

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽宁天亿房鉴估字[2023]第13号

估价项目名称：洪光、陈凤菊所有位于灯塔市中奥花园二期2号楼2单元902室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：辽阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘曼曼（注册号：2120070179）

李杰（注册号：2120080042）

估价报告出具日期：2023年8月24日



致估价委托人函

辽阳市中级人民法院：

辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，本着独立客观公正的原则，安排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，对洪光、陈凤菊所有位于灯塔市中奥花园二期2号楼2单元902室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。

二、估价方法：比较法。

三、估价对象：洪光、陈凤菊所有位于灯塔市中奥花园二期2号楼2单元902室房地产，用途为住宅，钢混结构，建筑面积：94.49平方米。（详见如下）

序号	权证编号	所在位置	建成年月	所在层数	建筑面积 (m^2)	基本状况
	权证号					
1	辽(2020)灯塔市 不动产权第 0000418号	灯塔市中奥花园二期2 号楼2单元902室	2017年	9/9	94.49	有阁楼、精 装修

四、价值时点：2023年7月21日。

五、价值类型：房地产市场价值。

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 2023 年 7 月 21 日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的评估结果：548,042.00 元，人民币大写：伍拾肆万捌仟零肆拾贰元整。单价：5,800.00 元/m²（详见后附评估明细表）

（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配套设施及分摊的国有土地使用权价值。

七、使用估价报告、估价结果特别提示。

（1）本次估价结果中包含估价对象房屋正常使用有关的附属配套设施和所占用范围内的土地使用权价值，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）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；

（3）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；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 鉴定申请人及对方当事人对本次房地产估价报告有异议的，可根据法释（2018）15号规定，自收到报告之日起5日内向法院提出书面异议，逾期提出异议我公司将不予受理。

以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本次评估项目的全部情况，应认真阅读估价报告书全文。

本估价报告使用期限或者估价结果有效期自估价报告出具之日（即2023年8月24日）起计算，最长不得超过1年。

特此函告。

辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年八月二十四日



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	6
一、估价委托方	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告书的使用期限	15
附件	15
鉴定机构承诺书	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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。

3、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益关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师刘曼曼和李杰于 2023 年 7 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供了重要专业帮助，我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性，但受本估价机构相关估价人员的业务技术水平和个人能力的影响。

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《辽阳市白塔区人民法院协助执行通知书》、《不动产登记资料查询结果证明》等，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，在无理怀疑估价对象存在完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）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，既能满足如下条件：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。

(4) 本次评估假定评估对象不存在租赁权，用益物权及占有使用情况。

(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) 估价委托人未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设不存在欠缴税金及相关费用。

(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。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设：

估价对象现处于查封、抵押状态，本次评估未考虑查封、抵押等因素对估价结果的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设：

无依据不足假设。

(二) 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。当前述条件在估价有效期内发生明显变动时中，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价值。
- 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值，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，本估价机构不承提责任。

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、本估价报告使用有效期限为一年，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、估价委托方

(1) 委 托 方：辽宁省辽阳市中级人民法院；

住 所：辽阳市白塔区南郊街 46 号。

(2) 房地产占有方：洪光、陈凤菊。

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

住 所：辽阳市白塔区水塔委（西顺城路 14 号）

法定代表人：樊长英

估价备案等级：贰级

备案证书编号：第 000010103 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）估价对象的范围

本次估价对象范围为洪光、陈凤菊名下位于灯塔市中奥花园二期 2 号楼 2 单元 902 室房地产，估价范围包括估价对象的房屋建筑物、房屋正常使用有关的附属配套设施和所占用范围内的国有土地使用

房屋正常使用有关的附属配套设施和所占用范围内的国有土地使用权价格，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：估价对象位于灯塔市中奥花园二期2号楼2单元902室房地产。

估价人员于2023年7月21日对估价对象进行了实地查勘，根据现场查勘及委托人提供《辽阳市白塔区人民法院协助执行通知书》、《不动产登记资料查询结果证明》等材料记载，估价对象具体情况详见如下：

房屋基本状况明细表

序号	权证编号	所在位置	建成年月	所在层数	建筑面积 (m ²)	基本状况
	权证号					
1	辽(2020)灯塔市不动产权第0000418号	灯塔市中奥花园二期2号楼2单元902室	2017年	9/9	94.49	二室二厅一卫，室内墙面乳胶漆及壁纸，地面铺设地砖及实木复合地板等，水、电、暖齐全。

2、权益状况

根据委托人提供《辽阳市白塔区人民法院协助执行通知书》、《不动产登记资料查询结果证明》。

序号	产权人	权证编号	所在位置	性质	用途
		权证号			

3、区位条件

(1) 位置状况:估价对象位于灯塔市中奥花园二期小区,所在区域东至和谐街、西至沈营线、南至滨河路、北至新兴路。

(2) 道路和交通状况:估价对象所在区域道路通达状况良好。周边沈营线、滨河路为主要交通干道,内外交通便利程度良好。

(3) 基础设施条件、环境质量:评估对象周围市政配套设施均已达七通一平,“七通”即供水、排水、通电、通讯、通路、通暖,通燃气;基础配套设施齐全,能满足其住宅房地产需要。

(4) 外部配套设施状况:估价对象位于灯塔市中奥花园二期小区,附近有灯塔市中医医院、幼儿园、超市、葛西河公园等。周边有宁博御府、金昌馨居、澜轩世纪等住宅小区。

五、价值时点

2023年7月21日。

本报告价值时点是估价师完成对估价对象实地查勘的日期。

六、价值类型

房地产市场价值。

市场价值,是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。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则,遵循合

法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳利用原则以及谨慎原则等技术原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则：要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

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10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坐第十二次会议通过，自 2021 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 10 日起实施]；

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

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[2021 年 9 月 1 日起实施]。

4、估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》[（2023）辽 10 委字第 01021 号]。

5、估价委托人提供的估价所需资料

《辽阳市白塔区人民法院协助执行通知书》、《不动产登记资料查询结果证明》等。

6、评估人员现场查勘及收集的有关资料。

7、其他有关法律、法规及规范等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法；方法选取应根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等来选择估价方法。

本估价机构估价人员根据估价对象房地产的具体情况，并研究了委托人提供的及本公司所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

（一）比较法的适用性分析

所谓比较法系指在市场上选择若干相同或近似的房地产作参照物，针对影响房地产价值的各项因素，将被估价房地产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被估价房地产的估价值的一种估价方法。

通过实地查勘及市场调查，考虑被估价房地产所在区域或同一供需圈内，房地产交易市场较活跃，能够找到可供比较的交易案例，故本次估价房地产适宜采用比较法估价。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计待估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价基准日后进行累加。

鉴于被估价房地产所在区域内近期同类物业的租赁市场交易交易案例较少，难以获取相关收益的市场数据，故本次估价不适宜采用收益法。

（三）成本法的适用性分析

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适合那些很少发生交易又没有经济收益或潜在经济收益的房地产，如在建工程、生产厂房等。鉴于本次估价房地产为住宅用房，房地产的取得成本或购建成本不能作为衡量房地产价值的参考依据或者与其市场价值之间呈弱相关关系，故本次委估住宅房地产不适

宜采成本法。

（四）假设开发法的适用性分析

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。

假设开发法适用的对象一般包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。估价对象为住宅用房，现用途为其最高最佳利用，不宜再开发，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述本次估价房地产采用比较法进行估价。

比较法：就是将估价对象房地产与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算出估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。

（1）估价技术人员对估价对象房地产进行实地勘察，了解估价对象房地产的真实情况及其个别因素和区域因素，并进行实物拍照；

（2）运用估价理论，确定估价对象的可比性和可替代性，选择部分符合一定条件的交易实例房地产作为比较参照实例房地产；

（3）对比较实例房地产的价格作初步加工，以建立价格比较基础；

(4) 选用合理科学的计算方法, 进行交易情况、交易时间、个别因素和区域因素修正, 最终确定估价对象房地产的市场现值。

计算公式为:

估价对象房地产价格=比较实例房地产价格×交易情况因素修正×交易日期因素修正×区域因素修正×个别因素修正。

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员根据评估目的, 按照估价程序, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密的测算, 并考虑各种影响房地产价格的因素, 确定委估房地产在满足估价的假设和限制条件下, 于价值时点 2023 年 7 月 21 日的评估结果: 548, 042. 00 元, 人民币大写: 伍拾肆万捌仟零肆拾贰元整。单价: 5, 800. 00 元/m² (详见后附评估明细表)

(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

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

刘曼曼	2120070179		2023年8月24日
李杰	2120080042		2023年8月24日

十二、实地查勘期

2023年7月21日

十三、估价作业期

2023年7月21日至2023年8月24日

十四、估价报告书的使用期限

自报告提交之日起一年即2023年8月24日至2024年8月23日止。

附件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象状况照片；
- 4、估价对象执行通知书、权属证明等复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、房地产估价师注册证书复印件。



司法鉴定评估委托书

(2023)辽 10 委字第 01021 号

受委托单位	辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司			
委托时间	2023 年 7 月 4 日	类别	评估	标的
鉴定申请人及代理人	冯锋(申请执行人)	联系电话	17642090000	
对方当事人及代理人	洪光(被执行人)	联系电话	13514199948	
委托要求	对洪光、陈凤菊名下共同所有的位于灯塔市中奥花园二期 2 号楼 2 单元 902 室, 权证号: 辽 (2020) 灯塔市不动产权第 0000418 号, 面积: 94.49 m ² 的不动产价值进行评估。			
委托单位	名称	辽宁省辽阳市中级人民法院技术处		
	主办人	王茜	联系电话	0419-2952237
	协办人	梁春鹏	联系电话	0419-2952237
	原案承办人	叶鹏翔	联系电话	16641918655
	领导批示	 年 月 日 (公章)		