



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽华房估报字【2021】第 0802 号

估价项目名称：辽阳龙峰房地产开发有限公司名下的位于文圣区小屯镇小屯村

键豪花园 1 号楼市场价值评估

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郑文颖（注册号：2120160016）

董义虎（注册号：2120110032）

估价报告出具日期：2021 年 09 月 06 日

## 致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院：

受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵单位提供的（2021）辽 10 委字第 01103 号的《司法鉴定评估委托书》，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法进行分析、测算，对贵单位委托估价的辽阳龙峰房地产开发有限公司名下的位于文圣区小屯镇小屯村的键豪花园 1 号楼进行市场价值评估。

### 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

估价对象权属人为辽阳龙峰房地产开发有限公司，位于文圣区小屯镇小屯村，所在区域为键豪花园小区 1 号楼，房屋约建于 2018 年，框架结构，1 号楼总建筑面积为 2799.62 m<sup>2</sup>（含阁楼 191.22 m<sup>2</sup>），本次评估涉及的房屋建筑面积为 2104.32 m<sup>2</sup>（含阁楼 191.22 m<sup>2</sup>），总层数为 6 层，其中 1-2 层为网点，3-6 层为住宅（顶楼有阁楼）；估价对象所在的土地总面积为 2883.80 m<sup>2</sup>，土地权利性质为出让。

### 三、价值时点

根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日 2021 年 7 月 22 日作为本报告价值时点。

### 四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价值。

### 五、估价方法

本估价报告采用假设开发法进行估价。

## 六、估价结果

### (一) 估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点 2021 年 7 月 22 日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：陆佰陆拾万零伍仟捌佰零贰元整（6,605,802.00 元）。详见《估价结果明细表》

估价结果明细表

序号	户号	设计用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	010102	网点	1-2/6	141.26	6850.00	967,631.00	-
	010202						
2	010103	网点	1-2/6	203.96	6850.00	1,397,126.00	-
	010203						
3	010302	住宅	3/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
4	020301	住宅	3/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
5	020302	住宅	3/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
6	020303	住宅	3/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
7	010401	住宅	4/6	71.49	2640.00	188,734.00	-
8	010402	住宅	4/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
9	010403	住宅	4/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
10	020401	住宅	4/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
11	020402	住宅	4/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
12	020403	住宅	4/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
13	010501	住宅	5/6	71.49	2640.00	188,734.00	-
14	010502	住宅	5/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
15	010503	住宅	5/6	76.23	2640.00	201,247.00	-

16	020501	住宅	5/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
17	020502	住宅	5/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
18	020503	住宅	5/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
19	010601	住宅	6/6	71.49	2940.00	210,181.00	阁楼 21.90m <sup>2</sup>
	010701						
20	010602	住宅	6/6	67.06	2890.00	193,803.00	双阳户型, 阁楼 33.94m <sup>2</sup>
	010702						
21	010603	住宅	6/6	76.23	2940.00	224,116.00	阁楼 39.93m <sup>2</sup>
	010703						
22	020601	住宅	6/6	76.23	2940.00	224,116.00	阁楼 39.93m <sup>2</sup>
	020701						
23	020602	住宅	6/6	67.06	2890.00	193,803.00	双阳户型, 阁楼 33.94m <sup>2</sup>
	020702						
24	020603	住宅	6/6	70.83	2940.00	208,240.00	阁楼 21.58m <sup>3</sup>
	020703						
合 计				2104.32 (含 阁楼 191.22m <sup>2</sup> )		6,605,802.00	

## (二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物（含阁楼）、室内配套设施及分摊的国有土地使用权价值。

### 七、特别提示

- 1、本次估价结果中包含估价对象房屋正常使用有关的室内附属配套设施和所占用范围内的土地使用权价格，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益；
- 2、经调查，估价对象所处区域市政外网配套设施相关手续尚未落实，本次估价结果中考虑了该项因素对估价结果的影响。
- 3、本次估价结果未考虑估价对象查封、抵押等情况的影响。

4、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；

5、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；

6、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；

7、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；

8、当事人、利害关系人收到评估报告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；

9、以上结论为评估人员经实地勘查后，根据估价对象在价值时点的实物现状，经认真分析，按照一定的评估程序和方法，计算得出的结论。评估价值以评估报告为准。

辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

二〇二一年九月六日

# 目 录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16

## 附件:

- 1、司法鉴定评估委托书
- 2、估价对象照片
- 3、估价对象位置图
- 4、不动产产权情况表复印件
- 5、建设用地规划许可证复印件
- 6、建设工程规划许可证复印件
- 7、商品房预售许可证审批表复印件
- 8、《辽阳市文圣区小屯镇键豪花园 1 号楼测绘报告》（部分）复印件
- 9、房地产估价机构营业执照复印件
- 10、房地产估价机构备案证书复印件
- 11、房地产估价师注册证书复印件

## 估价师声明

1、注册房地产估价师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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的“不动产权情况表”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”等资料，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《辽阳市文圣区小屯镇键豪花园 1 号楼测绘报告》记载的建筑面积相符。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

5、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、供气、物业费等的欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

7、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、工程欠款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。



## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设：

估价对象现处于查封状态，本次评估未考虑查封等因素对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设：

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为人民法院办理案件提供价值参考依据，不可用作其他目的。

2、本次估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产估价程序和公认的估价方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

3、报告出具日期之后及估价结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本估价结论。

4、在价值时点后，且估价结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请估价机构重新确定评估值。

5、本次估价报告所确定的估价对象价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑已知的法定优先受偿款、处置费用、交易税费等因素的影响，未考虑强制处分快速变现因素的影响，委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6、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，本估价机构不承担责任。

7、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向人民法院提出复议申请。

8、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省辽阳市中级人民法院

## 二、估价机构

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

备案证书编号：第 100200010 号

有效期限：2019 年 1 月 23 日至 2022 年 1 月 22 日止

统一社会信用代码：912110003188733700

办公地址：辽宁省辽阳市白塔区劳动街 25-3 号

办公电话：0419-2155852

## 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）估价对象范围

本次估价范围包括估价对象的房屋建筑物（含阁楼）、房屋正常使用有关的室内附属配套设施和所占用范围内的土地使用权价格，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

### （二）估价对象基本状况

1、实物状况：估价对象位于文圣区小屯镇小屯村，所在区域为键豪花园小区，房屋总层数为 6 层（顶楼有阁楼），框架结构，1 号楼总建筑面积为 2799.62 m<sup>2</sup>（含阁楼 191.22 m<sup>2</sup>），本次评估涉及的房屋建筑面积为 2104.32 m<sup>2</sup>（含阁楼

191.22 m<sup>2</sup>)。

经现场勘察，估价对象所在小区为非封闭式住宅小区，所在楼为南北朝向，外墙涂料罩面，1-2层设计用途为网点，3-6层设计用途为住宅，楼内有步行梯，分为两个单元，每个单元一梯三户，均为清水房，至价值时点，估价对象室内水、电、暖等并未接通，但管道设施已安装齐全。

## 2、权益状况

根据委托人提供的“不动产产权情况表”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“商品房预售许可证审批表”等资料记载，该房屋及占用范围内的土地的权属人为辽阳龙峰房地产开发有限公司，土地权利性质为出让。

估价对象于价值时点已被查封。

## 3、区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于文圣区小屯镇小屯村，所在位置南临沈营线，西至住宅楼，北至键豪花园小区2号楼，东至土路，距离小屯镇商业中心区较近，约500米，距小屯镇政府约1公里。

(2) 道路和交通状况：估价对象所在小区道路通达状况较好，周围有10、35、36路等公交车通过，内外交通便利程度较好。

(3) 基础设施条件、环境质量：估价对象周围市政配套设施已达到“六通”，即供水、排水、通电、通讯、通路、通暖，基本生活设施条件较好。估价对象所在区域位于小屯镇小屯村，周边人文及自然环境较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象位于文圣区小屯镇小屯村键豪花园小区，周边住宅较多，估价对象附近有超市、银行、餐饮、小屯镇中心小学等，公共配套设施较好。

## 五、价值时点

2021年7月22日，即实地查勘之日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

## 七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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是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

### 1.国家法律、法规

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

(2)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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通过，自2020年1月1日起实施）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起实施）；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》（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二十八次会议通过，自2017年7月1日起施行）；

(6)其他法律规定、政策文件等。

## 2.最高人民法院文件

《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，2018年6月4日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

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015年12月1日起实施]；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；

(3)《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）。

## 4.估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》[（2021）辽 10 委字第 01103 号]。

#### 5. 估价委托人提供的估价所需资料

(1) 辽阳市不动产登记中心出具的“不动产权情况表”；

(2) 建设用地规划许可证；

(3) 建设工程规划许可证；

(4) 商品房预售许可证审批表；

(5) 辽宁鼎盛测绘有限公司出具的《辽阳市文圣区小屯镇键豪花园 1 号楼测绘报告》。

6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料。

7. 其他有关法律、法规及规范等。

### 九、估价方法

本报告采用假设开发法对估价对象进行评估。

假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

#### （一）估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点 2021 年 7 月 22 日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：陆佰陆拾万零伍仟捌佰零贰元整（6,605,802.00 元）。详见《估价结果明细表》

估价结果明细表

序号	户号	设计用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	010102	网点	1-2/6	141.26	6850.00	967,631.00	-
	010202						
2	010103	网点	1-2/6	203.96	6850.00	1,397,126.00	-
	010203						
3	010302	住宅	3/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
4	020301	住宅	3/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
5	020302	住宅	3/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
6	020303	住宅	3/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
7	010401	住宅	4/6	71.49	2640.00	188,734.00	-
8	010402	住宅	4/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
9	010403	住宅	4/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
10	020401	住宅	4/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
11	020402	住宅	4/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
12	020403	住宅	4/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
13	010501	住宅	5/6	71.49	2640.00	188,734.00	-
14	010502	住宅	5/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
15	010503	住宅	5/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
16	020501	住宅	5/6	76.23	2640.00	201,247.00	-
17	020502	住宅	5/6	67.06	2590.00	173,685.00	双阳户型
18	020503	住宅	5/6	70.83	2640.00	186,991.00	-
19	010601	住宅	6/6	71.49	2940.00	210,181.00	阁楼 21.90m <sup>2</sup>
	010701						
20	010602	住宅	6/6	67.06	2890.00	193,803.00	双阳户型, 阁楼 33.94m <sup>2</sup>
	010702						
21	010603	住宅	6/6	76.23	2940.00	224,116.00	阁楼 39.93m <sup>2</sup>
	010703						
22	020601	住宅	6/6	76.23	2940.00	224,116.00	阁楼 39.93m <sup>2</sup>
	020701						
23	020602	住宅	6/6	67.06	2890.00	193,803.00	双阳户型, 阁楼 33.94m <sup>2</sup>
	020702						
24	020603	住宅	6/6	70.83	2940.00	208,240.00	阁楼 21.58m <sup>3</sup>
	020703						
合 计				2104.32 (含 阁楼 191.22m <sup>2</sup> )		6,605,802.00	

## (二) 估价结果内涵



本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物（含阁楼）、室内配套设施及分摊的国有土地使用权价值。

## 十一、注册房地产估价师

董义虎（注册号：2120110032）

郑文颖（注册号：2120160016）

## 十二、实地查勘期

2021年7月22日

## 十三、估价作业期

2021年7月22日至2021年09月06日