

辽阳市中级人民法院委托位于宏伟区美林园小区E区

12号楼西1单元17层90号的一处住宅房地产市场价值评估

# 报 告 书

辽华房估报字【2022】第0902号



树一流品牌 创一流服务

评估报告日：二〇二二年九月二十日



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽华房估报字【2022】第 0902 号

估价项目名称：辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号的

一处住宅房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：董义虎（注册号：2120110032）

郑文颖（注册号：2120160016）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 20 日

# 致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院：

受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵单位提供的（2022）辽 10 委字第 01295 号的《司法鉴定评估委托书》，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法进行分析、测算，对贵单位委托估价的位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号的一处住宅房地产进行市场价值评估。

## 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

1、估价对象位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号（现为世纪阳光住宅小区），房屋建筑面积为 89.45 平方米，规划用途：住宅，框架结构，房屋总层数 18 层，其中地上 17 层，地下 1 层，估计对象所在楼层为 17 层（顶楼不带阁楼），根据委托人提供的商品房买卖合同（预售）复印件，该房屋买受人为赵怀玉。

2、财产范围：包括房屋建筑物、与房屋正常使用有关的附属配套设施、所分摊的土地使用权价格以及室内已完成的装饰装修，包含地面、墙面、顶棚、电视背景墙、榻榻米，炕柜，衣柜、书桌、橱柜、卫生间坐便和推拉门。本次估价范围不包括估价对象室内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。

## 三、价值时点

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日

2022年09月08日作为本报告价值时点。

#### 四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价值。

#### 五、估价方法

本估价报告采用比较法、收益法进行估价。

#### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点2022年09月08日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：人民币（大写）叁拾叁万玖仟玖佰壹拾元整（339,910.00元）。

估价结果明细表

名称	权证号	所在楼层	楼号-单元-楼层-房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
住宅	辽市房权证辽市字第00527023号	17层 (顶楼不带阁楼)	12#西 1-17-90	89.45	3,800.00	339,910.00
合计				89.45		339,910.00

#### 七、特别提示

1、估价报告使用人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；

2、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；

3、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会使用；

4、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会使用；

5、估价结果未考虑估价对象查封情况的影响；

6、估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节；

7、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；

8、以上结论为评估人员经实地勘查后，根据估价对象在价值时点的实物现状，经认真分析，按照一定的评估程序和方法，计算得出的结论。评估价值以评估报告为准。

辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

二〇二二年九月三十日



# 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、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.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
<b>附件:</b>	
1、司法鉴定评估委托书	
2、估价对象照片	
3、估价对象位置图	
4、委托人提供的房屋所有权证书及商品房买卖合同（预售）复印件	
5、房地产估价机构营业执照复印件	
6、房地产估价机构备案证书复印件	
7、房地产估价师注册证书复印件	

## 估价师声明

参加本次估价的注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价委托人提供了“房屋所有权证书”、“商品房买卖合同（预售）”复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次估价假设估价对象所在建筑附属设备（如楼梯、消防设施）等均是安全可靠的，均能正常使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的“房屋所有权证书”、“商品房买卖合同（预售）”复印件记载的建筑面积相符。

5、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，既能满足如下条件：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的附加出价。

6、估价委托人未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、供气、物业费等的欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

7、至价值时点，未确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费、工程欠款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。



8、本次估价假定人民法院拍卖（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

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设：

估价对象已被查封，本次评估未考虑查封因素对估价结论的影响。

## 四、不相一致假设：

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

估价委托人未提供估价对象的土地权属资料，本次估价假设估价对象土地权属清晰，应分摊土地面积符合相关文件规定。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为人民法院办理案件提供价值参考依据，不可用作其他目的。

2、本次估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产估价程序和公认的估价方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

3、报告出具日期之后及估价结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本估价结论。

4、在价值时点后，且估价结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请估价机构重新确定评估值。

5、本次估价报告所确定的估价对象价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑已知的法定优先受偿款、处置费用、交易税费等因素的影响，未考虑强制处分快速变现因素的影响，委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向人民法院提出复议申请。

8、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，即自2022年09月20日起至2023年09月19日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省辽阳市中级人民法院

地址：辽阳市白塔区南郊街 46 号

## 二、估价机构

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

备案等级：贰级

证书编号：第 100200010 号

统一社会信用代码：912110003188733700

办公地址：辽阳市白塔区劳动街 25-3 号

办公电话：0419-2155852

## 三、估价目的

为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）估价对象及财产范围

1、估价对象为位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号的一套住宅房地产，建筑面积为 89.45 平方米。财产范围包括房屋建筑物、与房屋正常使用有关的附属配套设施、所分摊的土地使用权价格以及室内已完成的装饰装修，包含地面、墙面、顶棚、电视背景墙、榻榻米，炕柜，衣柜、书桌、橱柜、卫生间坐便和推拉门。本次估价范围不包括估价对象室内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）房屋建筑物基本情况

## 1、区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号（现为世纪阳光住宅小区），所在区域南临府前街，西距宏伟区人民政府约 500 米。

(2) 道路和交通状况：估价对象所在小区道路通达状况较好，附近有 07 路、17 路、19 路正副线、31 路等公交车站点，内外交通便利程度较好。

(3) 基础设施条件、环境质量：估价对象周围市政配套设施均已达“七通”，即供水、排水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气，基本生活设施条件较好。估价对象所处辽阳市宏伟区，周边人文及自然环境较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象所处区域为宏伟区世纪阳光住宅小区，估价对象附近有宏伟区人民政府、宏伟区法院、辽化第二高级中学、饭店、超市、药房、银行等，周边有美林园、奥林园、仙鹤湖等住宅小区，居住氛围较好。

## 2、实物状况

(1) 基本情况：估价对象位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 12 号楼西 1 单元 17 层 90 号（现为世纪阳光住宅小区），为封闭式住宅小区。房屋建筑面积为 89.45 平方米，规划用途：住宅，框架结构，房屋总层数 18 层，其中地上 17 层，地下 1 层，估计对象所在楼层为 17 层（顶楼不带阁楼），把西山。估价对象约建于 2014 年前后。

(2) 装饰装修情况：估价人员于 2022 年 09 月 08 日对估价对象进行了实地查勘。经现场勘察，估价对象住宅楼为南北朝向，建筑物外墙真石漆罩面，单元内一部电梯，每层 3 户，室内客厅为地砖地面，大白墙面，卧室地板地面，大白墙面，厨房、卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，顶棚吊棚，塑钢窗，防盗门，室内水电暖等设施预留接口齐全。

### 3、权益状况

根据委托人提供的商品房买卖合同（预售）复印件，买受人：赵怀玉，合同编号：20160801214，房屋规划用途：住宅，土地权利性质：出让，土地用途：住宅商服用地。

估价对象已被查封。

### 五、价值时点

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日2022年09月08日作为本报告价值时点。

### 六、价值类型

本估价报告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值。市场价值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

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行

估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，就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波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为



任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是他们的价格相互接近。

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### 1.国家法律、法规

(1)《中华人民共和国资产评估法》（2016年主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

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

(4)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起实施）；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第次会议通过，自2017年7月1日起施行）；

### 2.最高人民法院文件



《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）。

### 3.技术标准

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015年12月1日起实施]；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

### 4.估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》【（2022）辽10委字第01295号】。

### 5.估价委托人提供的估价所需资料

(1) 委托人提供的“房屋所有权证书”复印件；

(2) 委托人提供的“商品房买卖合同（预售）”复印件。

6.评估人员现场勘察及收集的有关资料。

7.其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对估价对象房地产价值的评估，通常可以采用比较法、成本法、收益法和假设开发法。

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价对象土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为居住用房且已完成建设，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

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。

计算公式：

选取百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

选取直接比较法修正和调整公式：

比较价值=可比实例成交价格×100/（）×（）/100×100/（）

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估计对象状况为基准。

收益法是预测估价对象未来的收益，利用报酬率或报酬资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

设定房地产年纯收益、房地产还原利率每年不变的前提下，收益年限为有限年的收益法计算的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y} \left( 1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right)$$

其成立条件是（1）纯收益每年不变为 A；（2）折现率固定且大于零为 Y；（3）收益年期有限为 n。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点 2022 年 09 月 08 日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：人民币（大写）叁拾叁万玖仟玖佰壹拾元整（339,910.00 元）。

### 估价结果明细表

名称	权证号	所在楼层	楼号-单元-楼层 房号	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
住宅	辽市房权证辽市 字第 00527023 号	17 层（顶楼 不带阁楼）	12#西 1-17-90	89.45	3,800.00	339,910.00
合计				89.45		339,910.00

### 十一、注册房地产估价师

董义虎（注册号：2120110032）



郑文颖（注册号：2120160016）



### 十二、实地查勘期

2022 年 09 月 08 日

### 十三、估价作业期

2022 年 09 月 08 日至 2022 年 09 月 20 日