

# 价格评估报告

辽市价估字[2022]涉诉第 007 号

## 关于白塔区卫国路 67-3A 栋西 1 单元 17 层 27 号 住宅价格评估报告

辽阳市中级人民法院：

辽阳市价格评估有限公司接受贵院的委托，根据“(2022)辽 10 委字第 00132 号《司法鉴定评估委托书》：鉴定申请人：中国邮政储蓄银行股份有限公司辽阳市分行；被鉴定申请人：辽阳自动化仪表集团房地产开发有限公司，徐洪光。委托要求：对徐洪光购买的位于白塔区卫国路 67-3A 栋西 1 单元 17 层 27 号、90.73 平方米住宅价值进行评估。”开展评估工作。现将评估结果报告如下：

### 一、评估目的

为委托方司法活动提供价格参考。

### 二、评估资产所有人

徐洪光

### 三、评估标的（评估对象和范围）

白塔区卫国路 67-3A 栋西 1 单元 17 层 27 号，建筑面积 90.73 平方米，房权证号：24191903011727（以下简称“住宅楼”）。

### 四、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 02 月 16 日。

评估基准日是指价格所对应的时间。

### 五、价格评估价格内涵及类型



价格内涵是指对价格评估事项所处不同环节、区域及其他特定情况的价格限定：本评估报告价格类型：拍卖底价。

#### 六、价格评估依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《涉案财物价格鉴定应遵循的具体原则暨计算方法》；
- 4、《价格鉴证评估执业规范》；
- 5、委托人提供《司法鉴定评估委托书》及其他有关资料；
- 6、以国家有关部门发布的文件及有关统计资料和技术标准以及本公司收集的有关询价资料和参数资料为本次鉴定的取价依据。

#### 七、价格评估原则

独立性原则；客观性原则；科学性原则；公正性原则。

#### 八、价格评估方法

根据评估目的、评估要求，确定本次评估采用市场法进行评估。

#### 九、价格评估过程

（一）我单位接受委托后（取得委托人出具的价格评估委托书），成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，并指派价格评估人员对该评估标的情况进行调查、评估。

1、指派价格评估专业人员受理并进行相关调查：听取委托人、鉴定申请人对评估标的情况介绍，明确评估对象和范围；

2、价格评估人员要求委托人及鉴定申请人根据情况介绍，提供相关材料；

3、明确评估重点和清查重点，制定评估方案和评估技术思路。

4、制定评估方案。

#### （二）现场勘验

1、价格评估人员在法院工作人员的配合下，深入现场对评估标的进行勘验、调查及核实、拍照，并由鉴证评估人员填写《现场勘查登记表》。

2、住宅楼位于辽阳市白塔区君悦天下园区内，白塔区卫国路 67-3A 栋西 1 单元洋房，总楼层 33 层，所在 17 楼 27 门，建筑面积 90.73 平方米，房权证号：24191903011727。

3、住宅楼属于两室一厅一卫格局，清水房未装修。

#### （三）价格评估资料准备与查询

1、收集与评估标的相同或相近市场价格信息；

2、查阅历史资料；

3、网络收集相关资料及信息。

#### （四）分析、测算和判断

1、价格评估标的建筑结构好，园区规划环境好。

2、位置好，距离商场、医院、学校较近。

（五）调查、勘验、比较结束后，价格鉴证评估小组人员根据委托方的鉴定要求，严格按照价格鉴证评估的程序和原则，通过认真分析研究现有资料和价格调查，对价格评估标的在价格评估基准日价格进行了客观公正的分析测算。

#### 十、价格评估结论

住宅楼价格为：人民币肆拾贰万壹仟捌佰玖拾伍元整（¥421,895.00 元），详见《白塔区卫国路 67-3A 栋西 1 单元 17 层 27 号住宅价格评估明细表》（以下简称“评估明细表”）。

#### 十一、价格评估的假设和限制条件

本价格评估报告分析估算采用的假设条件如下：

##### （一）一般假设

一般假设包括交易假设、公开市场假设及资料真实假设。

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，价格评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行是一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资料真实假设

资料真实假设是假定委托人和申请人所提供的全部资料真实、准确、完整、合法。对委估资产现场指认准确，对委估相关信息表述真实、完整。

## (二) 特殊假设

1、评估标的经济行为符合国家法律法规。

2、评估标的交易公开、公平、公正。

## 十二、价格评估声明

1、本次价格鉴证评估是价格鉴证评估人员以委托人和鉴定申请人提供的资料为主要依据，通过现场勘察，市场调查，经过分析、测算和判断提供价格方面专业性意见，仅为委托方司法活动提供价格参考，评估机构对评估标的可实现价格不予保证。

2、委托人及鉴定申请人、对方当事人接到本评估报告应认真阅读、审核评估报告及评估明细表中各项内容，对本报告如有异议，在接到报告7日内向本公司提出复核或重新

进行评估，过期（特殊情况除外）视为认同此报告结论。

3、本次评估住宅楼价格为拍卖底价，上浮不限。

### 十三、价格评估报告法律效力

1、本次评估结论以“价格评估的假设和限制条件”成立为前提，报告使用人没按照有关法律、行政法规规定及本报告“价格评估的假设和限制条件”及“价格评估声明”使用价格鉴证评估报告时，评估结论无效；价格评估机构及其价格鉴证评估人员不承担责任。

2、委托方、鉴定申请人对所提供的全部资料的真实性、准确性、可靠性、全面性、完整性、合法性负责，对委估相关信息表述的真实性和完整性承担法律责任。

3、评估报告有效期为一年，即从提出报告日起一年内有效。

十四、价格评估作业日期：2022年02月16日至2022年02月21日。

十五、提出报告日期：2022年02月21日。

十六、参加评估人员：所长、洪经理



十七、法定代表人：

辽阳市价格评估有限公司

二〇二二年二月二十一日