

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：金桥房估字【2019】司法鉴定 001 号

估价项目名称：辽宁省岫岩满族自治县黄花甸镇黄花甸村路
东组周广所有房屋司法鉴定评估

估价委托人：岫岩法院执行局

房地产估价机构：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 进（注册号 2120050017）

费 跃（注册号 2120180063）

估价报告出具日期：2019 年 4 月 18 日

致估价委托人函

岫岩法院执行局：

承蒙贵单位的委托，我评估公司选派估价人员，对位于岫岩满族自治县黄花甸镇黄花甸村路东组周广所有房屋进行市场价值评估。

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

估价对象坐落在岫岩满族自治县黄花甸镇黄花甸村路东组，为一处三层综合楼，产权人为周广。房屋 1-2层办理了房屋产权证（房屋产权证号：060100183，建筑面积91.2M²）；3层为后扩建，无产权，现场量测建筑面积49.9M²。房屋规划用途为综合楼，原做复印社经营使用，现处于闲置状态。

三、价值时点

2019年3月19日。

四、价值类型

本报告所确定的价值，是指估价对象在本次估价目的的特定条件下，在公开市场条件下，形成的客观合理价值，即房屋的市场价值。

五、估价方法

对房屋有产权部分采用比较法、无产权部分采用成本法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》；国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》

等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经实地勘查和市场调查，对有产权部分采用比较法，对无产权部分采用成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

估价对象的市场总价值为：人民币 380,000 元(大写：人民币叁拾捌万元整)

序号	房屋坐落	产权证号	用途	结构	层次	建筑面积	评估单价	评估总价
1	岫岩黄花甸黄花甸村路东组	060100183	综合楼	混合	1-2/3	91.20	3,399	310,000
2	岫岩黄花甸黄花甸村路东组	未办理	综合楼	混合	3/3	49.90	1,403	70,000
合 计						141.10		380,000

七、特别提示

- 1、本报告仅为估价委托人提供价值参考依据，不得用于其他目的。
- 2、此报告只适于岫岩满族自治县人民法院司法鉴定评估使用，不适用于其他用途使用。
- 3、本次评估价值包含产权房屋坐落分摊土地价值，无产权部分只为建筑本身价值。
- 4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。以免使用不当，造成损失。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：周云峰

2019年4月18日

目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价报告使用期限	16
附件	
1、评估明细表；	
2、岫岩满族自治县人民法院对外委托评估委托书复印件；	
3、估价对象房屋产权证复印件；	
4、房屋产权人身份证复印件；	
5、估价对象无产权部分勘察平面图；	
6、估价对象内外部现场勘查照片打印件；	
7、估价对象位置图；	
8、估价机构营业执照复印件；	
9、估价机构资质证书复印件；	
10、房地产估价师注册证复印件；	
11、估价对象收费收据复印件；	
12、估价对象收费依据复印件。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本次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，但受本估价报告中已说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、应估价委托人要求，本次评估对象为周广所有整体房屋，包含产权面积 91.2M² 和第 3 层无产权建筑面积 49.9M²。评估价值包含产权面积分摊的土地价值（无产权部分无土地价值）。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、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、自愿的交易价值。即假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让；不考虑特殊买家的附加出价。

2、估价委托人仅提供了估价对象产权证复印件和产权人身份证复印件，无法提供其他权属证明。我们未到房屋产权管理部门对估价对象的权属证明资料及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

3、估价人员已对房屋安全、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。

4、估价人员已于价值时点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，但仅限于其外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，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、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

二、未定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、估价时没有考虑房屋是否处在租赁状态，假设不存在租金拖欠、退还等情况。

三、背离事实假设

1、假设估价对象于价值时点无抵押、典权、查封和无优先受偿款等情况。

四、不相一致假设

1、估价对象产权证记载为2层，经估价人员现场查勘，房屋现状为3层。经估价委托人确认，第三层后扩建部分，无产权。本次假设扩建部分有批建手续，未界定为违法建筑。

五、依据不足假设

无依据不足假设

六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在司法鉴定下使用，如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，本估价机构不承担任何

何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。

估价结果报告

一、估价委托人

岫岩法院执行局

二、房地产估价机构

名称：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

住所：抚顺市高湾经济区高顺路西段 25 号

法定代表人：周云峰

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040101 号

资质证书有效期：至 2022 年 3 月 17 日止

统一社会信用代码：91210400734232468Q

联系电话：024—52622118/52627766

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

1、估价对象的财产范围

本次估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权。

2、估价对象实物状况

估价对象为3层建筑（局部），建筑总面积141.1M²，混合结构，规划用途为综合楼。房屋门面临203省道，原做复印社经营使用，现处于闲置状态。房屋室内设施齐全，1-2层简单装修，3层清水，综合

使用价值一般。

3、估价对象权益状况

估价对象 1-2 层已办理产权证，建筑面积为 91.2m²，产权证号为 060100183，房屋所有权人为周广，房屋规划用途为综合楼。3 层为后扩建部分，无产权，经估价委托人与估价人员现场测量建筑面积 49.9m²。估价对象现处于查封和抵押状态，申请人为岫岩满族自治县汇丰小额贷款有限公司。

4、估价对象区位状况

估价对象位于岫岩满族自治县黄花甸镇黄花甸村路东组，东临 203 省道，西接镇人民政府，南依农贸批发市场，北靠客运站。地处黄花甸镇建成区内，周边小型商铺汇聚，三产较发达。所处区域属偏远乡镇，交通便捷性较差，宏观商业区位一般。

五、价值时点

依据司法鉴定评估委托书标注的委托日期，价值时点确定为 2019 年 3 月 19 日。

六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目

的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效果相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用

价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

(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日修订)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(1996年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订)；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布，2011年1月8日修订)；

(4)《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日公布，1995年10月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日公布，2007年10月1日施行)；

(6)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015年4月20日公

布，2015年12月1日实施)；

(7)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2013年6月26日公布，2014年2月1日实施)；

(8)中国房地产估价师与房地产经纪人学会《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011年6月21日试行)；

(9)原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日，1985年1月1日试行)；

(10)岫岩满族自治县人民法院对外委托评估案件委托书(2018)辽0323执1089号；

(11)估价委托人提供的当地房屋信息查询证明及其他相关资料；

(12)估价人员实地勘查和估价机构掌握的其他相关资料；

(13)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等。

1、比较法

在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况修正。以此估算估价对象客观合理价格或价值。

2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率

将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常简易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

5、基准地价修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

6、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象地产进行实地勘察、根据估价对象的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象中有产权部分，同区域内有交易案例可循，故本估价报告优先选比较法为估价方法。对无产权扩建部分，为正规建筑，有建筑成本可依，故选用成本法。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现在资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果：

估价对象的市场总价值为：人民币 380,000 元(大写：人民币叁拾捌万元整) 详见下表

房地产评估明细表

房屋所有权人：周广

序号	房屋坐落	产权证号	用途	结构	层次	建筑面积	评估单价	评估总价
1	岫岩黄花甸黄花甸村路东组	060100183	综合楼	混合	1-2/3	91.20	3,399	310,000
2	岫岩黄花甸黄花甸村路东组	未办理	综合楼	混合	3/3	49.90	1,403	70,000
合 计						141.10		380,000

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章
王进	2120050017	
费跃	2120180063	

十二、实地查勘期：2019年4月16日

十三、估价作业期：2019年3月19日至2019年4月18日

十四、估价报告使用期限：本次估价报告的使用期限为1年，从报告的完成之日2019年4月18日起计算（即2019年4月18日至2020年4月17日）。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

2019年4月18日