

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：周文娟名下的位于鞍山市高新区临城街 1-79
号的房产市场价值评估

委 托 方：鞍山市铁东区人民法院

估 价 机 构：辽宁泰诚房地产土地评估有限公司

房地产估价师： 王晓玉（注册号：2120060117）

邵青青（注册号：2020150001）

估价出具日期：2022 年 5 月 26 日

估价报告编号：辽泰估字 [2022] 第 F05001 号

致估价委托人函

鞍山市铁东区人民法院：

根据铁东区人民法院（2022）辽 03 司辅委字第 00721 号《司法鉴定评估委托书》，我公司对周文娟名下位于鞍山市高新区临城街 1-79 号的涉案房产进行了市场价值评估。

根据国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》估价程序，经过实地查勘和市场调查，我公司估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正原则，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：

一、估价目的：为人民法院确定涉案房产财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于鞍山市高新区临城街 1-79 号，用途：住宅，建筑面积：63.23 平方米，产籍号：42-107-42-10732。

三、价值时点：2022 年 5 月 24 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：本报告采用比较法进行评估测算。

六、估价结果：测算得出估价对象在价值时点 2022 年 5 月 24 日的房地产市场价值为**大写人民币：贰拾捌万零肆佰贰拾伍元整**（280425 元）。
详见估价结果一览表：

七、特别提示

1、财产拍卖或者变卖日期与价值时点不一致，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。

2、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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，未按规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、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，不应当被认为是对评估对象处置成交价格的保证。

估价结果一览表

币种：人民币

项目	产权人	产籍号	所在小区	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
不动产	周文娟	42-107-42-10732	酉酉公寓	住宅	63.23	4435	280425.00

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。

特此函告。

辽宁泰诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：王晓玉

二〇二二年五月二十六日

目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价对象	6
四、估价目的	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地勘查期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
1、司法鉴定评估委托书复印件	
2、估价对象鞍山市不动产登记信息查询表复印件	
3、估价对象位置示意图	
4、估价对象现场勘查照片	
5、评估机构营业执照复印件	
6、评估机构资质证书复印件	
7、房地产估价师执业资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于 2022 年 5 月 24 日对估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，我们依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构内部质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本评估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不同资料或者信息可能得出与本报告评估结果不一致的结论。
- 8、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。

估价的假设和限制条件

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、本次估价对象的建筑面积及用途以委托方提供的鞍山市不动产登记信息查询表为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2、本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识，交易双方有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价，且其运作方式、程序符合国家有关法律、法规和地方的有关规定。

3、估价对象具体位置由委托方现场确认，对方当事人未到现场，估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、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、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。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，依据委托方提供的资料进行评估。

4、估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即在合法前提下，按现状房地产用途可持续使用为假设前提。



6、截至价值时点止，尚未调查确认是否存在有关估价对象的应缴、未缴的物业费、取暖费、相关税费、水、电等其他应缴、未缴费用，最终由法院调查确认为准，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

7、房地产估价机构经过现场查勘及调查后未发现租赁、用益物权及占有使用情况，委托方也未明确存在上述情况，本次估价假设估价对象不存在上述情况。

二、未定事项假设

估价所需资料估价委托人已提供，无未定事项假设。

三、背离事实假设

现场勘察日估价对象已设置抵押权，并已被法院查封，抵押权人为鞍山市置业担保有限公司，有限制权利状况。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估以不存在抵押权及限制权力状况为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本估价报告仅为估价委托人及当事人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现、强制处分、处置费用、交易税费、租赁合同约束等因素的影响。

4、本次评估为涉执房地产处置司法评估，提请报告使用人关注并恰当考虑，此次评估未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合等因素的影响。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价如果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6、当事人如对本估价报告有异议应在五日内书面向案件承办法院提出书面异议。

7、本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：鞍山市铁东区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁泰诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：王晓玉

资质：房地产评估 证书编号：第120200010号

土地评估 备案编号：2019210006

地 址：鞍山市铁东区二一九路5栋8层11号

联系电话：0412-7226939

三、估价对象

1、估价对象财产范围界定

估价对象为周文娟名下的位于鞍山市高新区临城街1-79号1处住宅房地产。包括地上建筑物及其所分摊的土地使用权价值及为房屋建筑物发挥使用功能而依附于建筑物不可分割的装饰装修、设施设备。

2、估价对象基本状况

(1) 区位状况

1. 位置状况描述

估价对象位于西西公寓，该小区北临临城街街，南临空地，西临小路，东临鞍千路。周围有瑞城御园、东河湾、橡树湾、永缙学府等已建成小区，该小区位置较优。

2. 道路和交通状况



估价对象附近有千山中路、鞍千路、临城街、深峪路，30路、411路等公交车在附近设有站点，交通便捷度较好。

3. 基础设施条件、环境质量

估价对象周围配套设施已达“七通”即通上下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均较轻，环境质量较好。

4. 外部配套设施状况

估价对象附近有鞍山市第一中学、辽宁科技大学，其他配套有创业园、鞍山市高新区医院、中国银行等金融机构网点，中国联通、中国电信等公共文体配套设施比较齐全，外部配套设施状况齐全。

(2) 实物状况

估价对象所在楼建成于 2012 年，总层数为19层，建筑结构为框架剪力墙结构，所在层数为第7层，进户门为防盗门，塑钢窗。估价对象室内格局为二室二厅二卫，室内地面为地板，大白墙面、顶棚；卫生间地砖地面，墙面砖贴墙到顶；室内局部分为两层，设金属、复合板楼梯联接上、下两层。供电、照明、采暖、上下水等设施、管道齐全，维护保养状况一般，装饰装修有一定损坏。（详见图片）

(3) 权利状况

根据委托人提供资料“司法鉴定评估委托书”及“鞍山市不动产登记信息查询表”复印件可知，委估对象产籍号为 42-107-42-10732，产权人为周文娟，用途为住宅。

四、估价目的

为人民法院确定涉案房产财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

评估人员根据评估目的及委托方的要求，本次估价的价值时点为现场勘查之日，2022年5月24日

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

估价的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。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交易的金额。

七、估价原则

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占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，在不同的时间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的波动性，同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

1. 法律、法规、规范性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国价格法》；
- (4) 《中华人民共和国民法典》
- (5) 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》
- (6) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》
- (7) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》
- (8) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》
- (9) 《房地产估价规范》；
- (10) 《房地产估价基本术语标准》

2. 产权依据

- (1) 查封登记单复印件；
- (2) 司法鉴定评估委托书（2022）辽 03 司辅委字第 00721 号；

3. 评估人员现场勘察及收集的有关资料；

房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产



销售等方面资料。

九、估价方法

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。

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

根据评估目的和估价对象所处的社会、环境状态和估价对象自身的特殊情况本次评估方法采用比较法进行评估测算。比较法是指将估价对象与在价值时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象客观合理的价格或价值的方法。

比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象位于西西公寓，周围居民区较聚集，该公寓内有与估价对象类似的住宅用房，房地产市场交易较活跃，可获得一定量的交易资料，因此本次评估采用比较法进行估价。

估价对象用途为住宅，可以出租作为收益物业，但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以正确求取房地产价值，故不宜采用收益法评估，另待估房地产为已建成住宅楼，符合规划，故不适用假设开发法及成本法。

比较法公式为：比准价格=可比实例价格×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

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解当地房地产市场行情的基础上，选用适宜的估价方法，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸多因素进行分析，确定估价对象在 2022 年 5 月 24 日的市场价值为 **280425 元**，大写人民币：**贰拾捌万零肆佰贰拾伍元整**。（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

币种：人民币

项目	产权人	产籍号	所在小区	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
不动产	周文娟	42-107-42-10732	西西公寓	住宅	63.23	4435	280425.00

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。

十一、注册房地产估价师

姓名	资格	注册证书编号	签字并盖章
王晓玉	注册房地产估价师	2120060117	
邵青青	注册房地产估价师	2120150001	

十二、实地勘查期

本次实地勘查期为 2022 年 5 月 24 日

十三、估价作业期

2022 年 5 月 24 日-2022 年 5 月 26 日止

附 件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件
- 2、估价对象鞍山市不动产登记信息查询表复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象现场勘查照片
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、评估机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师执业资格证书复印件