

致估价委托人函

鞍山市中级人民法院：

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司接受鞍山市中级人民法院的委托，本着独立客观公正原则，安帮公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，对处置涉及的位于丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室（振兴区白房路30号1单元401室）的住宅房地产进行了现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

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格。

二、估价对象

估价对象为涉案的位于丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室（振兴区白房路30号1单元401室）的住宅房地产，建筑面积436.99平方米（依据《辽宁省鞍山市中级人民法院函》）。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为2021年12月30日。

四、价值类型

房地产市场价格。

五、估价方法
比较法。

六、估价结果
于价值时点，估价对象可能实现的市场价格为3,058,930元(人民币叁佰零伍万捌仟玖佰叁拾元整)，详见下表：

房地产市场估价结果汇总表

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	尚未办理房屋权证	住宅房地产	436.99	7,000	3,058,930
合计			436.99		3,058,930

七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

本报告向估价委托人提交五份，在房地产市场无剧烈波动的情况下，自报告完成日起一年内使用。

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年一月二十五日

目 录

注册房地产估价师声明.....	(1)
估价假设限制条件.....	(2)
房地产估价结果报告.....	(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、价值时点.....	(6)
六、价值类型.....	(6)
七、估价原则.....	(7)
八、估价依据.....	(7)
九、估价方法.....	(8)
十、估价结果.....	(9)
十一、注册房地产估价师.....	(10)
十二、实地查勘期.....	(10)
十三、估价作业期.....	(10)
附件.....	(11)
1. 现场勘查照片.....	(11)
2. 估价对象位置示意图.....	(12)
3. 辽宁省鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书复印件.....	(13)
4. 辽宁省鞍山市中级人民法院函.....	(14)
5. 鉴定人承诺书复印件.....	(15)
6. 估价机构营业执照、备案证书复印件.....	(16)
7. 注册房地产估价师资格证书.....	(18)



辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

LIAONING GOLD-LAND REAL ESTATE LAND ASSETS EVALUATION Co., Ltd.

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。
2. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价报告书专为报告中所列明之特定评估目的而作，用于其它业务无效。由于报告使用不当而造成的损失，评估机构不承担任何责任。本估价报告使用权归估价委托人所有，但未经评估机构许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册印章
谭舒	2120060159	中国注册房地产估价师 谭舒 注册号 054 辽宁省注册房地产估价师协会 注册号：2120060159
张剑霞	2120060160	中国注册房地产估价师 张剑霞 注册号 056 辽宁省注册房地产估价师协会 注册号 2120060160

估价假设限制条件

一、一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的《辽宁省鞍山市中级人民法院函》等资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以估价委托人提供的《辽宁省鞍山市中级人民法院函》等资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提，由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。
2. 估价对象的建筑面积、权属、用途是以估价委托人提供的《辽宁省鞍山市中级人民法院函》记载为估价前提，估价师未对建筑面积进行专业测量，估价对象能够按照规划用途一住宅用途持续使用。
3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，估价对象正常使用，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，并假设其基础、结构无重大质量问题。
4. 房地产权属清晰、无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。
5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。
6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用

权。
8. 本次估价是以估价对象及其所有的附属设施均能正常使用，并且估价对象没有拖欠有关费用为假设前提。

二、未定事项假设

1. 估价对象的建筑面积是以《辽宁省鞍山市中级人民法院函》为依据，估价师未进行专业测量，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责；由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳并从评估价值中作相应扣减。

3. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 估价对象尚未办理不动产权证相关权属证明，本次估价比照住宅用房及分摊土地为国有出让城镇住宅用地进行。

三、背离事实假设

估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象尚未办理房产及土地相关权属证明，估价依据不足。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人进行房地产处置时确定估价对象在本次价值时点的市场价格提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本评估报告的评估结论。

3. 未考虑房地产短期内强制性处置所造成的非正常市场买卖风险。

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

5. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6. 估价报告使用期限为壹年，即自 2022 年 1 月 25 日起至 2023 年 1 月 24 日之内实现。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，甚至重新估价。

8. 本估价结果为含税价格且包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

房地产估价结果报告

辽金地房字[2022]第009号

一、估价委托人

鞍山市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵霞

住所：丹东市元宝区京剧院小区1号楼607室

备案等级：贰级

备案编号：第000010603号

联系电话：2820088

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而评估房地产市场
价格。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为涉案的位于丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室（振兴区白房路30号1单元401室）的住宅房地产，建筑面积436.99平方米（依据《辽宁省鞍山市中级人民法院函》）。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 权益状况

估价对象尚未办理不动产权证书，依据估价委托人提供的《辽宁省鞍山市中级人民法院函》，涉案房屋坐落于丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室（振兴区白房路30号1单元401室），建筑面积436.99平方米。现场勘查，该住宅现闲置。

(2) 实物状况

估价对象所在楼竣工于2012年，4层钢筋混凝土结构，估价对象位于第4层，含顶层阁楼，建筑面积436.99平方米，外墙面防水涂料，内墙面、天棚大白乳胶漆，地面地砖、实木地板，厨房、卫生间地面地砖、墙西面砖、天棚集成吊顶，通往阁楼的楼梯理石踏步、实木扶手、栏杆，防盗外门，装饰木内门，塑钢窗，室内水、电、地热、煤气等设施齐全，估价对象维护保养状况较好。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室（振兴区白房路30号1单元401室），距铁路丹东站约5.8公里。估价对象附近通120路、103路等公交线路，交通较便捷。所在区域基础设施开发程度达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通煤气），所在区域商服中心级别为区级规模，主要服务于本区域居民生活及消费。区域内有丹东第五中学、逸夫小学，丹东银行、建设银行等分行，丹东市中心医院、妇女儿童医院，福景园大市场等公共设施，商业集聚效应一般。

五、价值时点

依据实地勘查时间，将价值时点确定为2021年12月30日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价格。

房地产价格，是和平地获得他人的房地产所必须付出的代价——货币或实物、无形资产和其他经济利益。市场价格是对现实市场状况

下正常成交价格反映，是某类房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格抽象结果。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：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：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：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：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：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下的价值或价格的原则。

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》(中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正，自1995年1月1日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自1999年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国民法典》(2020年5月22日，在第十三届

全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行。

2. 部门规章及政策性文件

(1) 《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》(2018年6月4日，由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、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，2014年12月1日实施)；

(3) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，自2014年2月1日起施行)。

4. 估价委托人提供的有关资料

(1) 辽宁省鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书(2022)辽03委001号；

(2) 《辽宁省鞍山市中级人民法院函》(2021)辽03执293号。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 估价对象现场勘察记录、照片及市场调查资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。根据《房地产估价规范》要求，估价对象为住宅房地产，周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，且有近期类似房地产的交易实例，故确定运用

比较法作为本次估价的基本方法：虽然住宅房地产为收益性房地产，丹东市现行房地产市场中，出租收益偏低，收益价格远低于市场价格，因此不考虑采用收益法进行补充评估。

2. 估价方法

比较法是根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产比准价格。基本公式为：

$$\text{估价结果} = \text{比较实例修正价格} \times \text{建筑面积}$$

① 比较实例修正价格的确定

比较实例修正价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

② 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《辽宁省鞍山市中级人民法院函》上记载的建筑面积确定。

十、估价结果

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，于价值时点，估价对象可能实现的 market 价格为 3,058,930 元（人民币叁佰零伍万捌仟玖佰叁拾元整），详见下表：

房地产市场估价结果汇总表

序号	房屋权属证书编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	房屋所有权证书	住宅类房产	436.99	7,000	3,058,930
合计			436.99		3,058,930

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张利霞	2120060159	张利霞	2022.1.25
张利霞	2120060160	张利霞	2022.1.25

十二、实地查勘期

本次估价的起止查勘期为2021年12月30日至2021年12月30日。

十三、估价作业期

本次估价的起止作业期为2021年12月30日至2022年1月25日。

估价机构法定代表人:



注册房地产估价师:



注册房地产估价师:



辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年一月二十五日



SHOT ON MI 9 SE
AI TRIPLE CAMERA

司法鉴定评估委托书

受委托单位: 辽宁金地房地产土地资产评估有限公司



案由/案号: 受委托: 刑执字第 (2021) 辽 03 执 293 号 委托日期: 2021 年 12 月 24 日

案情摘要: 详见 (2021) 辽 03 刑初 32 号刑事判决书


移送执行机关: 本院刑事审判第二庭

当事人信息: 对方当事人 (及联系电话): 宋兴伟 1 人, 现在服刑中。

委托项目: 对案涉查封的位于丹东市振兴区白房路 30 号福景园小区 1 单元 401 室的房产进行评估。

名称: 执行一案

承办人: 张宇 联系电话: 0412-2698730

委托单位领导批示: 



备注:

注: 1. 此表适用于法医鉴定以外的委托, 无委托单位公章及市中院对外委托专用章无效。
2. 鉴定评估拍卖委托要求附后。

辽宁省鞍山市中级人民法院
函

(2021)辽03执293号

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司：

我院(2022)辽03委001号函委托你对涉案的丹东市振兴区福景园小区10号楼1单元401室(振兴区白房路30号1单元401室)房产进行评估，现就该房产面积问题说明如下：经我院调查了解，上述涉案房产在丹东市不动产登记中心备案登记建筑面积为436.99平方米，与省监委查封手续和辽宁房信房地产土地资产评估有限公司所做《房地产项目咨询报告》记载的房产面积一致，开发商丹建集团房地产开发有限公司销售负责人亦证实，根据《房屋建筑面积测绘报告书》记载，该房产建筑面积与登记备案基本一致，登记备案面积即为办理产权登记的依据。综上，上述涉案房产面积应以备案登记的436.99平方米为准，你可依据此面积进行评估。

以上情况，特此函告。

