

涉执房地产处置司法评估报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号： 辽中联房估报字【2022】第20040号

估价项目名称： 鞍山市铁西区六道街282栋5层5号住宅的房地产
市场价值评估

估价委托人： 鞍山市铁东区人民法院

估价机构： 辽宁中联合国信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 陶怡（注册号2120080014）
孙博（注册号2120200046）

估价报告出具日期： 2022年7月12日

致估价委托人函

鞍山市铁东人民法院：

受您的委托，本公司遵照独立、客观、公正、谨慎的原则，选派专业估价人员，对您委托评估的房屋权利人为甄杰、王立轩(鞍山泓宇房地产开发有限公司预售)。位于鞍山市铁西区六道街 282 栋 5 层 5 号住宅的房地产市场价格评估。现将评估结果函告如下：

一、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

二、估价对象

估价对象详情表

房屋坐落	权利人	产籍号	用途	所在楼层	面积(m ²)	结构	建成年份
铁西区六道街 282 栋 5 层 5 号	甄杰 王立轩	2-25-473- 1051	住宅	5/17 层	83.42 m ²	框架 剪力 墙	2016 年

三、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 7 月 4 日。

四、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次估价报告采用比较法。

六、估价结果

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正、谨慎的

原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响了估价对象市场价格的因素，运用了合适的估价方法，于价值时点 2022 年 7 月 4 日的本报告估价结果如下：

1、估价对象市场价值为：34.11 万元（人民币大写：叁拾肆万壹仟壹佰元整），评估单价为 4089 元/m²。

七、特别提示

1.因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2.在评估结果有效期内，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；

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，违反该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.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

5.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。

6.本次评估委托人未提供房屋所有权证、土地使用权证，建筑物信息根据委托方提供资料为依据。

辽宁中联合国信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：于青松

2022 年 7 月 12 日

目 录

估 价 师 声 明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地勘察期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

1、估价委托协议书

- 2、估价对象实地勘察照片
- 3、房屋相关手续复印件
- 4、标的物位置图
- 5、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师执业资格证书复印件

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本次评估委托人未提供房屋所有权证、土地使用权证，建筑物信息根据委托方提供资料为依据。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本房地产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。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，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.注册房地产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。

3.本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价格，既交易双方自愿地进行交易，交易双方出于利己动机进行交易，交易双方精明谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情，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。

4.估价人员已于2022年7月4日进行现场查勘，本次现场查勘仅为一般性查看，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》记载面积大体相当。

6.假定评估对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

7. 本报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘查时，未对其做房主无基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基准、结构等方面的重大质量问题。

2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、担保权等其他权利为假设前提，特提请报告使用人注意！

三、背离事实假设

勘察日估价对象已设置抵押权，并处于鞍山市铁东区人民法院查封状态，抵押权人为交通银行股份有限公司鞍山分行，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，故本次评估以其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

在本次估价中无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于委托方未提供《不动产权证》，本次估价依据委托方提供的《商品房买卖合同》，以《商品房买卖合同》标注的信息为估价前提。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供依据，不得用于其他目的，若改变用途或估价目的，需另行评估；

2. 本估价结果有效期为一年，随着时间的推移，房地产市场状况和估价对

象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果应做相应的调整或复估；

3. 本估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，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。

4. 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，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5. 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。

房地产估价结果报告

辽中联房估报字【2022】第 20040 号

一、估价委托人

机构名称：鞍山市铁东区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁中联合国信房地产土地资产评估有限责任公司

房地产估价机构地址：辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21 号（所在层为 10 层）

统一社会信用代码：912104023188653546

房地产估价机构资质级别：贰级

行政许可决定书号：2015091604008

房地产估价机构资质证书编号：第 040200005 号

房地产估价机构法定代表人：于青松

联系电话：0412-2505888

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

（一）、估价对象及估价范围

估价对象位于铁西区六道街 282 栋 5 层 5 号，估价委托人未提供房屋产权证。

根据商品房买卖合同确定权利人为甄杰、王立轩(鞍山泓宇房地产开发有限公司预售)。本次评估的市场价值,包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值,不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值,不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

(二)、建筑物实物状况描述

估价对象所在铁西区六道街 282 栋 5 层 5 号为框架剪力墙结构,根据商品房买卖合同,估价对象建成于 2016 年,房屋建筑面积 83.42 m²,土地使用权面积不详,总层数 17 层,产籍号为 2-25-473-1051,室内毛坯房,水、电、暖等配套设施齐全。经现场勘查,房屋成新率 95%,估价对象的房屋结构及使用状况良好。总体看,房屋整体维护状况较好。

(三)、权益状况

1、土地权益状况

由于估价委托方未提供《不动产权证》,土地的地号、地类、使用权类型、使用权终止日期等均不详。

2、建筑物权益状况

根据估价委托方提供的商品房买卖合同复印件,房屋所有权人为甄杰、王立轩(鞍山泓宇房地产开发有限公司预售),用途为住宅,目前处于查封状态。

3、他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》复印件,权证号为辽宁(2017)鞍山市不动产证明第 0008590 号,估价对象已设定预购商品房抵押权预告登记,

债权数额为 29 万元，房屋他项权利人为交通银行股份有限公司鞍山分公司。

（四）、区位状况

估价对象位于鞍山市铁西区六道街 282 栋 5 层 5 号，富雅豪庭小区内，交通较为便利。东邻铁西三道街，西邻铁西六道街，南邻盛仕鑫源小区，北邻太阳升小区。周边商服设施较齐全；周边有多个住宅小区、果蔬超市、多家银行营业网点、不同档次的饭店、酒店、娱乐场所等；估价对象主出入口有铁西三道街等，街道条件较好；公共交通配套较好；距公交车车站较近，铁西三道街上有 55 路、103 路等多条公交线路可选乘。该区域内基础设施条件良好，各项服务设施也都配套，所以估价对象整体环境良好。

五、价值时点

根据本次估价目的，以现场查勘之日 2022 年 7 月 5 日为价值时点。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价格。市场价格是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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：遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要求。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。遵循价值时点原则，评估价格应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。本次评估以实地查勘完成之日为价值时点，即2022年7月4日。

4. 替代原则：要求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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。遵循替代原则，评估价格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。本次评估中采用比较法即根据替代原则的原理。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。遵循最高最佳使用原则评估价格应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。委估房地产地处鞍山市铁西区住宅聚集区域，作为住宅使用，市场定位明确，符合法定用途，故保持现有状况使用为最高最佳使用。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

八、估价依据

(一) 国家和地方的有关法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行。）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，现予公布，自公布之日起施行。）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十二号公布，自公布之日起施行。）

4. 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）

5. 《中华人民共和国民法典》；

6. 《中华人民共和国民事诉讼法》；

7. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；

8. 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；

9. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》

(二) 国家规范及技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB / T8508—2014）

2. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB / T50291—2015）

3. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB / T50899—2013）

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 房地产价格评估委托书
2. 权属证明等复印件
- 3 其他与估价对象有关的证明材料
 - (1) . 《商品房买卖合同》复印件
 - (2) . 《不动产登记证明》复印件
 - (3) . 《司法鉴定评估委托书》【2022】辽 03 司辅委字第 00819 号。
- (四) 估价人员现场勘察和记录
- (五) 本地区部分房地产市场信息

九、估价方法

本报告采取比较法对估价对象进行评估。

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，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象位于鞍山市铁西区住宅聚集区域，该区域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。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在未考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 4 日的估价结果为：

评估结果表

房屋坐落	权利人	产籍号	用途	所在楼层	面积(m ²)	结构	建成年份
铁西区六道街 282栋5层5号	甄杰 王立轩	2-25-473-1 051	住宅	5/17 层	83.42 m ²	框架 剪力 墙	2016 年

1、估价对象市场价值为：34.11万元（人民币大写：叁拾肆万壹仟壹佰元整），评估单价为4089元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙博			年 月 日
陶怡			年 月 日

十二、实地勘察期

2022年7月4日。

十三、估价作业期

2022年7月4日-2022年7月12日。

辽宁中联合国信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：于青松

二〇二二年七月十二日

附 件

- 1、估价委托协议书
- 2、估价对象实地勘察照片
- 3、房屋相关手续复印件
- 4、标的物位置图
- 5、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师执业资格证书复印件