

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2022）第 076 号

估价项目名称：丹东市振兴区丰茂小区 3#703 室住宅房地产司法处置评估

估价委托方：丹东市振兴区人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2022 年 9 月 10 日

## 致估价委托人函

丹东市振兴区人民法院：

承蒙委托，我机构选派注册房地产估价师（林雪野、王璐璐）对房地产价值进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。函告如下：

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：估价对象位于丹东市振兴区丰茂小区 3#703 室住宅房地产，房屋建筑面积 137.19 m<sup>2</sup>，财产范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权、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，权利人任洪章；估价对象用途为住宅。

三、价值时点：2022 年 8 月 5 日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法和收益法

六、估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学方法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点 2022 年 8 月 5 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价值（人民币大写）：伍拾贰万陆仟壹佰贰拾肆元整（¥526,124.00 元），房地产单价 3,835.00 元/m<sup>2</sup>。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十日

# 目 录

估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
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 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
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、估价结果使用的特别提示 .....	14
附    件 .....	16

## 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、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、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、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。

四、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设：

1. 我们对估价委托人提供的《不动产登记信息》、《房屋所有权证》等资料的复印件进行必要的核查，我们对权属证书上记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，该资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责，本次估价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《不动产登记信息》、《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，本次估价以证载建筑面积真实、准确假设前提。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大污染为假设前提。

4. 人民法院未提供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等相关资料，本次估价假定评估对象不存在欠缴以上费用。

5. 估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以上述情况真实有效为假设前提，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

#### （二）未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

本次估价无依据不足假设。

（四）不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制：

（一）本估价报告按估价目的提供给估价委托人、双方当事人及利益相关人使用，即为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。其他组织和个人对本估价报告的使用超出了本估价机构和估价师的预期，且本估价报告不得用于其他用途。否则本估价机构和估价师依法不承担责任。

（二）本报告仅供估价委托人、双方当事人及利益相关人使用，未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给上述三方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本公司不承担上述三方以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（三）根据估价目的和预计估价对象的市场变化程度，本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日 2022 年 9 月 10 日起至 2023 年 9 月 9 日止，使用估价报告不得超过的时间为壹年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

（四）本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方：丹东市振兴区人民法院

案件承办法官：陈法官

联系电话：0415-2277006

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：李皎

住所：辽宁省丹东市明山区人民路3栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

房地产备案等级：贰级

证书编号：第000010505号

有效期限：2020年12月24日至2023年12月23日止

土地执业：全国执业

土地备案编号：辽土估备字[2018]0093号

联系电话：024-42382777

## 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）估价对象财产范围

估价对象为位于丹东市振兴区丰茂小区 3#703 室的住宅房地产，本次估价对象范围包括房屋所有权、分摊的土地使用权、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，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、家具等动产价值，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）估价对象基本状况

1. 名称：任洪章所属住宅房地产；
2. 坐落：丹东市振兴区丰茂小区 3#703 室；
3. 规模：房屋建筑面积为 137.19 m<sup>2</sup>；
4. 用途：建筑物法定用途及实际用途均为住宅；
5. 权属：权利人为任洪章，单独所有；

不动产基本信息如下：

序号	名称	坐落	权证号	共有情况	面积 (m <sup>2</sup> )		用途		权利性质	
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋
1	任洪章住宅	丹东市振兴区丰茂小区 3#703 室	丹房权证振兴区字第 2005155174 号	单独所有	-	137.19	-	住宅	-	-

### （三）土地基本状况

1. 土地四至：东北方至一纬路，西北方至佰阳鹏城杰座，西南方至二纬路，东南方至六经街；
2. 土地形状：土地形状近似矩形，地势为平地；



3. 开发程度：至价值时点，宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通燃气）及宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通燃气）及包含估价对象在内的建筑物。

4. 土地使用权类型及土地使用期限：未载明。

#### （四）建筑物基本状况

序号	名称	结构	建筑层次	空间布局	设备设施	新旧程度	装饰装修
1	任洪章住宅	混合结构	步梯楼 总层数：8 所在层：7	一梯二户 3室2厅1卫	水、电、暖、燃气、通讯、消防设施齐全，无电梯	1997年建成，结构构件完好，装修和设备完好、管道畅通，使用正常、为完好房	外墙面：水泥抹面；进户门：防盗门；窗：铝合金窗； 室内装修情况： 屋棚：卧室及客厅乳胶漆； 厨房及卫生间铝塑板吊顶； 墙面：卧室及客厅乳胶漆，厨卫墙面贴砖； 地面：卧室及客厅铺地板，厨卫铺地砖。

#### （五）权益状况

1. 占有情况：无其他占有情况；
2. 他项权利设立情况：根据委托方介绍，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司丹东市分行；
3. 房屋租赁情况：未发现对外出租；
4. 查封情况：未司法查封。

#### （六）区位状况

##### 1. 位置状况：

- （1）坐落：估价对象位于丹东市振兴区丰茂小区；
- （2）距离相关场所：距丹东市二纬路小学约 250 米；
- （3）房屋朝向：东西；

(4) 楼层：总层数 8 层，所在层 7 层。

## 2. 交通状况：

(1) 道路状况：周围有六经街、二纬路和二纬路穿经；

(2) 公共交通条件：周围有 102 路、123 路公交线路穿经并设“七经街中”公交站点，距公交站点约 400 米；

(3) 交通管制情况：无特殊管制。

(4) 周边停车情况：道路两侧可停少量车量。

## 3. 外部设施配套状况：

(1) 基础设施：区域内基础设施配套程度完备，土地成熟度达到“七通一平”条件；基础配套设施皆可就近接入沿路布置的市政主管线预留接口。

(2) 商业服务：该区域内有大商新玛特购物商场。

(3) 教育设施：附近有丹东市金汤小学、丹东市二纬路小学。

(4) 医疗卫生：距丹东市第一医院约 400 米。

(5) 金融机构：附近中国银行银行网点。

(6) 居住成熟度：附近有头道桥小区、砂轮小区、兴隆小区等。

## 4. 周围环境状况：

(1) 自然环境：大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较优，无重大污染现象。

(2) 人文环境：周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。

(3) 周边景观：无特殊景观。

(4) 其他情况：建筑距离较合理。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日，即 2022 年 8 月 5 日。

委托方未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》本次估价我们以实地勘察估价估价对象日期即 2022 年 8 月 5 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

## 七、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

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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始施行）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行。）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（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二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

5. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号，自2005年1月1日起施行）；

7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，自2005年1月1日起施行）；

8. 《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，2009年11月20日通过）；

9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕

18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

10. 《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）；

（二）技术标准、规程、规范。

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

4. 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）委托人提供的相关资料

（1）《不动产登记信息》、《房屋所有权证》复印件；

（2）《丹东市振兴区人民法院委托书》；

（四）估价人员调查收集的相关资料

（1）估价对象照片；

（2）估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；

（3）其他相关资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法及收益法对估价对象进行估价。

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。

收益法是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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点 2022 年 8 月 5 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价值（人民币大写）：伍拾贰万陆仟壹佰贰拾肆元整（¥526,124.00 元），房地产单价 3,835.00 元/m<sup>2</sup>

方法测算结果如下：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象	总价（元）	--	--	526,124.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4,100.00	3,569.00	3,835.00

估价结果内涵为本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

本次估价的估价对象房地产市场价格，包括估价对象建筑物及分摊土地的市场价格，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、家具等动产价值，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，税费负担为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签名	签名日期
林雪野	2120030058		年 月 日
王璐璐	2120190090		年 月 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 8 月 5 日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022 年 8 月 5 日--2022 年 9 月 10 日

## 十四、估价结果使用的特别提示

(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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

二〇二二年九月十日



## 附 件

- (一) 房地产估价司法委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照副本复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

