

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽金恒房估（2022）065号

估价项目名称：于政荣 李桂芝位于鞍山市铁西区六道街
303-3-32 涉执房地产价格评估

估价委托人：辽宁省鞍山市千山区人民法院

房地产估价机构：辽宁金恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：朱建国 注册号 2120060173

解洪敏 注册号 2120140057

估价报告出具日期：2022年6月29日

致估价委托人函

辽宁省鞍山市千山区人民法院：

受贵单位委托，本公司依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及其他有关房地产估价法律法规，秉着独立、客观、公正的原则，对委托评估的房地产进行价值评估。

一、估价目的

为辽宁省鞍山市千山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象位于鞍山市铁西区六道街 303-3-32（大德阳光 800 小区 303 栋 3 单元 3 层西户），建筑面积 88.43 平方米，精装修房，2008 年建成。产籍号：2-25-439-3032；房屋总层数 7 层，所在层数 3 层，混合结构，规划用途与实际用途均为住宅。根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为于政荣，共有情况共同共有，共有人李桂芝。

三、价值时点

价值时点为 2022 年 6 月 28 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价格。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

序号	房屋所有权证 编号	房屋所 有权人	建筑 结构	规划 用途	评估所在层 数/总层数	建筑 面积 (m ²)	建筑 时间	单价 (元/ m ²)	总价(元)
1	鞍房权证铁西字第 200905140366号	于政荣 李桂芝	混合	住宅	3/7	88.43	2008	3600	318,348.00
合计						88.43			318,348.00

大写人民币叁拾壹万捌仟叁佰肆拾捌元整

七、特别提示

1. 本函仅为估价报告的组成部分，须完整使用本估价报告。
2. 本估价报告存在有效期，请在有效期内使用。
3. 本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。
4. 因委托方仅提供估价对象的《房屋所有权证》、《房屋他项权利证》复印件，本次评估以该复印件与原件一致为前提，如有不符，本报告结论无效。
5. 本次评估以法律法规规定，相关税费由转让人和买受人各自负担为前提。

辽宁金恒房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2022年6月29日

目 录

估价师声明	4
价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托方	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	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	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17
1. 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 03 司辅委字第 01068 号；	17
2. 房屋产权人身份证复印件；	17
3. 《房屋所有权证》（鞍房权证铁西字第 200905140366 号）复印件；	17
4. 《房屋他项权利证》（鞍房他证铁西字第 201507204144 号）复印件；	17
5. 估价对象照片；	17
6. 估价对象位置图；	17
7. 房地产估价机构营业执照复印件；	17
8. 房地产估价资质证书复印件；	17
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	17

估价师声明

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. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》以及《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 我们已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 我们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《房屋所有权证》记载面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方出于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本次评估评估对象交易税费负担方式以法律法规规定，转让人和买受人各自负担为前提。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价目的是为鞍山市千山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 因委托方仅提供估价对象的《房屋所有权证》、《房屋他项权利证》复印件，本次评估以该复印件与原件一致为前提，如有不符，本报告结论无效。

2. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1. 委托方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；

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证；

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. 估价报告有效期为一年，自估价报告出具之日起计，即 2022 年

6月29日至2023年6月28日。超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

6. 由于此次估价对象涉及司法裁决的执行，一旦执行时可能发生强制处分，快速变现以及由此带来的购买预期降价心理等因素，均会对估价对象市场价值的实现产生不利影响，本报告未考虑上述因素对房地产价值的影响。

7. 本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件等五部分，必须完整使用方为有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：辽宁省鞍山市千山区人民法院

联系人：王明一

联系电话：13942219990

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁金恒房地产土地评估有限公司

机构地址：海城市响堂街道箭楼居委会环城南路箭楼回迁4号楼网点6

法定代表人：解洪敏

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：第010200001号

有效期限：2020年12月17日至2023年12月16日止

联系人：朱建国

联系电话：0412-3129191

传 真：0412-3129191

公司电子邮箱：lnyrpg@126.com

三、估价目的

为辽宁省鞍山市千山区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.估价对象财产范围

估价对象为坐落于鞍山市铁西区六道街303-3-32的1套住宅，估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

2.估价对象基本状况

（一）估价对象的区位状况

估价对象为 1 套住宅，坐落于鞍山市铁西区六道街 303-3-32 大德阳光 800 小区内。该小区东临铁西六道街，南临巷路，西临住宅区，北临陶南街；距离鞍山市大商新玛特商业中心直线距离约 3.3 公里，沿道路距离约 4.1 公里。距离鞍山市火车站直线距离约 2.9 公里，沿道路距离约 3.6 公里。估价对象所在建筑物总层数 7 层，估价对象位于第 3 层。宗地外“七通”（通上水、通排水、通电、通电讯、通暖、通路、通燃气），宗地内“七通一平”（通上水、通排水、通电、通电讯、通暖、通路、通燃气及场地平整）。

（二）估价对象实物状况

（1）建筑面积：88.43 m²；

（2）用途：规划用途与实际用途均为住宅，于价值时点勘查处于自用状态；

（3）权属：估价对象《房屋所有权证》证号鞍房权证铁西字第 200905140366 号，《房屋所有权证》记载房屋所有权人为于政荣，共有情况共同共有，共有人李桂芝；

（3）结构：混合结构；

（4）基础设施：估价对象为“七通”（通上水、通排水、通电、通电讯、通暖、通路、通燃气）。上水为市政自来水公司通过管道供给；排水由下水管道排入排水管网；电为市政电网供电；供暖方面，由供暖公司集中供暖；通讯便利；道路方面，临园区陶南街、铁西六道街；燃气方面由燃气公司集中供应；估价对象设有步行楼梯，无电梯。

（5）外观及装饰装修：估价对象所在楼外墙涂料罩面，估价对象大厅、走廊瓷砖地面，大白墙面，大白棚顶。燃气、暖气、上水管道明敷。

估价对象为普通住宅，入户门为防盗门，实木地板，壁纸墙面，棚顶吊顶。卫生间及厨房地砖、墙砖，塑钢窗。上下水、电、暖、气齐全，

房屋维护状况及使用状况良好。

(6) 新旧程度：估价对象建筑时间为 2008 年，建筑物成新度较高。

(7) 空间布局：估价对象户型为二室二厅一厨一卫，两个卧室一南一北，厨房在北侧，南北通透，布局合理。

(三) 估价对象权利状况

(1) 权益状况描述

《房屋所有权证》鞍房权证铁西字第 200905140366 号，房屋所有权人为于政荣，共有情况共同共有，共有权人李桂芝。

(2) 他项权利状况

估价对象 2015 年 7 月 8 日登记有抵押权，债权数额 25 万元，《房屋他项权利》证号为鞍房他证铁西字第 201507204144 号。他项权利人房屋他项权利人鞍山银行股份有限公司。

至价值时点估价对象未登记有租赁权、用益物权等他项权利。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2022 年 6 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，经估价委托人认可，本次评估价值时点设定为 2022 年 6 月 28 日。

六、价值类型

市场价格。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

遵循合法原则，即要求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. 价值时点原则

价值时点原则要求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. 替代原则

房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则是要求房地产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。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在最高最佳利用的状况下的价值或价格原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行、使价值最大化。包括最佳的用途、规模和档次。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2019年8月26日修订）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，2019年8月26日修订）

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日公布，2021年1月1日施行）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日公布，2016年12月1日起施行）

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021年9月1日施行)

2. 技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—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/T 50899—2013)

(3) 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日,1985年1月1日试行)

(4) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(最高法、五大评估行业协会联合发布,法办[2018]273号)

3. 《司法鉴定评估委托书》(2022)辽03司辅委字第01068号;

4. 估价委托方提供的有关资料:

(1) 房屋产权人身份证复印件;

(2) 《房屋所有权证》(鞍房权证铁西字第200905140366号)复印件;

(3) 《房屋他项权利证》(鞍房他证铁西字第201507204144号)复印件;

5. 本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法名称和定义

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

比较法,是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产

进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格的方法,比较法的适用对象,是具有交易性的房地产,适用的条件是在同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易。

成本法,是求取估价对象在价值时点的重新购建价格,然后扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格的方法,成本法特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价,也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产,单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

收益法,是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格的方法,收益法的适用对象,是有收益或有潜在收益的房地产,不限于估价对象本身现在是否有收益,只要它所属的这类房地产有收益即可,但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益化房地产的估价,收益法大多不适用,收益法的适用的条件是房地产的收益和风险都易于量化。

假设开发法,是求取估价对象未来开发完成后的价值,减去未来的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格的方法,假设开发法是一种科学实用的估价方法,其基本理论依据与收益法相同,是预期原理,假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价,当估价对象具有潜在的开发价值时,该方法几乎是惟一的实用的估价方法。

(二) 估价方法适用性分析

估价对象重置成本仅能体现估价对象在价值时点的建造价格,却反应不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系,故不宜采用成本法进行估价。

由于估价对象在 2008 年竣工,符合城市规划,经过分析认为其保

持现状继续利用为其最高最佳使用，不存在开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法对其进行估价。

由于估价对象为住宅用房，价对象所在区域类似房地产交易市场活跃，类似房地产转让成交实例较多，故可采用比较法；

估价对象为住宅用房，具有可出租的潜在收益，类似房地产租赁及转让成交实例较多，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可采用收益法进行评估。

经过分析，本次评估选取比较法、收益法对估价对象进行估价。

(一) 比较法

比较法是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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

选取直接比较修正和调整公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\text{()}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\text{()}}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。

比较法估价步骤如下：

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；

3. 建立比较基础;
4. 进行交易情况修正;
5. 进行市场状况调整;
6. 进行房地产状况调整;
7. 计算比较价值

(二) 收益法

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价值或价格的方法。

收益法公式: $V=A/Y [1-1/(1+Y)^n]$

V—房地产在估价时点的收益价格

A—房地产的未来净收益

Y—房地产的报酬率

n—房地产的收益期限

收益法估价步骤如下:

1. 选择具体估价方法;
2. 测算收益期或持有期;
3. 测算未来收益;
4. 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
5. 计算收益价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照严谨的估价程序,对估价对象在价值时点 2022 年 6 月 28 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断,在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为总价人民币 318,348.00 元,大写人民币叁拾壹万捌仟叁佰肆拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱建国	2120060173		年 月 日
解洪敏	2120140057		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2022 年 6 月 28 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 29 日

附 件

1. 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽03司辅委字第01068号；
2. 房屋产权人身份证复印件；
3. 《房屋所有权证》（鞍房权证铁西字第200905140366号）复印件；
4. 《房屋他项权利证》（鞍房他证铁西字第201507204144号）复印件；
5. 估价对象照片；
6. 估价对象位置图；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价资质证书复印件；
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。