

# 房地产估价报告

## (涉执房地产处置司法评估报告)

估价报告编号：辽四合正大房（估）字〔2022〕055号

估价项目名称：位于阜新市细河区八一路海鑫国际小区三处住

宅房地产市场价格评估

估价委托人：营口市站前区人民法院

房地产估价机构：辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

房地产估价师：王仲伟 注册号 2120110103

汪泽民 注册号 2120150070

报告出具日期：二〇二二年七月四日

## 致估价委托人函

营口市站前区人民法院：

受贵院（2022）辽 0802 执恢 77 号委托，我估价机构按照公认的估价原则，遵循严谨的估价程序，采用科学的估价方法，依据有关法规、政策、标准及贵公司所提供的和估价人员现场查勘以及搜集、掌握的相关资料等，对估价对象的市场价格进行估价。

估价目的：为确定涉案房地产的市场价格提供价格参考依据。

估价对象：位于阜新市细河区八一路（海鑫国际小区），1、建筑面积 55.43 平方米、2、建筑面积 79.83 平方米、3、建筑面积 61.95 平方米，三处住宅房地产。

价值时点：2022 年 06 月 24 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

我估价机构注册房地产估价师对影响估价对象房地产价值或价格的因素进行专业分析、测算和判断，确定上述房地产满足本报告合理假设和限制条件于价值时点的市场价格：

人民币：柒拾柒万捌仟叁佰元整

（¥778,300.00 元）

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。

### 估价结果一览表

权利人	坐落	用途	所在层/层数	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(万元)
邢艳、陈源	细河区八一路 41-7-163	住宅	6/14	55.43	3957	21.93
邢艳、陈源	细河区八一路 41-7 号 165	住宅	6/14	79.83	4103	32.75
邢艳、陈源	细河区八一路 41-7 号 1 单元 606	住宅	6/14	61.95	3737	23.15
合计				197.21		77.83

辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月四日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
附件 .....	14

## 估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，郑重声明：

1. 我们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说明的假设和限制条件限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、估价委托人没有偏见。

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. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 委托方提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，我们未向政府等有关部门核实，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. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑其存在安全隐患且无响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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》复印件记载面积大体相当。

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) 交易双方处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，或估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气、供热、燃气供应及人流、物流、交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、供热、燃气供应及道路交通使用的权益为假设前提。

## （二）未定事项假设

《不动产权证》中未记载房屋建成年份，经估价人员实地调查及网上查询楼盘相关开盘信息，确定估价对象房屋建成年份约为 2008 年。

## （三）背离事实假设

1. 本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权，也不考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

2. 本次估价未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

## （四）不相一致假设

估价对象建筑面积 55.43 平方米与 74.87 平方米现打通使用，原房屋隔墙已拆除，与原房屋结构无不相一致。

## （五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

## 二、限制条件

（一）本估价报告及估价结果只限于司法鉴定的估价目的使用，用作其他估价目的的估价报告及估价结果无效。

（二）本估价报告应用有效期自出具之日起应用有效期一年，不得逾期使用。

（三）本估价报告应用有效期内，由于国家宏观经济政策、估价对象所在地区的经济环境、房地产市场或估价对象状况发生等变化对其价值产生明显影响时，不得使用本估价报告，应对估价结果进行必要调整或重新估价。

（四）若估价对象土地使用期限届满不予续期，建筑物剩余经济寿命长于土地使用期限，建筑物以其剩余经济寿命的市场价格不予补偿时，应对估价结果进行必要调整或重新估价。

（五）本估价报告仅对估价对象强制处分、快速变现对其价值的影响做了一般分析。估价委托人及使用部门在强制处分、快速变现时，应充分考虑及重视处置费用、交易税费等因素对其价值的影响。

（六）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构根据有关规定和约定提供。

（七）本估价报告所依据的有关估价对象有关数据资料均由委托人提供，委托人对所提供数据资料的合法性、真实性、有效性、准确性和完整性负责。

（八）本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象市场价格的合理估算，报告中估价对象权属情况的披露不能为其权属确认的依据。

（九）本估价报告须经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时有效，复印件无效。

（十）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

（十一）当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出书面异议。

### **三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1. 国家宏观政策经济及估价对象所在地区的经济环境、房地产市场、估价对象状况未来变化对其价值的影响。



2. 或然因素和其他不可抗力、自然灾害、等因素对其价值的影响。
3. 特殊交易方式、短期强制处分（快速变现）、清偿对其价值的影响。
4. 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供《不动产权证》。
5. 估价运算过程以元为单位，不保留小数，进位四舍五入；估价结果（单价）个位取整；总价以万元为单位，保留两位小数，四舍五入。
6. 估价基础数据及估价参数保留 2~4 位小数，进位四舍五入。
7. 估价结果以计算机连续运算得出，计算等式可能出现不完全相等情况，其对估价结果影响甚微，忽略不计。
8. 被申请人未到勘察现场。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：营口市站前区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

住所：鞍山市铁东区南胜利路 1 号

法定代表人：王仲伟

公司类型：有限责任公司

备案等级：贰级

证书编号：第 000010307 号

联系电话：13591230456

### 三、估价目的

为确定涉案房地产的市场价格提供价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）基本状况

估价对象为海鑫国际小区三处住宅房地产。估价对象包括房屋及其使用功能不可分割的土地使用权、装饰装修价值，附属设施价值，不含其他财产的价值。

#### （二）区位状况

##### 1. 位置

（1）坐落：估价对象坐落阜新市细河区八一路 41-7 号楼（所在层 6 层）。

（2）方位：估价对象位于阜新市细河区海鑫国际小区。

(3) 与相关场所距离：估价对象直线距离阜新市中心约 2 千米。

(4) 临路状况：估价对象门前主干路八一路。

## 2. 交通条件

(1) 道路状况：估价对象门前为主干路八一路，直线距离距八一路 20 米。

(2) 出入可利用的交通工具：小汽车、公交车辆及其他机动、电动车辆。

(3) 交通管制情况：估价对象所在区域交通无管制。

(4) 停车方便程度：估价对象小区内可停车，停车较方便。

3. 外部配套设施：估价对象所在区域宗地外“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气，宗地内场地平整。基础设施、外部配套设施较齐全。

4. 周围环境：估价对象周边多为住宅小区，大气质量较好。有一定噪声污染，无水、视觉等污染，自然环境较好。区域内大多为当地居民住宅及商业门市。未见明显环境污染，绿化状况、景观一般。

## (三) 实物状况

### 1. 土地

估价对象用地形状规则，地势较高，自然排水状况较好；抗水灾、防洪能力 50 年一遇；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤无污染；开发程度达到红线外“通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、燃气”、红线内“场地平整”。

### 2. 建筑物：

估价对象三处住宅房地产，1、建筑面积 55.43 平方米、南朝向。

2、建筑面积 79.83 平方米、西南朝向。3、建筑面积 61.95 平方米，西北朝向。三处房产为一幢楼内 6 层的三处房屋，其中 2、3 两处房屋打通使用。估价对象客厅地面地砖，墙面大白，厨房、卫生间墙面地面瓷砖、PVC 吊棚，卧室地板地面、塑钢窗。供电、采暖、燃气、上下水等管道齐全，防水、保温性较好。

#### （四）权益状况

1、不动产权证号：辽（2017）阜新市不动产权第 0017499 号；权利人：邢艳 陈源；共有情况：共同共有；坐落：细河区八一路 41-7-163；权利类型：房屋所有权；权利性质：市场化商品房；用途：成套住宅；建筑面积：55.43 平方米；房产产权证号：2017015217；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：14 层，所在层数：第 6 层。

2、房权证号：阜房权证细河区字第 2013021602 号；房屋所有权人：邢艳；共有情况：陈源占有份额共有；房屋坐落：细河区八一路 41-7 号 165；登记时间：2013 年 05 月 21 日；规划用途：住宅；建筑面积：79.83 平方米；总层数：14 层。

3、房权证号：阜房权证细河区字第 2009017424 号；房屋所有权人：陈源；共有情况：邢艳占有份额共有；房屋坐落：细河区八一路 41-7 号 1 单元 606；登记时间：2009 年 11 月 25 日；规划用途：住宅；建筑面积：61.95 平方米；总层数：14 层。

#### 五、价值时点

2022 年 06 月 24 日（估价对象实地查勘之日）。

#### 六、价值类型

估价的价值类型为估价对象在价值时点的市场价格。市场价格是

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

（一）独立、客观、公正原则：“独立”要求估价机构和注册房地产在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和注册房地产应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“独立、客观、公正”原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用，合法处分为前提估价。合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。价值时点原则要求估价结果是根据估价目的确定的某个特定日期的价值或价格。

（四）替代原则：同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格或价格。房地产估价要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

（五）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。指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号。中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过，自2020年1月1日施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过，自2020年1月1日施行）；

4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号。中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2007年10月1日施行）；

5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第107号 2017年7月18日司法部部务会议审议通过 自2017年10月1日起施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16）号；

7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

8. 《人民法院委托评估规范》（法释〔2018〕]273号）。

（二）有关估价标准/技术规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），（2015年4月168日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2015年12月1日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），（2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2014年2月1日实施）；

（三）估价委托人提供的估价所需资料；

1. 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽0802执恢77号；
2. 《不动产权证》。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象状况实地查勘资料；
2. 估价对象区位、实物和权益状况的资料；
3. 估价对象及同类房地产的交易等资料；
4. 估价对象所在地区对房地产价值和价格有影响的资料；
5. 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

## 九、估价方法

常用的估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、收益法等。

1. 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，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和

价格的方法。比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产，并在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。

2. 收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的估价对象是收益性房地产。

3. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等收益法以外的方法求得的房地产。

4. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象是很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

5. 估价方法的选择应按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）之规定。估价对象类似房地产交易实例较多，可比实例选择较多。因此适宜采用比较法进行估价。估价对象为住宅房地产具有收益性，同类面积住宅房地产出租案例较少，难以收集市场租金状况，因此不适宜采用收益法进行估价。估价对象为建成使用的房地产，无改建或扩建必要，不具备开发或再开发潜力，因此不适宜采用假设开发



法进行估价。根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）当估价对象住宅房地产交易实例较多，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应优先选用市场法。根据估价目的、估价对象及其当地房地产市场状况等客观条件的分析选择，本次估价适宜选用市场比较法求取估价对象的市场价格。

#### 十、估价结果

人民币：柒拾柒万捌仟叁佰元整

（¥778,300.00 元）

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
王仲伟	2120110103		2022年7月4日
汪泽民	2120150070		2022年7月4日

#### 十二、实地查勘期

2022年06月24日至2022年06月24日

#### 十三、估价作业期

2022年06月24日至2022年07月04日

## 附件

1. 《司法鉴定评估委托书》（2022）辽0802执恢77号 复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 估价对象实地查勘记录 复印件 ；
5. 《不动产权证》复印件；
6. 估价机构《企业法人营业执照》 复印件；
7. 估价机构《房地产估价机构备案证书》 复印件；
8. 房地产估价师《注册证书》 复印件。