

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：辽宝莜法字（2022）第093号

估价项目名称：于洪区马三家街54号2-7-2室住宅涉执房  
地产处置司法鉴定评估项目

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

房地产估价机构：辽宁宝莜兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：周宝帅（2120210031） 宋鑫颖（2120210016）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十二日

## 致估价委托人函

沈阳市于洪区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对您单位拟执行拍卖的位于于洪区马三家中街 54 号 2-7-2 室的一套住宅的市场价值进行了评估工作。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于于洪区马三家中街 54 号 2-7-2 室的一套住宅，证载建筑面积为 58.54 平方米，规划用途为住宅，所有权人为肖海娇。本次估价范围包括房屋所有权、其合理分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

价值时点：2022 年 9 月 14 日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：137,159.00 元，人民币大写：壹拾叁万柒仟壹佰伍拾玖元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 12 日

## 房地产估价结果明细表

币种：人民币元

名称	地址	建成年代	建筑面积(M <sup>2</sup> )	总价(元)	评估单价(元/M <sup>2</sup> )
住宅	于洪区马三家中街54号2-7-2室	2014年	58.54	137,159	2,343

## 评估结果使用特别提示：

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 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；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。

# 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14

# 估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观的公正的专业分析、意见和结论，但受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；

四、注册房地产估价师是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/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

姓 名	估价资格	盖章、签字
周宝帅	注册房地产估价师	
宋鑫颖	注册房地产估价师	

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件：

### （一）一般假设

1. 对于鉴定申请人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

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市场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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载房屋建筑面积大体相当。

4. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

5. 本次估价结果对应的税、费按相关法律规定承担。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设

### （三）背离事实假设

现场查勘时，估价对象已设定抵押权且查封，依据本次估价目的，本次估价假设其不存在查封、租赁、抵押权等他项权，可在公开市场正常交易。

### （四）不相一致假设

依据委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，土地使用权人

（沈阳瑞坤房地产开发有限公司）与房屋所有权人（肖海娇）不相一致，结合估价目的，本次估价假设估价对象的房屋所有权及其应分摊国有土地使用权均已合法取得，用途与《不动产电子登记（簿）查询证明》一致为住宅，估价对象能够正常上市交易。

### （五）依据不足假设

1. 委托人未提供估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水费、电费、燃气费、供暖费等情况，本次估价假设估价对象不存在欠缴税、费。

2. 委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查、询问物业、查阅相关记载资料，房屋建成年份为 2014 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 二、估价的限制条件：

（一）本估价报告仅是为法院拟执行拍卖参考价格提供相关专业意见，不得用于其它用途。未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，我公司不承担责任。

（二）本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值及其应分摊的国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险，亦没考虑估价对象已承担的债务及经营决策失误对其影响。

（三）本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于于洪区马三家街 54 号 2-7-2 室，建筑面积为 58.54 平方米的住宅；室内物品不在本次评估范围。

（四）经与办案法官沟通，现场勘察由司辅人员、评估公司估价人员共同参与完成，被执行人、申请人未到现场，勘查时间即为价值时点。

（五）本估价报告自出具之日（即2022年10月12日）开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：沈阳市于洪区人民法院

联系人：崔法官

联系电话：17740060093

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：陈鹏

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 号

## 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

估价对象为位于于洪区马三家中街 54 号 2-7-2 室的 1 套住宅。估价范围包含房屋所有权、其分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含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

名称：沈阳市于洪区人民法院拟拍卖的肖海娇所拥有的位于于洪区马三家中街 54 号 2-7-2 室的房地产。

坐落：于洪区马三家中街 54 号。东临蒲祥广场，西临住宅，南临马三家中街，北临沈马线。

规模：根据委托方提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象建筑面积为 58.54 平方米。

用途：根据委托方提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋建筑物规划用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地。经现场勘察，实际用途与规划用途一致为住宅。

权属：根据鉴定申请人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载：房屋坐落：于洪区马三家中街 54 号，幢号：54，单元间号：2-7-2，建筑结构：钢筋混凝土结构，总层数：11，所在层：7，规划用途：住宅，建筑面积（ $m^2$ ）：58.54。土地使用权信息：土地使用权人：沈阳瑞坤房地产开发有限公司，土地使用证号：沈阳国用（2013）第 0000019 号，权利性质：出让，使用权面积（ $m^2$ ）：9445.75，土地用途：城镇混合住宅用地，房屋对应土地抵押情况：有，房屋对应土地查封情况：无。合同备案及预告登记信息：权利人：肖海娇，义务人：沈阳瑞坤房地产开发有限公司，建筑面积（ $m^2$ ）：58.54，登记日期：2016-01-25，登记证明号：0116013709。预购商品房抵押权预告登记：权利人：盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行，义务人：肖海娇，登记证明号：0216013710，登记日期：2016-01-25，主债权数额：170000，抵押登记期限：2016-01-21 至 2046-01-21。

根据估价对象状况，结合本次估价目的，本次估价假设估价对象已取得相应的、合理分摊的国有土地使用权，且本次估价假设在价值时点委估房地产不存在租赁、抵押、查封等情况，且无权属纠纷。

### （三）土地基本状况

估价对象位于于洪区马三家中街 54 号，估价对象所在宗地东临蒲祥广场，西临住宅，南临马三家中街，北临沈马线。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。在价值时点，宗地外基础设施

条件已达“六通”，即通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象所处建筑为 11 层钢筋混凝土结构，外墙贴砖，本次估价对象位于 7 层，南朝向，一室一厅一卫格局，室内装修为清水，室内水、暖、电设施预留接口。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况一般。新旧程度判断为八成新。

### 五、价值时点

2022 年 9 月 14 日，即现场查勘日。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

### 六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响（税、费按相关法律规定承担）。

### 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（二）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。

（三）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。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）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）有关法律、法规和政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
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》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. （2022）辽 0114 执恢 355 号沈阳市于洪区人民法院委托书
2. 委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查看实地查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

## 九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象为住宅，所在区域同类房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故本次估价采用比较法。

比较法，是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对

这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值或价格的方法。

比较法基本公式：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

评估单价：2,343 元/平方米

评估总价：137,159 元；

人民币大写：壹拾叁万柒仟壹佰伍拾玖元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签字	盖章日期
周宝帅	2120210031		2022 年 10 月 12 日
宋鑫颖	2120210016		2022 年 10 月 12 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 14 日

### 十三、估价作业期

2022 年 9 月 14 日-2022 年 10 月 12 日

## 报告附件

- 一. 估价对象照片
- 二. 估价对象地理位置示意图
- 三. (2022)辽 0114 执恢 355 号沈阳市于洪区人民法院委托书
- 四. 鉴定申请人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 六. 房地产估价师注册证书复印件