

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽信邦房估字（法）[2022]038号

估价项目名称：建平县叶柏寿街道办事处双虹社区01号楼4单元04041室  
（明泽园小区1号楼4单元401室）住宅房地产估价

估价委托人：朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁信邦房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：杨轶峰 注册号 2120070165

辛艳丽 注册号 2120090068

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十一日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽信邦房估字（法）[2022]038号

估价项目名称：建平县叶柏寿街道办事处双虹社区01号楼4单元04041室  
（明泽园小区1号楼4单元401室）住宅房地产估价

估价委托人：朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁信邦房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：杨轶峰 注册号2120070165

辛艳丽 注册号2120090068

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十一日

# 致估价委托人函

朝阳市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正原则，组织专业评估人员对建平县人民法院在执行王国庆与司振垠“民间借贷纠纷”一案中，对司振垠、燕彩霞所有的，坐落于建平县叶柏寿街道办事处双虹社区 01 号楼 4 单元 04041 室（明泽园小区 1 号楼 4 单元 401 室）住宅房地产一套进行了评估，现将评估结果函告如下：

## 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而评估房地产市场价值。

## 二、估价对象

1. 估价对象：建平县叶柏寿街道办事处双虹社区 01 号楼 4 单元 04041 室（明泽园小区 1 号楼 4 单元 401 室）住宅房地产，建筑面积 135.9 平方米，钢混结构，总层数六层，所在层数四层，房屋所有权人司振垠、燕彩霞。

2. 估价对象财产范围：包括房屋所有权及分摊国有土地使用权，但不包括家具家电等动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

## 三、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 08 月 17 日，与注册房地产估价师现场查勘日一致。

## 四、价值类型

本报告价值类型为市场价值。

## 五、估价方法

本报告采用比较法。

## 六、估价结果

我公司估价人员根据国家标准《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】以及国家相关法律、法规、政策和规定，结合估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用合理的估价方法，经过测算并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：¥573,498 元，（大写）人民币伍拾柒万叁仟肆佰玖拾捌元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	坐落	用途	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	建平县叶柏寿街道办事处双虹社区 01 号楼 4 单元 04041 室（明泽园小区 1 号楼 4 单元 401 室）	住宅	4 层/6 层	135.9	4220	573,498
	合计			135.9		573,498

七、特别提示

特别提示：本次估价的具体情况及相关专业意见，请见后附估价报告，并请关注其中的“估价假设和限制条件”。

辽宁信邦房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月二十一日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告	
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15
1. 鉴定人承诺书	
2. 估价对象位置图	
3. 房屋现场勘查照片	
4. 《司法鉴定评估委托书》复印件	
5. 《建平县人民法院对外委托工作交接表》复印件	
6. 不动产登记资料查询结果证明复印件	
7. 估价机构营业执照复印件	
8. 估价机构备案证书复印件	
9. 参与此次评估人员的注册证复印件	

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：朝阳市中级人民法院

联系人：王玉

联系电话：0421-3886050

## 二、估价机构

名称：辽宁信邦房地产土地评估有限公司

住所：朝阳市双塔区长江路二段35号（古城香园办公楼三楼东户）

法定代表人：杨轶峰

经济类型：有限责任公司

房地产估价机构备案编号：第130200005号，备案等级：二级

土地估价机构备案编号：第2021210031号，信用等级：二级

联系电话：0421-2819567

## 三、估价对象

（一）估价对象财产范围：本次估价的估价对象为建平县叶柏寿街道办事处双虹社区01号楼4单元04041室（明泽园小区1号楼4单元401室）住宅房地产，建筑面积135.9平方米，本次估价对象财产范围为房屋所有权及分摊国有土地使用权，但不包括动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象：

1. 估价对象房地产基本状况如下：

（1）估价对象位置状况：估价对象为建平县叶柏寿街道办事处双虹社区01号楼4单元04041室（明泽园小区1号楼4单元401室），北临华润雪花啤酒（朝阳）有限公司，南临环城路，东临民宅，西临巷路。

（2）建筑物实物状况

估价对象所在楼建成于 2010 年，钢混结构，总层数为六层。该楼外墙一层理石面砖饰面，二层以上为真实漆饰面，单元门为电子对讲门，塑钢窗。估价对象所在单元设有钢筋混凝土步梯一部，楼梯道楼梯踏步及缓步台地面为理石地面，白钢栏杆及扶手，墙面及顶棚刮白。估价对象位于该楼 4 单元 401 室，建筑面积 135.9 平方米，其室内装修状况：入户普通防盗门，客厅地面地砖，墙面电视背景墙、壁纸，顶棚石膏板艺术吊顶、刮白，餐厅地面地砖，墙面墙砖，顶棚石膏板吊厅，整体橱柜；卧室地面地板，墙面壁纸，实木套装门；卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶棚扣板吊顶，卫生洁具、灯具齐全，维护状况较好。

估价对象所在楼配套设施电、上下水、通讯、供暖、燃气、消防等设施设备齐全，维护状况良好。

### (3) 权益状况

根据委托人提供的不动产登记资料查询结果证明，确定估价对象权益状况如下：

房屋权利人：司振垠、燕彩霞；

不动产权证号：830255；

建筑面积：135.9 平方米；

房屋坐落：建平县叶柏寿街道办事处双虹社区 01 号楼 4 单元 04041 室；

登记时间：2011-10-28；

所在层：4 层；

规划用途：住宅；

他项权利：查封抵押。

### (4) 估价对象区位状况

位置状况：估价对象所在明泽园小区坐落于建平县城以南，北临华润雪花啤酒(朝阳)有限公司，南临环城路，东临民宅，西临巷路。与牯牛河景区相望，

与建平县人民公园相距约 500 米。估价对象周边交通通畅，环城路、向阳街、光明街、长春街、中兴街、万寿路等主、次干路组成主要交通网，路况较好。

基础设施状况：估价对象宗地外达到“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯、通燃气及场地平整；估价对象所在区域水、电、暖等供给充足，道路平坦通畅、网络、讯息等接收流畅。

公共服务设施状况：估价对象所在区域是建平县城南部，临牯牛河景区，自然景观较好，周边有建平县第三小学、建平县第五小学、中国农业银行、建平农商行等机构，周边商业主要有超市、汽修服务等。

#### 四、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价而评估房地产市场价值。

#### 五、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 08 月 17 日，与注册房地产估价师现场查勘日一致。

#### 六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。

#### 七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

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：要求估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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) 国家和地方的有关法律、法规、规章制度、条例及相关规定

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，2019年修订）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日颁布，2019年修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年01月01日实施）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日颁布，2011年修订）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
6. 《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[2009]16号）；
7. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》。

(二) 部门规章和国家规范性文件

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）；
3. 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月21日起施行）；
4. 《房屋成新等级评定标准》（1985年1月1日试行）；
5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37号）。

(三) 委托人提供的有关资料

1. 估价委托书
2. 委托人提供的估价对象房地产权属证明

### 3. 其他与估价对象有关的证明材料

(四) 评估人员现场勘察记录和收集的市场调查资料

(五) 估价机构掌握的资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，现行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定采用比较法评估估价对象的价值。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。采用公式：

比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

$$\text{比较价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：¥573,498 元，（大写）人民币伍拾柒万叁仟肆佰玖拾捌元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	坐落	用途	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	建平县叶柏寿街道办事处双虹社区01号楼4单元04041室(明泽园小区1号楼4单元401室)	住宅	4层/6层	135.9	4220	573,498
	合计			135.9		573,498

十一、估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
杨轶峰	2120070165		2022年8月21日
辛艳丽	2120090068		2022年8月1日

十二、实地查勘期

2022年08月17日

十三、估价作业期

2022年08月17日至2022年08月21日