

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王继忠涉案房产市场价值评估

估价委托人：黑山县人民法院

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：孟小娜（注册号 2120090017）

刘 畅（注册号 2120200045）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 18 日

估价报告编号：锦金房估字[2022]第 007 号

## 致估价委托人函

黑山县人民法院：

受贵单位委托，我对位于黑山县绕阳河镇龙馨佳苑小区 4 号至 15 号共计 12 个无照车库进行了评估。委估房产总建筑面积为 245.03 平方米。估价目的是为黑山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2022 年 7 月 12 日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的评估总价值为 17.18 万元（金额大写：人民币壹拾柒万壹仟捌佰圆整），估价结果详见下页表一。

估价的有关情况和相关意见，请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”。

锦州金衡土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月十八日

## 委估房产评估结果一览表

表一

序号	名称	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	单价 (元/M <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
1	4号车库	17.81	680	1.21	无照房屋
2	5号车库	17.81	650	1.16	无照房屋
3	6号车库	24.86	680	1.69	无照房屋
4	7号车库	26.33	720	1.90	无照房屋
5	8号车库	17.81	720	1.28	无照房屋
6	9号车库	17.81	720	1.28	无照房屋
7	10号车库	26.33	720	1.90	无照房屋
8	11号车库	26.33	680	1.79	无照房屋
9	12号车库	17.63	680	1.20	无照房屋
10	13号车库	17.33	720	1.25	无照房屋
11	14号车库	17.49	720	1.26	无照房屋
12	15号车库	17.49	720	1.26	无照房屋
合计		245.03		17.18	

## 目 录

第一部分	估价师声明 .....	5
第二部分	估价假设和限制条件 .....	6
第三部分	估价结果报告 .....	9
一、	估价委托人 .....	9
二、	房地产估价机构 .....	9
三、	估价目的 .....	9
四、	估价对象 .....	9
五、	价值时点 .....	11
六、	价值类型 .....	11
七、	估价原则 .....	11
八、	估价依据 .....	12
九、	估价方法 .....	12
十、	估价结果 .....	13
十一、	注册房地产估价师 .....	14
十二、	实地查勘期 .....	14
十三、	估价作业期 .....	14
十四、	估价结果使用特别提示 .....	14
第四部分	附件 .....	16
一、	《黑山县人民法院委托书》（[2022]辽 0726 执恢 252 号）复印件；	
二、	《绕阳河镇龙馨佳苑车库平面示意图》复印件；	
三、	委估房产位置示意图；	
四、	委估房产相片；	
五、	估价机构《营业执照》（副本）复印件；	
六、	《房地产估价机构备案证书》复印件；	
七、	房地产估价师注册证书复印件。	

## 第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与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。

四、我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象作为车库用途使用。

4、估价对象所在地区的房地产市场在一定时期内相对稳定。

5、估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

6、本估价报告中采用的房产总建筑面积为 245.03 平方米，以估价委托人提供的《绕阳河镇龙馨佳苑车库平面示意图》为依据。

7、本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测和实验，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

8、估价师未调查到估价对象有用益物权及占有使用情况，且估价委托人也未明确估价对象存在用益物权及占有使用情况，故本次估价假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、经咨询承办法官了解到涉执房地产处置后通常由法院负责腾空交付房地产，故本次估价假设处置后被执行人配合交付房地产。

10、估价师未调查到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，估价委托人也未明确估价对象是否拖欠税费及相关费用，且估价委托人要求本次评估不考虑以上因素对估价对象价值产生的影响，故本次评估假设估价对象无拖欠税费及相关费用。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设

## 三、背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设

## 五、依据不足假设

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

## 六、本估价报告使用限制

1、本估价报告的使用期限为自 2022 年 7 月 18 日起一年。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，估价结果也需作相应调整。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容导致的可能的损失，本公司不承担责任。

3、本估价结果仅限于为黑山县人民法院确定财产处置参考价提供参考，若有其他用途，需根据指定目的另行评估。

4、未经估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，更不得公开于传播媒体，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构不承担相应的责任。

6、承办法官明确估价对象处置时涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

7、本估价报告一式四份，交付估价委托人三份，本机构存档一份。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：黑山县人民法院

联系人：左荣新

联系电话：18941603151

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

机构地址：辽宁省锦州市太和区西宁里 39 甲#

法定代表人：展望

统一社会信用代码：91210711777763947k

备案等级：贰级

证书编号：第 000010705 号

联系电话：0416-2626607、2626609

### 三、估价目的

为黑山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

估价对象为位于黑山县绕阳河镇龙馨佳苑小区 4 号至 15 号的 12 个无照车库，估价范围包括估价对象地上建筑物，不包括其占用范围内的土地使用权、估价对象室内外动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

#### (二)估价对象区位状况

##### 1、位置

估价对象位于黑山县绕阳河镇龙馨佳苑小区 4 号至 15 号车库，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数均为 1 层，距绕阳河镇商业中心约 200 米，距绕阳河火车站约 260 米，位置较优。

##### 2、区域基础设施配套状况

估价对象所在区域市政基础配套设施完善程度一般，配套程度达到“四通”（通给水、通电、通讯、通路），各项设施保证情况如下：

给水：由乡镇管网供给，有充分保障；

供电：由农电电网供给，有充分保障；  
 通讯：地处城市通讯网覆盖区内，有充分保障；  
 道路：主要道路有 723 县道等，道路通畅。

### 3、交通状况

估价对象所在区域交通较便捷，区域内有交通主干道 723 县道，无交通管制；有黑山至绕阳河镇客车途经该区域，线路车流量一般；另有出租车等交通工具连接县内和附近地区，内外交通比较便利。

### 4、周围环境状况

估价对象所在区域基本无噪音、空气及水质污染，自然环境质量一般；区域内多为农村居民点及中小型商业网点，人员素质一般；综合考虑，估价对象所在区域自然环境及人文环境质量均一般。

### 5、公共服务设施状况

估价对象所在区域内有绕阳河镇中心小学、绕阳河医院等教育及医疗机构；绕阳河农贸市场坐落于该区域，为附近居民提供良好的购物场所；此外区域内银行、超市、快递网点、商店、饭店等生活服务性设施较完善，基本满足居民生活消费需求，公共服务设施较完善。

## (三)估价对象实物状况

### 1、估价对象基本情况

委估房产均坐落于黑山县绕阳河镇龙馨佳苑小区，总建筑面积为 245.03 平方米，其他详细情况见下表二。

表二

序号	名称	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	朝向	总层数	所在层数	建筑结构	备注
1	4 号车库	17.81	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
2	5 号车库	17.81	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
3	6 号车库	24.86	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
4	7 号车库	26.33	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
5	8 号车库	17.81	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
6	9 号车库	17.81	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
7	10 号车库	26.33	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋

8	11 号车库	26.33	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
9	12 号车库	17.63	南	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
10	13 号车库	17.33	北	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
11	14 号车库	17.49	北	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋
12	15 号车库	17.49	北	6 层	1 层	钢混结构	无照房屋

## 2、建筑物状况

委估建筑物地基基础均有足够的承载力，无不均匀沉降。建筑物内均为毛坯状态，4 号车库与 3 号车库中间无隔墙，5 号车库和 6 号车库中间无隔墙，5 号、11 号和 12 号车库均尚未安装车库门，其余车库均已安装电动卷帘门。在本次价值时点，估价对象内电照设施均齐全。

### (四)估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象均未办理产权登记；在本次价值时点，估价对象均未设定抵押、租赁等他项权利，没有查封。

## 五、价值时点

根据评估目的，本次估价设定价值时点为完成实地查勘之日，即 2022 年 7 月 12 日。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。其内涵为前期费、建筑安装工程费、配套工程费、管理费、投资利息、利润等（不含土地使用权价格）。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

### (一)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。

### (二)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的原则。

### (三)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。

#### (四)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。

#### (五)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。

### 八、估价依据

- (一)《中华人民共和国民法典》;
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三)《中华人民共和国资产评估法》;
- (四)《房地产估价规范》;
- (四)《房地产估价基本术语标准》;
- (五)原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》;
- (六)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》;
- (七)《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》;
- (八)《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》;
- (九)《绕阳河镇龙馨佳苑车库平面示意图》复印件;
- (十)《黑山县人民法院委托书》([2022]辽 0726 执恢 252 号);
- (十一)估价委托人提供的其他资料;
- (十二)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

### 九、估价方法

#### (一)估价方法选择

根据委估房产的用途、评估目的及估价师收集掌握的材料,决定采用成本法估价,即按同类房屋近期的重置价格进行评估。

## (二)成本法概念

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。

## (三)成本法公式

建筑物价值=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

## 十、估价结果

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 12 日的评估总价值为 17.18 万元（金额大写：人民币壹拾柒万壹仟捌佰圆整），详见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	
		成本法	估价结果
4 号车库	总价（万元）	1.21	1.21
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	680	680
5 号车库	总价（万元）	1.16	1.16
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	650	650
6 号车库	总价（万元）	1.69	1.69
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	680	680
7 号车库	总价（万元）	1.90	1.90
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	720	720
8 号车库	总价（万元）	1.28	1.28
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	720	720
9 号车库	总价（万元）	1.28	1.28
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	720	720
10 号车库	总价（万元）	1.90	1.90
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	720	720
11 号车库	总价（万元）	1.79	1.79
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	680	680

12号车库	总价(万元)	1.20	1.20
	单价(元/m <sup>2</sup> )	680	680
13号车库	总价(万元)	1.25	1.25
	单价(元/m <sup>2</sup> )	720	720
14号车库	总价(万元)	1.26	1.26
	单价(元/m <sup>2</sup> )	720	720
15号车库	总价(万元)	1.26	1.26
	单价(元/m <sup>2</sup> )	720	720
汇总评估价值	总值(万元)	17.18	17.18

### 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	日期
孟小娜	2120090017		2022年7月18日
刘畅	2120200045		2022年7月18日

### 十二、实地查勘期

2022年7月12日至2022年7月12日

### 十三、估价作业期

2022年7月12日至2022年7月18日

### 十四、估价结果使用特别提示

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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可使用。

(四) 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可使用。

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 第四部分 附件

- 一、《黑山县人民法院委托书》（[2022]辽 0726 执恢 252 号）复印件；
- 二、《绕阳河镇龙馨佳苑车库平面示意图》复印件；
- 三、委估房产位置示意图；
- 四、委估房产相片；
- 五、估价机构《营业执照》（副本）复印件；
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 七、房地产估价师注册证书复印件。