



房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

Chaoyang Longxin Real Estate And Land Assets Appraisal Co., LTD

房地产估价报告

估价报告编号：朝龙信房司估字[2019]第6号

估价项目名称：北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室
住宅房地产估价报告

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡延军 注册号：2120150030

刁 伟 注册号：2120170061

估价报告出具日期：二〇一九年九月十日

致估价委托人函

辽宁省朝阳市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司派估价人员对曹勇、王素丽所有的坐落于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室的住宅房地产（包含分摊的土地使用权）市场价值进行评估，建筑面积72.60平方米，规划用途为住宅，实际用途与规划用途一致。本次估价目的是“核实估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据”。

估价人员根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，（在合理的假设下）采用比较法和收益法进行估价，在认真分析现有资料的基础上，考虑各种影响房地产价格的因素，经过专业分析、判断、周密测算，确定在价值时点2019年8月14日的估价结果如下：

建筑面积：72.60平方米

评估单价：2968.00元/平方米

评估总价：RMB 215,477.00元(取整)

人民币（大写）：人民币贰拾壹万伍仟肆佰柒拾柒元整。

特此函告。

本估价结果的成立条件和使用限制条件见“估价的假设和限制条件”，详细的估价结果请见《估价结果报告》。

朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年九月十日



40

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、本次估价的一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
1、辽宁省朝阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书复印件；	12
3、估价对象位置示意图复印件；	12
4、估价对象实地查勘照片复印件；	12
5、估价对象周围环境和景观照片复印件；	12
6、估价对象《房屋所有权证》复印件；	12
7、没有人对本次估价提供重要专业帮助；	12
8、房地产估价机构营业执照复印件；	12
9、房地产估价机构资质证书复印件；	12
10、注册房地产估价师注册证书复印件。	12

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、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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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、注册房地产估价师是按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/T50899-2013）、以及《房地产估价报告评审标准》（试行）（2010年2月22日征求意见稿）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、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，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、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。
- 5、估价委托人提供了《房屋所有权证》，我们未得到有关产权部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，估价对象权属状况、面积等均以《房屋所有权证》记载为准，我们对估价对象的现场仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。本次估价是以估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。
- 6、本次估价对象由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价；本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，处于完好状态、无安全隐患并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。
- 7、维持现状用途、继续使用为假设前提。

二、未定事项假设

本报告出具的价格为建筑物在价值时点的价值，包含分摊的土地使用权价值，如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象应缴而未缴税费，应按照规定缴纳并从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

- 1、估价结果是为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值产生影响，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估价结果

的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

2、本次估价目的是核实估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据。本次估价假设估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，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等处分为假设前提。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象坐落于北票市南山和平南社区，《司法鉴定评估委托书》委托鉴定事项中的地址为北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室，《房屋所有权证》与《司法鉴定评估委托书》记载的地址不一致，应估价委托人的要求，本次估价以北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室的地址为准。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为核实估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据，用于其他目的，估价报告无效。

2、本报告使用的有效期自估价报告出具之日起壹年，即：自2019年9月10日至2020年9月9日止。超过有效期，需重新进行估价。

3、本估价报告作为估价委托人在本次估价目的情况下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人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引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

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、报告解释权为本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省朝阳市中级人民法院

地址：朝阳市双塔区新华路一段82号

二、房地产估价机构

机构名称：朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

住所：朝阳市双塔区文化路三段1号

法定代表人：刘玉兰

资质等级：贰级

营业执照注册号：912113020762893069

资质证书编号：第130200003号

联系电话：0421-2627568

三、估价目的

核实估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据。

四、估价对象

(一)基本状况

估价对象为曹勇、王素丽所有的坐落于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室的住宅房地产，该栋房地产共五层，委估房地产位于第四层，建筑面积为72.60平方米，框架结构，规划用途为住宅，实际用途与规划用途一致。土地开发程度宗地外“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气）。

(二)权益状况

1、登记状况

房屋所有权人：曹勇

房屋坐落：北票市南山和平南社区

丘（地）号：未登记

产别：商品房 私产

幢号：1

结构：砖混

所在层数：342

建筑面积(平方米)：72.60

设计用途：住宅

共有人王素丽等1人

共有权证号自12087至

2、使用状况与分析

委估房地产位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室，该栋房地产共五层，委估房地产位于第四层，建筑面积为72.60平方米，委估房产处于使用状态，房屋维护状态良好。

(三)实物状况

1、土地实物状况与分析

估价委托人未提供的国有土地使用证，经现场勘察，宗地位于北票市南山和平南社区。四至范围：东临人民路，南临南山街，西临百丽购物广场，北临和平街。土地形状规则，宗地外开发程度“七通”（即通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气）。

2、房产实物状况与分析

估价对象建于2002年，该栋房地产共五层，委估房地产位于第四层，东西朝向，建筑面积为72.60平方米，框架结构，室内铺地板，天棚及内墙刮白，室内套装门，外墙涂料，塑钢窗，入户防盗门，上下水、电照、采暖等设施齐全。

(四) 区位状况

1、位置

估价对象位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室，区域位置较好。

2、交通条件

估价对象位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室，附近区域内有人民路、南山街、和平街等，道路通达状况较好。附近有1、2路公交车通过，公交便捷度较好。

3、商业繁华度

估价对象位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室，周边房产主要为住宅、底商及购物广场，附近有百丽购物广场、七门购物中心、浩源商城、国美电器等，商业繁华度较好。

4、基础设施条件

估价对象区域达“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气），基础配套设施完善。

5、环境条件

估价对象所在区域附近有百丽购物广场、七门购物中心、浩源商城、国美电器等各类购物中心较多，商业环境条件较好；休闲环境一般。

6、规划限制

住宅规划限制。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师实地查勘现场之日2019年8月14日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指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

本估价报告结合估价目的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

估价机构站在中立的立场上，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

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

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

估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理的范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- (一)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日)；
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日)；
- (三)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日)；
- (四)《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日)；

- (五)《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日)
- (六)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);
- (七)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号);
- (八)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (九)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (十)《房地产估价报告评审标准》(试行)(2010年2月22日征求意见稿);
- (十一)《辽宁省朝阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书》;
- (十二)《房屋所有权证》;
- (十三)估价人员实地查勘及市场调查、收集的有关资料。

九、估价方法

本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：估价对象价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

$$V = \frac{A}{I} \left[1 - \frac{1}{(1+I)^n} \right]$$

式中：V—收益价格

A—每年净收益

n—收益年限

I—报酬率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，结合估价对象具体情况，采用比较法和收益法进行估价，在认真分析现有资料的基础上，考虑各种影响房地产价格的因素，经过认真分析和周密测算，确定在价值时点2019年8月14日的估价结果如下：

建筑面积：72.60平方米

评估单价：2968.00元/平方米

评估总价：RMB 215,477.00元(取整)

人民币(大写)：人民币贰拾壹万伍仟肆佰柒拾柒元整。

(详见房地产市场价值评估结果汇总表)



房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象名称	建筑面积 (平方米)	测算结果		最终估价结果 (元)
			价格	收益法	
1	住宅	72.60	比较法	229,706.00	215,477.00
			总价 (元)	201,175.00	
			单价 (元/平方米)	2,771.00	2,968.00



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章及签名	签名日期
胡延军	2120150030		2019年7月10日
刁伟	2120170061		2019年9月10日

十二、实地查勘期

2019年8月14日至2019年8月14日

十三、估价作业期

2019年8月14日至2019年9月10日

附 件

- 1、辽宁省朝阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书复印件；
- 3、估价对象位置示意图复印件；
- 4、估价对象实地查勘照片复印件；
- 5、估价对象周围环境和景观照片复印件；
- 6、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 7、没有人对本次估价提供重要专业帮助；
- 8、房地产估价机构营业执照复印件；
- 9、房地产估价机构资质证书复印件；
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件。

司法鉴定评估委托书


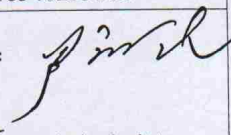
(2019)朝中法外委评字 572 号

受委托单位	朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司				
日期	2019.7.24	类别	评估	标的	
案情简介	见对外委托工作交接表				
鉴定申请人	于丽华	联系电话	15040850199		
对方当事人	曹勇、王素丽	联系电话			
委托鉴定事项	对被执行人曹勇、王素丽共同所有的位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3单元402室楼房一户(产权证号为:12087号,面积72.6平方米)进行评估拍卖。(详见申请书)				
委托单位	名称	朝阳市中级人民法院技术处			
	经办人	杜丽芝	联系电话	0421-3886300	
	领导批示				



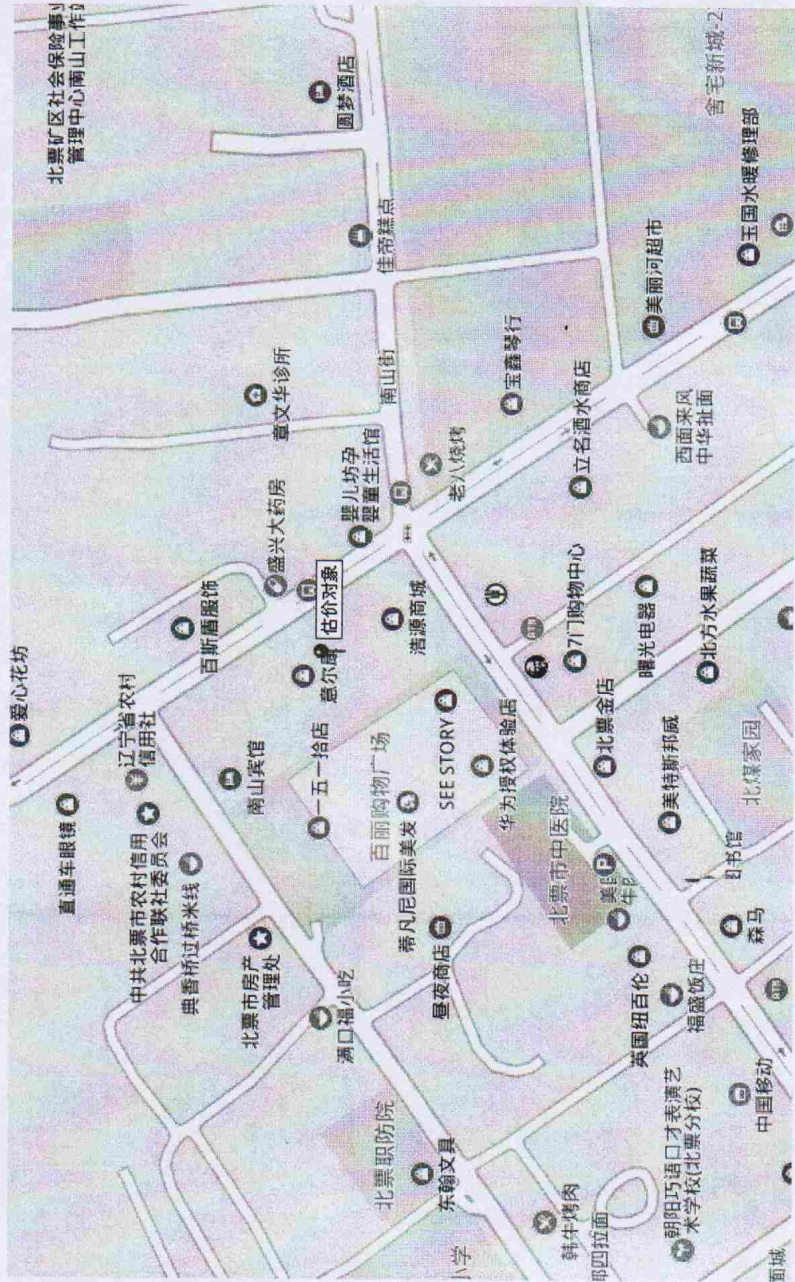
辽宁省北票市人民法院对外委托工作交接表

(用于鉴定、审计、评估、拍卖类案件)

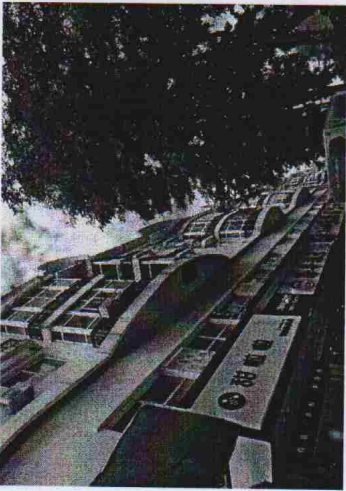
案由	民间借贷纠纷	委托类别	评估	
简要案情	被执行人曹勇、王素丽欠申请执行人于丽华借款本金173.0204万元及利息至今未给付。			
委托事项	对被执行人曹勇、王素丽共同所有的位于北票市南山管理区和平南社区1号楼3三单元402室楼房一户(产权证号为:12087号,面积72.6平方米)。			
对评估(拍卖)采取何种措施	查封			
送检材料	当事人申请(财产清单详见申请书)、判决书			
当事人	于丽华	联系人	姓名	于丽华
			电话	15040850199 ✓
	曹勇、王素丽		姓名	曹勇、王素丽
			电话	
委托部门	北票市人民法院	联系人	孙爱民	
		电话	18340259168	
委托部门领导意见	 签名:  2019年6月25日(部门印章)			

注: 1、无本局、庭、科、处、室领导审批, 本单位公章无效。

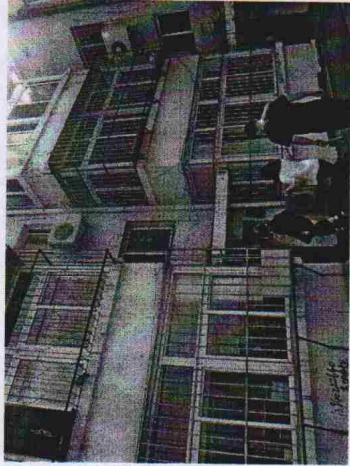
2、不经技术室审查收、立案人员审查、立案无效



估价对象位置示意图



住宅外观



住宅外观

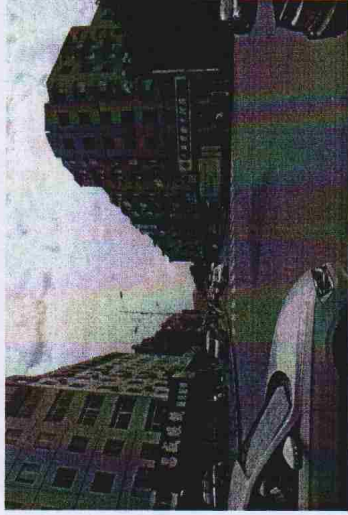


住宅内部



住宅内部

估价对象照片及注册房地产估价师实地查勘照片



估价对象周围环境和景观照片

58

房屋所有权人		曹磊					
房屋坐落		北京市丰台区...社区					
丘(地)号		产别: 商品房					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混	24	24	2200	住宅
共有		曹磊 等 1 人		共有权证号自 1006 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限 年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附 记

自 年 月 日 起 至 年 月 日 止

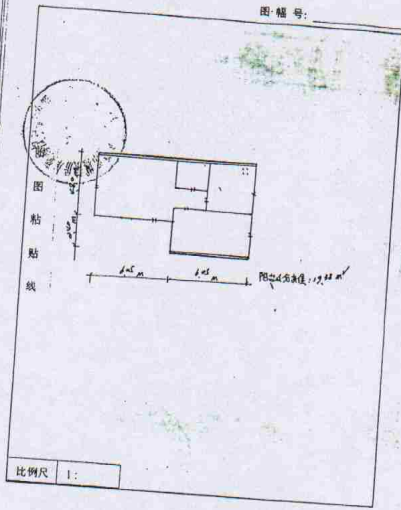


曹磊
陈丽

092

房地产平面图

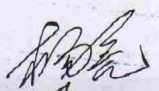
图幅号:



注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及核发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00006126


 王素丽

003



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912113020762893069

名称 朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司
 (副本号: 1-1)
 类型 有限责任公司
 住所 辽宁省朝阳市双塔区文化路三段1号
 法定代表人 刘玉兰
 注册资本 人民币贰佰万元整
 成立日期 2013年10月09日
 营业期限 自2013年10月09日至长期
 经营范围 房地产评估及相关业务咨询; 土地评估及相关业务咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

<http://hg.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人: 刘玉兰
(执行事务合伙人)

住所: 朝阳市双塔区文化路三段1号

统一社会信用代码: 912113020762893069

备案等级: 贰级

证书编号: 第130200003号

有效期限: 2019年1月23日至2022年1月22日止



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing, and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00157228



姓名 / Full name
 胡延军

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 211302197205220439

注册号 / Registration No.
 2120150030

执业机构 / Employer
 朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing, and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00138684



姓名 / Full name
 刁伟

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 211381198604247014

注册号 / Registration No.
 2120170061

执业机构 / Employer
 朝阳龙信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

