

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：铁岭市银州区人民法院委估位于铁岭市银州区岭
东街道岭东街 145-1 号拟司法执行涉案房地产司
法评估项目

估价委托人：铁岭市银州区人民法院

房地产估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

注册房地产估价师：丁 波（注册证书编号：2120040092）

贾 庸（注册证书编号：2120210094）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 19 日

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 102 号

致委托人函

铁岭市银州区人民法院：

受贵院的委托，本所派员对委托方列明估价对象坐落于铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号，总建筑面积为 359.95 平方米的 3 处房地产进行了现场实地查看，并对估价对象于价值时点 2022 年 9 月 26 日的市场价值进行了估价，为铁岭市银州区人民法院拟司法执行涉案房地产的市场价值提供参考依据。

估价目的：为铁岭市银州区人民法院确定拟司法执行涉案房地产市场价值参考价提供参考依据。

估价对象：

- 名称：1 处住宅，2 处仓储用房。
- 坐落：铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号。
- 估价范围：根据委托人铁岭市银州区人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号的焦万成、陈铁彦所有的建筑面积合计为 359.95 平方米的 3 处房地产。
- 权属：根据估价委托人提供的材料，房屋所有权人按《房屋所有权证》记载为焦万成、陈铁彦，共有情况：共同共有。

价值时点：2022 年 9 月 26 日。

价值类型：本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

估价方法：按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，本次评估方法采用比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值如下表：

坐落	不动产权证号	建成时间	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (取整元)
铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发区字第 LTA144524-S0-G1 号	2004 年	住宅	混合	2/5	318.69	2,900	924,201

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区滨江西路 8 号 1401 室

联系电话：0415-2179909（传真）

铁岭市银州区岭东 街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发 区字第 LTA144533-S0-G1 号	2004 年	仓储用房	混合	1/5	20.63	3,600	74,268
铁岭市银州区岭东 街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发 区字第 LTA144542-S0-G1 号	2004 年	仓储用房	混合	1/5	20.63	3,600	74,268
合计								1,072,737

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022 年 9 月 26 日）的市场价值为：1,072,737 元；（大写金额：壹佰零柒万贰仟柒佰叁拾柒元整）。

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

合伙事务执行人：丁波

二〇二二年十月十九日

目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业日期	8

附 件

- 一、估价对象照片；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、评估委托书复印件；
- 四、估价对象相关权属资料复印件；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构备案证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。

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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师于 2022 年 9 月 26 日进行了现场查勘，估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》所记载的面积为依据，经注册房地产估价师现场查勘观察，在无相应测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积一致。

2、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格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。因为我所不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

3、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，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、抵押等处分为前提。

4、本估价结果包含房屋建筑物的装饰装修及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）的价值。

(二) 未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次评估的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中

不考虑欠缴费的影响。

二、本次估价的限制条件

1. 本估价报告的估价结果是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如果房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

2. 本估价报告的估价结果未考虑可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3. 本估价报告所确定的房地产价格是在公开市场条件和本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格。如果估价目的发生变更，必须另行估价。

4. 本估价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导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

5. 本估价报告仅限于本次估价目的下使用，未经本估价机构许可，不得提供给其他任何单位和个人使用，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。本估价结果及报告如被估价委托人用于其他目的或超期使用，则本报告及结果失效。

6. 本估价报告应用的有效期为一年，即有效期为 2022 年 10 月 19 日至 2023 年 10 月 18 日期间。

7. 本估价报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 102 号

一、估价委托人

估价委托人：铁岭市银州区人民法院。

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所；

执行合伙人：丁波；

住所：丹东市振兴区滨江西路 8 号 1401 室；

统一社会信用代码：9121060375910020XQ

成立日期：2004 年 2 月；

资质等级：贰级；

证书编号：第 000010605 号。

三、估价目的

为铁岭市银州区人民法院确定拟司法执行涉案房地产市场价格参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托人铁岭市银州区人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号的焦万成、陈铁彦所有的建筑面积合计为 359.95 平方米的 3 处房地产，其中包括 1 处住宅，2 处仓储用房。

2、估价对象权益状况

本次评估的范围为坐落在铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号的 3 处房地产，权属状况以《房屋所有权证》为准。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和估价委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

序号	建筑物名称	产权证号	层数	计量单位	数量	结构
----	-------	------	----	------	----	----

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区滨江西路 8 号 1401 室

联系电话：0415-2179909（传真）

1	住宅	铁岭市房权证开发区字第 LTA144524-S0-G1 号	2/5	m ²	318.69	混合
2	仓储用房 1	铁岭市房权证开发区字第 LTA144533-S0-G1 号	1/5	m ²	20.63	混合
3	仓储用房 2	铁岭市房权证开发区字第 LTA144542-S0-G1 号	1/5	m ²	20.63	混合

内部装修：住宅 1：建筑面积为 318.69 平方米，位于 2-3 层，外墙面为防水彩色涂料，室内地面为地砖、复合地板，防盗门，塑钢窗，墙面、天棚为大白；仓储用房 1：建筑面积为 20.63 平方米，位于 1 层，外墙面为防水彩色涂料，室内地面为水泥地面，电动卷帘门，墙面、天棚为大白。仓储用房 2：建筑面积为 20.63 平方米，位于 1 层，外墙面为防水彩色涂料，室内地面为水泥地面，电动卷帘门，墙面、天棚为大白。

公用设施配套：水、电、暖、通讯、通网络。评估价值包括土建、水、电、暖卫、消防设施、管道工程的价值。总体观察，建筑物证载规划用途分别为住宅、仓储用房，建筑质量较好。

4、地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号。周围环境质量状况较好；北临岭东街，周边有优山美地、桑园佳苑等住宅小区，相关集聚程度良好；所处区域基础设施较齐全，宗地外达到“七通”（通电、通讯、通气、通暖、通路、通上下水）。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 9 月 26 日，为现场勘察日期。

六、价值类型

根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

七、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

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。我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以估价委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地

产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

八、估价依据

（一）行为依据

委托方出具的（2022）辽 1202 执恢 628 号委托书。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，2007 年 8 月 30 日实施）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，1998 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日两次修订）；

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》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）；

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）；

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）产权依据

《房屋所有权证》复印件；

（五）取价依据

1、近期同一供需圈同类房地产成交案例；

2、现场勘察及市场调查获得的有效资料。

九、估价方法

估价对象房地产用途分别为住宅、仓储用房，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏

勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、市场调查后认为，本次评估房屋建筑物采用比较法进行估价。理由如下：

估价对象房地产用途分别为住宅、仓储用房，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；虽然其周边行政及生活配套完善，经济地理位置一般且周围的居住小区不够成熟，该区域房地产租金价格不能客观反应市场价值，故本次评估不选用收益法；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，成本法适合那些很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，如厂房。本次估价对象为住宅及仓储用房，根据估价对象实际情况，不适用于成本法。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法、收益法测算。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别修正系数×区域修正系数

可比实例价格是我们通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装修装饰、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

十、估价结果

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022 年 9 月 26 日）的市场价值为人民币 1,072,737 元（大写金额：壹佰零柒万贰仟柒佰叁拾柒元整）（详见下表）。

坐落	不动产权证号	建成时间	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (取整元)
铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发区字第 LTA144524-S0-G1 号	2004 年	混合	2/5	318.69	2,900	924,201
铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发区字第 LTA144533-S0-G1 号	2004 年	混合	1/5	20.63	3,600	74,268
铁岭市银州区岭东街道岭东街 145-1 号	铁岭市房权证开发区字第 LTA144542-S0-G1 号	2004 年	混合	1/5	20.63	3,600	74,268
合计							1,072,737

十一、注册房地产估价师

姓名	资格名称	资格注册号	签章	日期
丁波	中国注册房地产估价师	2120040092		年 月 日
贾庸	中国注册房地产估价师	2120210094		年 月 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 9 月 26 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期

本估价报告的作业日期为 2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 19 日。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所
二〇二二年十月十九日