

# 房地产估价报告

估价项目名称：海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧的一处涉案

住宅房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：海城市人民法院

房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张国良      注册号：2120140022

马振东      注册号：2120060134

估价报告出具日期：2019 年 9 月 15 日

估价报告编号：辽九州房估字[2019]第 1909031A 号

## 致估价委托人函

海城市人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据《海城市人民法院委托书》（2019）辽 0381 执恢 332 号，我对贵院受理的双方当事人辽宁海城农村商业银行股份有限公司与盖永财、张胜峰、杨素芳借款合同纠纷一案所涉及的位于海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧的一处住宅房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真进行了对委估对象实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：为海城市人民法院审理当事人辽宁海城农村商业银行股份有限公司与当事人盖永财、张胜峰、杨素芳借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

二、估价对象：位于海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧的一处住宅房地产，建筑面积 202.887 平方米。

三、价值时点：2019 年 8 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象于价值时点 2019 年 8 月 15 日的评估价值为人民币 671,556.00 元，大写：人民币陆拾柒万壹仟伍佰伍拾陆元整。（本报告估价结果包含委估房产所分摊土地使用权、与房屋建筑物相连接不可分割的装饰装修及保证房屋正常使用功能的基础配套等价值。）详见下表：

## 估价结果汇总表

(币种: 人民币)

序号	买受人	坐落	实际用途	建筑结构	实际所在层数/总层数	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价值(元)
1	刘付增	腾鳌镇永安街北侧3#楼9单元6层西侧	住宅	混合	6-7/7	202.887	3,310.00	671,556.00
合 计								671,556.00

## 七、特别提示:

1、本次估价报告的估价结果包含委估房产所分摊土地使用权、与房屋建筑物相连接不可分割的装饰装修及保证房屋正常使用功能的基础配套等价值,不包含室内家电、家具等可移动等资产价值。

2、估价对象状况与房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响,当估价对象状况与房地产市场状况变动较大时,应重新进行估价。

3、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。

4、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效,即:2019年9月15日至2020年9月14日止。

5、如对评估结果有异议,请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向海城市人民法院提出。

八、致函日期:2019年9月15日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年九月十五日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
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
附    件.....	16

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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，但受本估价报告中已说明的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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们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/T50899-2013以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

## 估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

### 一、一般假设：

- 1、估价对象产权合法完整、手续齐全、可在公开市场上自由转让。
- 2、本估价结果按合法用途、现状利用下持续使用为前提。
- 3、估价委托人及相关当事人提供了估价对象权属资料，由估价委托人及相关当事人对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。
- 4、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价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。
- 6、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。
- 7、本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移而产生的相关税费对委估房地产价值的影响，请报告使用者注意。
- 8、本次估价项目相关当事人与我公司估价人员共同进行了实地查勘，委估对象由当事人共同现场指认，如与实际不符我公司不承担任何责任，应重新进行评估，请报告使用者注意。

### 二、未定事项假设：

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设：

估价对象无法确定是否设立抵押权、租赁权、地役权等他项权利限制，鉴于本次估价目的特殊性，本次估价不考虑抵押权、租赁权、地役权等他项权利对估价对象的市场价值的影响。

**四、不相一致假设：**

无不相一致假设

**五、依据不足假设：**

本次评估估价委托人未提供估价对象不动产权证书，委估房地产的权属、建筑面积等信息以委托人提供的《专用收款收据存根》复印件为准，如与不动产登记部门的登记信息不相一致，应以不动产登记信息为准，并相应调整本次估价结果，请报告使用者关注。

**六、本估价报告使用的限制条件：**

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2019年9月15日至2020年9月14日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，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、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、该估价结果仅为海城市人民法院司法执行案件提供价值参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

# 估价结果报告

辽九房估字[2019]第 1909031A 号

## 一、估价委托人

估价委托人：海城市人民法院

## 二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙伟

住所：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26 号

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：第 000010306 号

房地产估价机构备案证书有效期：2019 年 4 月 16 日至 2022 年 4 月 15 日止

辽宁省国土资源厅备案编号：2019210041

统一社会信用代码：912103007591162875

## 三、估价目的

为海城市人民法院审理当事人辽宁海城农村商业银行股份有限公司与当事人盖永财、张胜峰、杨素芳借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### (一)基本状况

1、名称：海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧的一处住宅房地产。

2、坐落：海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧。

3、范围：估价范围包含房屋、与房屋建筑物相连接不可分割的装饰装修及保证房屋正常使用功能的配套设施等。

4、规模：建筑总面积为 202.887 平方米。

5、实际用途：住宅。

6、买受人：刘付增。

### (二)实物状况



估价对象坐落于海城市腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧。

建筑面积	202.887 平方米	建筑结构	混合
房屋坐落	腾鳌镇永安街北侧	建成时间	约 2005 年
总建筑层数	7 层	委估对象所在层数	6-7 层
设施设备	“水、暖、电、讯等”配套设施齐全		
装饰装修	外墙刷涂料；入户金属防盗门；客厅地砖地面、墙面刮大白；卧室地板地面、墙面刮大白；厨房、卫生间地砖地面、瓷砖墙面、PVC 吊棚；楼梯为木制踏步、铁艺扶手；阁楼为地板地面、局部地砖地面、墙面刮大白；卫生间地砖地面、瓷砖墙面；塑钢窗。		
使用及维护状况	估价对象维护状况良好		

### (三)权益状况

住宅：

买受人	刘付增	用途	住宅
购买时间	2004 年 3 月 9 日	权利性质	私有
他项权利状况	估价对象无法确定是否设立租赁权、抵押权、地役权等他项权利。		

### (四)区位状况

#### 1、位置

估价对象位于海城市腾鳌镇，周围环境、景观整洁；公区服务及基础设施完备程度为基本完备；居住集聚度较好。

#### 2、交通状况

(1) 道路及交通便利度：估价对象所在区域内有永安街等主干道。路面维护较好，道路质量较优，道路通达状况较好。

(2) 交通管制情况：估价对象周边区域有交通管制。

#### 3、区域繁华程度

(1) 估价对象所在区域位于海城市腾鳌镇永安街，永安街附近，区域位置

较好。住宅市场开发成熟较好，周边娱乐休闲配套设施较好。

(2) 区域内商服网点分布状况：住宅集聚程度较好。

(3) 区域内公共服务设施：有银行、饭店等公共服务设施。

(4) 区域内客流类型为本地顾客为主，客流量一般，顾客消费水平以中档消费为主。

#### 4、基础设施条件

区域内供电、供水、排水状况较好；电话装机容量大，通讯终端多，电讯条件优，基础设施较完备。

#### 5、公用设施条件

(1) 学校状况

估价对象所在区域有学校。

(2) 医疗设施状况

估价对象所在区域有医院，医疗设施状况较好。

(3) 文化设施状况

估价对象所在区域有文化设施。

(4) 体育设施状况

估价对象所在区域无体育馆。

(5) 其他公用设施状况

估价对象所在区域内有银行、饭店，其他公用设施状况一般。

(6) 总体来看，估价对象所在区域公用设施条件一般。

#### 6、周围环境与景观

(1) 自然环境：周边环境一般，有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况一般；人文环境一般。

(3) 景观：估价对象所在区域景观条件一般。

7、层数：估价对象所在 6-7 层。

#### 8、自然条件

自然条件包括地质地貌，生物资源，水文气候等方面，委估对象所在区域地

质地貌，生物资源，水文气候等自然条件均一般。

## 五、价值时点

2019年8月15日

确定价值时点的理由或成立的条件：

- 1、委托方与受托方以查勘日时点为准，经双方协商后确定；
- 2、选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；
- 3、实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

## 六、价值类型

本次房地产估价价值类型为市场价值。

市场价值：估价对象经适当运营后，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

- 1、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。
- 5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。【最高最佳利用：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。】

## 八、估价依据

1、根据国家、辽宁省人民政府及其有关部门颁布的有关法规和政策，委托方提供的有关资料，以及本公司具有法定资格的专业评估人员实地勘察、调查获得的资料。国家法律、法规主要如下：

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2007年3月16日

通过，自公布之日起施行]；

(2)《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七十二号)[中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2009 年 8 月 27 日通过，自公布之日起施行]；

(3)《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；

(4)《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号；

(5)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 2005 年 10 月 1 日起施行)；

(6)《司法鉴定程序通则》2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法令第 132 号发布；

(7)国务院、建设部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件。

## 2、部门规章

(1)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号，2007 年 8 月 23 日发布，自 2007 年 9 月 1 日施行)；

(2)《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，2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起施行)；

(3)《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 日由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 1 日起执行]；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

## 4、估价委托人提供的委托书

(1)《海城市人民法院》(2019)辽 0381 执恢 332 号。

## 5、产权依据

(1)《专用收款收据存根》；

(2) 估价委托人及当事人提供的其他资料。

6、评估人员现场勘察及收集的有关资料；

7、其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

### (一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

2、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。

3、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。

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

### (二)技术路线

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。因本次估价对象为建成多年房地产，且为整栋建筑物的一部分，因此不适宜采用假设开发法估价；本次估价项目估价对象用途住宅，采用成本法不能客观的反应市场价值，且委托方并未提供图纸，委估房产隐蔽工程部分无法估价，因此不适宜采用成本法估价；本次委估房产周边与估价对象类似房产租赁案例极少，无法获取收入与运营费用等相关

资料，因此不适宜采用收益法估价；因估价对象周边类似房产交易、出售情况较多，并能够反映估价对象市场价值，因此适宜采用比较法估价。故本次估价采用的方法是比较法。

### (三)比较法简介

比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。比较法依据了经济学中的替代原理，将待估价房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、市场状况、房地产状况加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。

#### 1、应用市场比较法评估资产必须具备的前提条件：

- (1) 要有一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

#### 2、市场比较法的基本步骤

- (1) 搜集交易实例的有关资料；
- (2) 选取有效的可比市场交易实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 求得比准价格。

计算公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比交易实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，估价对象于价值时点 2019 年 8 月 15 日的评估价值为人民币 671,556.00 元，大写：人民币陆拾柒万壹仟伍佰伍拾陆元整。（本报告估价结果包含委估房产所分摊土地使用权、与房屋建筑物相连接不可分割的装饰装修及保证房屋正常使用功能的基础配套等价值。）详见下表：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

序号	买受人	坐落	实际用途	建筑结构	实际所在层数/总层数	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价值(元)
1	刘付增	腾鳌镇永安街北侧 3#楼 9 单元 6 层西侧	住宅	混合	6-7/7	202.887	3,310.00	671,556.00
合 计								671,556.00

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 8 月 15 日-2019 年 8 月 15 日。

## 十三、估价作业期

2019 年 8 月 15 日-2019 年 9 月 15 日。

## 附 件

- 1、《海城市人民法院》
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象外观状况照片
- 4、《专用收款收据存根》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、注册房地产估价师注册证书复印件