

# 房地产评估报告

估价项目名称：辽宁省辽阳市中级人民法院委托的位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号涉执  
房地产处置司法评估报告

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

估价机构：辽宁正一房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邓艺兵（2120180035）

任柳鸣（2120130002）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日

估价报告编号：辽正房估报字【2022】第 016 号

## 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，我公司依据国家房地产估价的有关规定，对被执行人王宝石购买的坐落于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号的住宅房地产价值进行评估。

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：本次估价对象房屋所有权证号为辽市房权证辽市字第 00534218 号，位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号（所在小区名称为世纪阳光小区），规划用途为住宅，建筑面积为 69.5 平方米，所在层数为 6 层（房屋总层数为 12 层）。估价对象为钢筋混凝土结构，真石漆外墙，塑钢窗，室内为毛坯房，格局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。

估价对象的财产范围：包括估价对象房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权，不包括与估价对象有关的债权、债务等其他财产或权益。

三、价值时点：二〇二二年九月八日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

估价人员根据本次估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在充分考虑影响估价对象价格因素的基础上，经过分析测算，确定估价对象在满足各项假设限制条件下在价值时点的估价结果为：

评估单价为：人民币 4000 元/平方米，大写金额（人民币）每平方米肆仟元整。

评估总价为：人民币 278,000.00 元，大写金额（人民币）贰拾柒万捌仟元整。

## 七、特别提示：

1、本次估价结果包括估价对象房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权的价值。

2、估价委托人应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。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。

3、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，本估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对本估价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。

7、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

8、上述结论仅为估价报告书的一部分，报告使用人在使用本报告之前须认真阅读本报告全文！

辽宁正一房地产评估咨询有限公司（公章）

法定代表人（签章）

二〇二二年九月十九日

# 目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、估价时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
第四部分 房地产评估明细表	
第五部分 附件	
一、司法鉴定评估委托书（2022）辽 10 委字第 01296 号	
二、辽阳市宏伟区人民法院协助执行通知书（稿）（2020）辽 1004 执 132 之一号	

- 三、《房屋所有权证》复印件
- 四、商品房买卖合同（预售）复印件
- 五、估价对象内外部状况及环境照片
- 六、估价对象位置图
- 七、鉴定机构承诺书
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件

## 估价师声明

1、注册房地产估价师在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、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价采用了市场价值假设。市场价值基于以下假设前提：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充足的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

3、估价委托人提供了《房屋所有权证》复印件、《商品房买卖合同（预售）》复印件，我们未向政府相关部门进行核实，未对房屋建筑面积进行专业测量，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。本次估价是建立在委托方提供的权属证明等有关资料合法、真实、准确和完整的基础上，并以此作为假设前提。

4、估价人员已对估价对象进行了现场勘察，估价人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。我们仅对估价对象进行一般性查看，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。

5、现场勘察时，被执行人未到现场配合实地查勘，也未在实地查勘记录上签字，参与本次实地查勘的估价人员、人民法院工作人



员及做为第三方的长征街道美林园社区工作人员共同对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并在实地查勘记录上签字。

6、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。

7、由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况及金额，故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况及金额对估价结果的影响。

8、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

1、本次估价未考虑估价对象房地产被查封以及或有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 四、不相一致假设

无

## 五、依据不足假设

1、因估价委托人未向房地产估价人员提供估价对象《房屋所有权证》原件供估价人员验证，只提供了复印件，本次估价假设估价委托人所提供的估价对象《房屋所有权证》复印件与原件相同。如果提供的复印件与原件不一致且影响估价结果的，应重新进行评估。本估价机构及注册

房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告仅供委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。

2、本报告仅供委托人使用。未经本机构书面许可，不得向委托方、涉案当事人及利害关系人之外的单位和个人提供，不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

3、估价委托方、涉案当事人及利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，本估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实，使用估价报告所引起的相关法律责任。

4、本估价报告的有效期限自出具之日起为壹年，即自 2022 年 9 月 19 日起至 2023 年 9 月 18 日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。若在报告有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，须重新估价。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本报告由辽宁正一房地产评估咨询有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁正一房地产评估咨询有限公司

住 所：辽阳市白塔区中华大街 147 号

法定代表人：冯 强

联系电话：13304192728

资质等级：贰 级

资质证书编号：第 000010100101 号

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

根据估价人员现场勘查及委托人提供的资料，估价对象为位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号的住宅房地产，建筑面积为 69.5 平方米。

#### 1、估价对象财产范围：

本次估价对象的财产范围包括估价对象房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权，不包括与估价对象有关的债权、债务等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本情况：

##### ● 区位状况

#### 估价对象区位状况表

项 目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号
	四 至	东至群众一条街，南至府前街，西至长征路，北至小打白狐新村。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边有 7、17、19 路等多条公交车线路，并设有站点，出行条件较好。
	道路状况	周边有府前街、长征路、健康路等交通干道，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为辽阳市宏伟区，环境条件较好。
外部配套设施	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有宏伟区政府、宏伟广场、辽化第四小学、辽化第二高级中学，外部公共服务设施较好。

● **实物状况：**

本次估价对象房屋所有权证号为辽市房权证辽市字第 00534218 号，位于辽阳市宏伟区美林园小区 E 区 11 号楼西 1 单元 6 层 41 号，规划用途为住宅，建筑面积为 69.5 平方米，所在层数为 6 层（房屋总层数为 12 层）。估价对象为钢筋混凝土结构，真石漆外墙，塑钢窗，室内为毛坯房，格局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。室内水、电、暖等配套设施齐全。估价对象所在小区为封闭式物业管理小区，小区内景观与绿化环境较好。

● **权益状况：**

根据人民法院出具的《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 10 委字第 01296 号、《房屋所有权证》、商品房买卖合同（预售）记载，估价对象房屋所有权证号为辽市房权证辽市字第 00534218 号，证载房屋所有权人为辽阳志诚房地产开发有限公司，买受人为王宝石，估价对象现处于查封状态。

**五、价值时点：**二〇二二年九月八日（现场勘察日期）

**六、价值类型：**

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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进行交易的金额。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正的原则

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

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。

### 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。

### 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。

### 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。最高最佳利用是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）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日）；

2、《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三十二号, 2019年8月26日）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号, 2020年5月28日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号, 2016年7月2日）；

5、《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, 自2018年9月1日起施行）；

6、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

## （二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《房地产估价报告评审标准（试行）》；

5、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

6、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

## （三）委托人提供的其它相关资料

1、司法鉴定评估委托书（2022）辽10委字第01296号；

2、辽阳市宏伟区人民法院协助执行通知书（稿）（2020）辽1004执132之一号；

- 3、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 4、商品房买卖合同（预售）复印件；
- 5、估价委托人提供的其它资料。

#### （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘及向委托方了解的情况；
- 2、估价人员市场调研所获得的资料。

### 九、估价方法

根据本次估价目的和估价对象的实际情况，对估价对象采用比较法和收益法两种方法进行评估，并将两种估价方法的测算结果综合分析后得出估价对象价值。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

**收益法：**预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

### 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在充分考虑影响估价对象价格因素的基础上，经过分析测算，确定估价对象在满足各项假设限制条件下在价值时点的估价结果为：

评估单价为：人民币 4000 元/平方米，大写金额（人民币）每平方米肆仟元整。

评估总价为：人民币 278,000.00 元，大写金额（人民币）贰拾柒万捌仟元整。

## 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	签章	签名日期
邓艺兵	2120180035		2022年9月19日
任柳鸣	2120130002		2022年9月19日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年九月八日

## 十三、估价作业期

自二〇二二年九月八日至二〇二二年九月十九日

辽宁正一房地产评估咨询有限公司（公章）

法定代表人（签章）

二〇二二年九月十九日