

山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号住宅
涉执房地产处置司法评估结果报告

鲁正宇房估[2022]字第 S100 号

山东正宇土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月三十日

山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号住宅
涉执房地产处置司法评估结果报告

估价报告编号：鲁正宇房估[2022]字第 S100 号

估价项目名称：山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号住宅涉
执房地产处置司法估价项目

估价委托人：抚顺市东洲区人民法院

房地产估价机构：山东正宇土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李兆伦（注册号 1320170129）

刘宜柏（注册号 3720050192）

估价报告出具日期：二〇二二年九月三十日

致估价委托人函

抚顺市东洲区人民法院：

受贵院委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对委托评估的涉案房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作已经完成，现将报告摘要如下：

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：由鲍新娥拥有产权，坐落于山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号的住宅用房，包括建筑面积为 73.80 平方米的房屋所有权以及相应分摊的国有土地使用权。

本次评估的财产范围为估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。不包括家具、家电等动产以及债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 9 月 29 日。根据估价目的，以估价对象实地查勘完成之日作为本次评估的价值时点。

价值类型：市场价格，即估价对象的类似房地产于价值时点在市场上的平均交易价格。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

估价方法：比较法

估价结果：估价对象于价值时点的评估结果为：

评估总价：¥210,625.00 元

大写金额：（人民币）贰拾壹万零陆佰贰拾伍元整。

评估单价：¥2,854.00 元/平方米

该估价结果包含一处室外草棚的价值。

特别提示：

1、本报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，是指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。未考虑强制处分、快速变现等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

2、本估价结果仅为委托方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，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、委托方未明确估价对象交易税费的负担方式，本估价结果是以转让人和受让人按照法律法规规定各自负担相应税费情况下的价格。

4、按照以往同类涉执房地产处置惯例，房地产处置费用一般从处置价款中扣除，本估价结果是未扣除处置费用的价格。

5、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

山东正宇土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘冬颖

2022年9月30日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一. 估价委托人	5
二. 估价机构	5
三. 估价目的	5
四. 估价对象	5
五. 价值时点	7
六. 价值类型	7
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	9
十二. 实地查勘期	9
十三. 估价作业日期	9
附 件	10
一. 《抚顺市东洲区人民法院委托书》复印件	10
二. 不动产权证书复印件	10
三. 估价对象位置示意图	10
四. 估价对象实地查勘情况及相关照片	10
五. 专业帮助情况和相关专业意见	10
六. 评估机构营业执照复印件	10
七. 评估机构资质证书复印件	10
八. 估价师注册证书复印件	10

(注：技术报告部分留存本估价机构备查)

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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。

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说明的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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名	签名日期
李兆伦	1320170129		年 月 日
刘宜柏	3720050192		年 月 日

估价的假设和限制条件

本报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到以下假设和限制条件的限制。

一、估价的假设条件

1、一般假设：

(1) 本公司对委托方提供的估价资料进行了审慎检查，未发现瑕疵。本公司未对上述资料予以核实，本次评估以上述资料合法、真实、准确、完整为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。估价对象的权属、用途、面积以委托方提供并确认的不动产权证书复印件所载内容为准。

(2) 本次评估是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，我们对房屋安全、环境污染等情况给予了关注。但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、环境污染等情况进行鉴定、检测的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

(3) 本次评估的价值时点设定为对估价对象实地查勘完成之日，本报告假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

在此期间，估价对象状况、房地产市场状况若发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

2、未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设：

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

二. 本估价报告使用的限制条件：

1、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的公开市场价格，其结果仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，或本次评估中的假设和限制条件发生变化，需另行评估。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

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。在本报告使用期限内，评估报告未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

3、非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，本报告不得提供给估价委托人、当事人、利害关系人及报告审查部门以外的单位及个人，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。

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而可能导致的损失，本公司不承担责任。

5、本估价报告一式伍份，需经本估价机构加盖公章后方可使用，复印件无效，报告解释权为本估价机构所有。本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托人使用，“估价技术报告”由本估价机构存档。

房地产估价结果报告

一. 估价委托人

单位名称：抚顺市东洲区人民法院

二. 估价机构

单位名称：山东正宇土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘冬颖

地址：烟台市芝罘区南大街 157 号甲东方银座

估价资格等级：壹级 资质证书号：鲁评 051036

联系人：刘冬颖 联系电话：0535-2112879

三. 估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四. 估价对象

1. 估价对象的财产范围：

由鲍新娥拥有产权，坐落于山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号的住宅用房，包括建筑面积为 73.80 平方米的房屋所有权以及相应分摊的国有土地使用权。

本次评估的财产范围为估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。不包括家具、家电等动产以及债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况：

详见下页表格。（照片见附件）

估价对象基本状况一览表

基本状况	名称	山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号住宅	
	坐落	山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号	
	规模	建筑面积：73.80 m ²	土地使用权面积：共用小区土地面积
	用途	房屋登记用途：成套住宅	土地登记用途：城镇住宅用地
		实际用途：住宅	
	权属	产权证号：鲁（2022）栖霞市不动产权第 0000134 号	
		不动产单元号：370686002000GB00360F00020037	
		权利人：鲍新娥	共有情况：单独所有
		房屋所有权性质：市场化商品房	土地所有权性质：国有土地
		土地使用权性质：出让建设用地使用权	土地使用期限：自 2022 年 1 月 7 日起，至 2065 年 12 月 31 日止。
建筑物基本状况	建筑面积：73.80 m ²	楼层：5 层	所在楼房总层数：5 层（不带电梯）
	结构：混合	朝向：南北通透	户数：一梯两户，东户
	户型：三室一厅一厨一卫，南有一处阳台，北有一间储藏室		
	户外景观：东向可见白洋河		是否临街、噪音：东邻迎宾路、有噪音
	设施设备：水、电、暖、天然气、楼北室外草棚一处（草棚下带地下室）		竣工时间：2001 年 5 月 10 日
	门窗及室内装修状况：普通铝合金窗、防盗门、室内木制夹板门；餐厅及东南卧室水磨石地面，卫生间为马赛克地面，其余房间均为水泥地面；厨房瓷砖墙裙，卫生间瓷砖墙面，其他房间均为乳胶漆墙面；顶棚刷乳胶漆；灯具、卫生洁具齐全。		
	所在楼房外观：外墙马赛克饰面，红瓦坡屋面，建筑形象一般。		
土地及小区状况	开发程度：宗地内外均为“七通”（通路、供电、供水、排水、供热、供气、电讯），基础设施完备，地上已建成多幢建筑物。		
	地形、地势：平坦		小区楼宇构成：多层
	小区景观及绿化：无		物业管理：未封闭
	停车状况：小区内路边停车		
区位状况	地理位置及社区成熟度：小区位于栖霞城区西南，东临迎宾路，南临民生路，迎宾路东侧为白洋河。周边有福来花园、阳光名都、富贵园等住宅小区，社区成熟度较高。		
	交通状况：小区周边有 C1 路、栖霞至烟台机场线、栖霞 3 路等公交线路，交通便捷。		
	生活、教育等公共配套设施：小区距栖霞市实验小学、实验中学、栖霞一中约 1—1.4 公里，距栖霞振华商厦及栖霞人民医院约 550 米，配套较为完善。		
	环境状况：估价对象东邻白洋河，白洋河东侧为文化广场，环境较好。		

五. 价值时点

2022年9月29日。根据估价目的，以估价对象实地查勘完成之日作为本次评估的价值时点。

六. 价值类型

市场价格，即估价对象的类似房地产于价值时点在市面上的平均交易价格。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

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) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，自2021年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）本次估价采用的技术规程：

1、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

（三）委托人提供的有关资料：

1、《抚顺市东洲区人民法院委托书》（2022）辽0403执586号；

2、不动产权证书复印件。

（四）估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料。

九. 估价方法

本次估价采用比较法。

所谓比较法，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。

十. 估价结果

由鲍新娥拥有产权，坐落于山东省栖霞市迎宾路 824 院 1 号楼 1 单元 501 号的住宅用房，包括建筑面积为 73.80 平方米的房屋所有权以及相应分摊的国有土地使用权，于价值时点的评估结果为：

评估总价：¥210,625.00 元

大写金额：（人民币）贰拾壹万零陆佰贰拾伍元整。

评估单价：¥2,854.00 元/平方米

该估价结果包含一处室外草棚的价值。

十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李兆伦	1320170129		年 月 日
刘宜柏	3720050192		年 月 日

十二. 实地查勘期

2022 年 9 月 29 日

十三. 估价作业日期

2022 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 30 日

附 件

- 一. 《抚顺市东洲区人民法院委托书》复印件
- 二. 不动产权证书复印件
- 三. 估价对象位置示意图
- 四. 估价对象实地查勘情况及相关照片
- 五. 专业帮助情况和相关专业意见
- 六. 评估机构营业执照复印件
- 七. 评估机构资质证书复印件
- 八. 估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



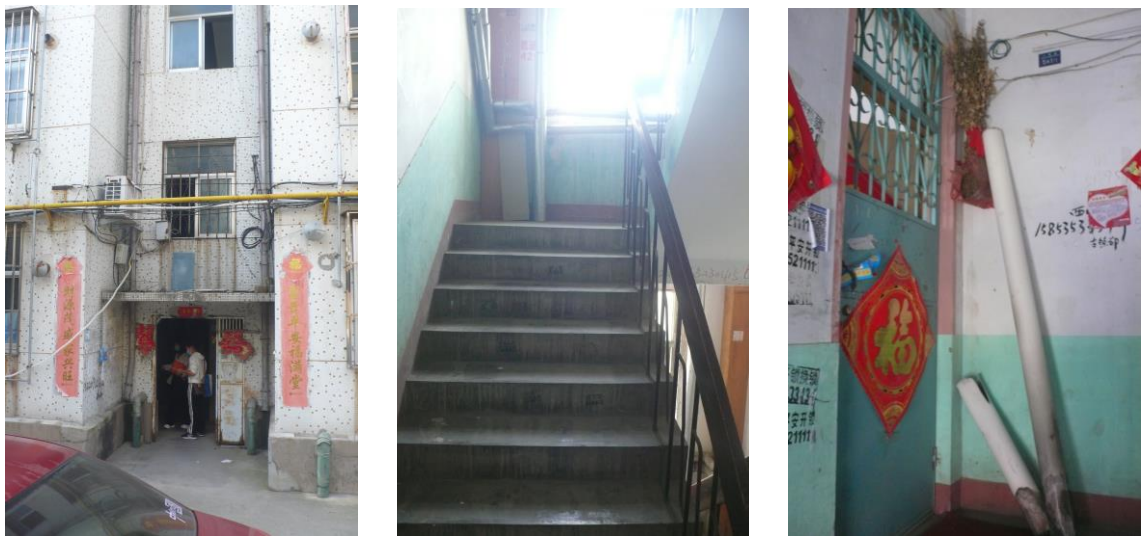
估价对象实地查勘情况及相关照片

本公司注册房地产估价师及估价人员于2022年9月29日对估价对象进行了实地查勘，相关照片如下：

1. 外观：



2. 单元门、楼梯间、入户门：



3. 室内：





4. 室外草棚:



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。