏·汤泉香墅小区
两户涉案别墅住宅不动产司法拍卖参考价格
评估

估价委托单位：鞍山市中级人民法院

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：王 岩（注册号：2120040077）

曹雪峰（注册号：2119980060）

报告出具日期：2022年3月28日

估价报告编号：鞍宏估字【2022】第221号

目 录

致估价委托人函.....	4
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) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值日期.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(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) 估价作业期.....	13
附 件.....	14
(一) 司法鉴定委托书复印件.....	
(二) 估价对象位置示意图及图片.....	
(三) 委托人提供委估对象的相关资料.....	
(四) 房地产估价机构营业执照复印件.....	
(五) 房地产估价机构资质证书复印件.....	
(六) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	

致估价委托人函

鞍山市中级人民法院：

根据《鞍山市中级人民法院司法评估委托书》【（2022）辽03委字第00011号】，我对贵院受理的李秀罚金一案，所涉及的位于鞍山市千山区鞍海路900-56栋-1-3层2号、900-82栋-1-3层1号两户住宅用途房地产，于价值时点2022年3月9日的平均市场价值进行评估，委估建筑面积合计为803.57平方米。

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。

本次估价目的是：为鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价目的及估价对象的具体情况分析，本次评估采用比较法。估价对象为位于鞍山市千山区鞍海路中骏·汤泉香墅两户住宅用房地产。

委估对象明细如下表：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产籍号	结构	用途	建筑面积(m ²)
1	徐晓清	鞍海路900-82栋-1-3层1号	43-22-102-1011	混合结构	住宅	451.93
2	李秀	鞍海路900-56栋-1-3层2号	43-22-76-2011	混合结构	住宅	351.64
合计						803.57

价值时点：以现场勘查日期2022年3月9日为价值时点。

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；

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，选用比较法的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估委估对象房地产市场参考价值为人民币 4,846,949 元，人民币大写：肆佰捌拾肆万陆仟玖佰肆拾玖元整。（明细如下表）

评估明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产籍号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	徐晓清	鞍海路 900-82 栋 -1-3 层 1 号	43-22-102 -1011	混合 结构	住宅	451.93	6216	2,809,196
2	李秀	鞍海路 900-56 栋 -1-3 层 2 号	43-22-76- 2011	混合 结构	住宅	351.64	5795	2,037,753
合计						803.57		4,846,949

特此函告

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

二〇二二年三月二十八日

邮编：114001

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》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 3 月 9 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。
- （八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，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，本公司不承担责任。

（九）本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做其他用途。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。

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房地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地产资料（提供的复印件）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。

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，有一个合理的谈判周期；委估对象为司法执行阶段的房地产市场价格，在这个周期内，市场心理预期、强制处理及快速变均对房地产市场产生影响；但不考虑特殊性质买家的附加叫价。

4. 委托方提供委估对象“房屋登记信息卡”复印件，假设信息卡内容准确完整。

二、不确定事项假设

1. 估价对象的建筑面积是以估价委托人提供的房屋登记信息卡记载为准，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责。

2. 估价对象的权属是以委托估价方提供的房屋登记信息卡记载为准，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何的保证。

考虑到估价目的，本次估价不考虑抵押、工程欠款等优先受偿权对估价结果的影响，假设优先受偿权为零，如存在抵押、工程欠款等优先受偿款项，可从评估价值内扣减。

3. 截至价值时点止，估价对象有物业、供暖等欠款，但未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费及相关费用，如有则根据法院确定数额，按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本估价结果为房地产综合价值，包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

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. 本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2022 年 3 月 28 日起至 2023 年 3 月 27 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房地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）估价委托人

委托法院：鞍山市中级人民法院

（二）房地产估价机构

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：鞍山市铁东区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

（三）估价目的

为鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1. 区域状况：

委估对象位于鞍山市千山区鞍海路 900-56 栋-1-3 层 2 号、900-82 栋-1-3 层 1 号，为鞍山市千山区辖区，地理位置处于汤岗子新城区，居住地理位置一般，空气质量较好；东临近凤祥路，西临近中长线铁路，南临汤岗子疗养院，北临近御汤泉，周围有汤岗子学校、大屯中学，汤岗子农贸市场等生活服务、教育场所，该区域为新城区，生活配套设施正在完善阶段，周围商业、服务业居住条件一般，居住人口密度小，距市中心较远，所处区域为别墅住宅区，封闭管理，小区内配套设施较完善，适合居住生活。委估对象位于小区南门入口东西两侧，临近中长线铁路，东侧为凤翔路，附近有 13 路、鞍海快客公交线路；周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通天然气）；估价对象城市配套均已完善，市政配套设施完善。

2、实物状况：委估对象 1 用途为别墅住宅用房地产，房屋地址为鞍山市千山区鞍海路 900-82 栋-1-3 层 1 号，所在建筑房屋总层数为 4 层（总层数中含地下一层），所在楼整体为 2 户单体别墅住宅东户，位于小区南入口东侧，结构为混合结构，建筑面积为 451.93 平方米，竣工年限约为 2015 年，朝向为南北，外墙砖罩面外墙，局部石材贴面，防盗门入户门，东南有院落，铁围栏围护，北侧为独立车库，车库为电动卷帘防盗门；室内结构标准为五室四厅五卫，室内未装修毛坯状态，室内布局灵活，可根据需求重新设计，断桥铝塑窗，南正门实木防盗门入户，室内配套设施均已接点到户，温泉水入户，市政配套设施较完善，上下水、电、供暖、燃气、通讯等线路完善，可达到居住使用要求。

委估对象 2 地址为千山区鞍海路 900-82 栋-1-3 层 2 号，所在建筑房屋总层数为 4 层（总层数中含地下一层），地下负一层北侧有入户门，负一层入户门前有车位；所在楼整体为联排，估价对象位于东数第二户，结构为混合结构，建筑面积为 351.64 平方米，竣工年限约为 2015 年，朝向为南北，外墙砖罩面外墙，局部石材贴面，南侧有院落，铁围栏围护，防盗门入户，室内结构标准为五室四厅五卫，室内毛坯状态，配电线路铺设完成，空调通风系统已安装，吊棚骨架已安装，地暖铺设完成，断桥铝塑窗，北正门实木防盗门入户，市政配套设施较完善，上下水、电、供暖、燃气、通讯等线路完善，可达到居住使用要求。

3、权益状况：根据委托人提供资料“鞍山市房屋权属登记信息查询证明”所载，委估对象为住宅用房地产，产籍号分别为 43-22-76-2011 号、43-22-102-1011 号，房屋所有权人分别为李秀、徐晓清单独所有，

建筑面积分别为 351.64 平方米、451.93 平方米，有欠费，可根据实际情况在评估价值中予以扣减。

（五）价值时点

选择现场勘察日期 2022 年 3 月 9 日作为价值时点。

（六）价值类型

本次评估采用房地产市场价格。

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；

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。

3. 最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4. 替代原则。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。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。

6. 谨慎原则。在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

（八）估价依据

1. 国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；
- (3) 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号；
- (4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2007）主席令第七十五号；
- (5) 其他法律规定、政策文件等。

2. 部门规章

- (1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日)；
- (2) (2018) 15号《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》。
- (3) (2021) 37号《涉执房地产处置司法评估指导意见》

3. 技术标准

- (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）

4. 委托方提供的委托书

- (1) 《鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》【(2022)辽03委字第00011号】。

(2) 委托人提供的委估对象《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》复印件等相关资料。

5. 产权依据

- (1) 委估对象《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》复印件
- (2) 委托方及当事人提供的其他资料。

6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料；

7. 其他有关法律、法规及规范等。

（九）估价方法

估价人员遵循 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，经过实地查勘和对邻近地区的调查，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法作为本次估价的主要方法，最终求取估价对象的价值。

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。

$$2. \text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

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。

（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，选用比较法的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估委估对象房地产市场参考价值为人民币 4,846,949 元，人民币大写：肆佰捌拾肆万陆仟玖佰肆拾玖元整。（明细如下表）

评估明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产籍号	结构	用途	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (元)
1	徐晓清	鞍海路 900-82 栋 -1-3 层 1 号	43-22-102 -1011	混合 结构	住宅	451.93	6216	2,809,196

2	李秀	鞍海路 900-56 栋 -1-3 层 2 号	43-22-76- 2011	混合 结构	住宅	351.64	5795	2, 037, 753
合 计						803.57		4, 846, 949

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
王岩	2120040077		年 月 日
曹雪峰	2120070126		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 9 日

(十三) 估价作业期

2022 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 28 日。

附 件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象外观和内部状况照片
- (三) 估价对象房地产相关资料
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件