

凤凰城区凤北路 51-1 号
翰林府小区 17#3 单元 1109 室住宅

房地产估价报告

辽宝堃法字 (2019) 第 068 号

估价委托人：凤城市人民法院

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产评估师：陈鹏、孙广杰

估价报告出具日期：2019 年 12 月 12 日

致估价委托人函

凤城市人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对辛菊名下拥有的房屋及其应分摊国有土地使用权市场价值进行了评估，估价对象位于凤凰城区凤北路 51-1 号翰林府小区 17#3 单元 1109 室住宅。

估价目的：为凤城市人民法院执行赫晶与刘新海、辛菊一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

价值时点：2019 年 12 月 12 日。

价值类型：市场价值

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：474,557.00 元，人民币大写：肆拾柒万肆仟伍佰伍拾柒元整。（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：

2019 年 12 月 12 日

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

名称	地址	房产证号	建成年限	结构	建筑面积(M ²)	总价(元)	评估单价 (元/M ²)
住宅	凤凰城区凤北路51-1号翰林 府小区17#3单元1109室	凤房产证凤凰城区 字第16110815号	2014	钢混	84.97	474,557	5,585

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程以及有关说明请见《估价结果报告》。

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
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
十四、附件.....	12

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. 我公司估价人员于 2019 年 12 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，但勘察限于估价对象的外观和使用状况。

3. 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。

4. 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。

5. 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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。没有人对本次估价报告提供专业帮助。

6. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值均产生一定的影响，本报告没考虑这些风险。

7. 估价委托人及报告使用单位应认真阅读本评估报告，辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司负责对报告解释。

8. 本估价报告共印制 4 份送估价委托人使用，提请估价委托人注意保存；技术报告印制 1 份由评估公司存档。

姓 名	估价资格	盖章
陈鹏	注册房地产估价师	
孙广杰	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《不动产权证书》，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租金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《不动产权证书》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。

(二)未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

在价值时点，估价对象均已设定抵押权，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

(四)不相一致假设

无不相一致假设

(五)依据不足假设

现场实地勘查估价对象室内有楼体与阁楼相连，经法官现场确认，本

次估价范围不包含阁楼。对方当事人仅提供了《不动产权证书》，未提供相应的土地使用权手续，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，用途均与《不动产权证书》一致为住宅，估价对象能够正常上市交易。

二、估价的限制条件：

1. 本估价结果反映的是评估对象在价值时点的价值估计数额，是为法院判案提供相关专业意见，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2. 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。

3. 本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于凤凰城区凤北路 51-1 号翰林府小区 17#3 单元 1109 室，建筑面积为 84.97 平方米的住宅；室内物品不在本次评估范围。

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

5. 本估价报告自出具之日(即 2019 年 12 月 12 日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：凤城市人民法院

联系人：杨德才

联系电话：2277673

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：孙广杰

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

为凤城市人民法院执行赫晶与刘新海、辛菊一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为住宅及其应分摊的国有土地使用权，地址为凤凰城区凤北路 51-1 号翰林府小区 17#3 单元 1109 室，房屋所有权人为辛菊。

(二)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象位于凤凰城区凤北路 51-1 号翰林府小区 17#3 单元 1109 室，该小区东临凤北路，南临西箭亭街，西临凤北路，北临翰墨街。区域内整体规划较完整，基础配套设施较齐全，所处位置交通较便利。有凤城 3 路内环、凤城 3 路外环公交线路在其附近设有站点。区域内有翰林优蓓幼儿园、凤城市中医院、翰墨市场。

2、估价对象实物状况

估价对象所处建筑为 11 层钢混结构，南北朝向，外墙为涂料罩面，一层三户；本次估价对象位于 11 层，为一室一厅一卫布局，室内墙体大白罩面，卧室地面铺地板，其余地面铺地砖。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况一般。现场实地勘查估价对象室内有楼体与阁楼相连，经法官现场确认，本次估价范围不包含阁楼。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《不动产权证书》记载：房屋坐落：凤凰城区凤北路 51-1 号翰林府小区 17#3 单元 1109 室；设计用途：住宅，建筑面积 84.97 平方米；所有权人为辛菊。本次估价未考虑抵押等他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

2019 年 12 月 12 日。

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。

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。

(六)谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 鉴定申请人提供的《不动产权证书》
10. (2019)辽0682执1236号凤城市人民法院对外委托评估案件委托书
11. 估价人员现场查看结果
12. 估价人员收集的有关房地产资料

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。

因估价对象附近与估价对象类似的近期成交案例易于取得，适宜选用市

市场法进行评估。市场法采用经修正的可比成交价格后的比准价格的算术平均数做为本次估价结果。

1、市场法,是将估价对象与在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格或价值的方法。

比准价格=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

房地产状况调整系数=区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

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总价:474,557.00元,人民币大写:肆拾柒万肆仟伍佰伍拾柒元整。详见房地产估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
陈鹏	2120170054		2019年12月12日
孙广杰	2120060039		2019年12月12日

十二、实地查勘期

2019年12月12日

十三、估价作业期

2019年12月12日-2019年12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. (2019)辽0682执1236号凤城市人民法院对外委托评估案件委托书
- 四. 现场勘察记录复印件
- 五. 鉴定申请人提供的《不动产权证书》复印件
- 六. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 七. 房地产估价师注册证书复印件