

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：博元评估字（2020）第 A0149 号

估价项目名称：鞍山市铁东区一道街 21-7 司法鉴定价值评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：曲明本（注册号 2120020044）

杨科伟（注册号 2120120025）

估价报告出具日期：2020 年 04 月 13 日

致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

我辽宁博元房地产土地评估有限责任公司接受贵方的委托，秉着客观、公正、科学、独立的原则，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，认真进行了赵文礼拥有的坐落于鞍山市铁东区一道街 21-7，用途住宅（建筑面积为 143.56 平方米）房地产的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：为估价委托人确定司法鉴定提供价值参考依据。

二、估价方法：经过分析，采用比较法。

三、估价对象：

房屋坐落	序号	权利人	房屋所有权证号	用途	结构	层数	建成时间	建筑面积 (m ²)
铁东区一道街 21-7	1	赵文礼	鞍房权证铁东字第 200306100217 号	住宅	混合	5/7	--	143.56
		合计						143.56

四、价值时点：根据本次评估目的，以现场勘察之日，即 2020 年 04 月 09 日为价值时点。

五、价值类型：建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置、快速变现等因素的估价对象于价值时点的市场价值。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

六、估价结果：本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点时的司法鉴定价值为人民币大写：**伍拾柒万壹仟捌佰元**，小写：**571,800 元**。

序号	被执行资产房屋坐落	房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	结构	层数	建成时间	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (保留整数元)	备注
1	铁东区一道街 21-7	鞍房权证铁东字第 200306100217 号	143.56	混合	5/7	--	3,983	571,800	

估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话：024-52533830（传真）

	合计		143.56					571,800	
--	----	--	--------	--	--	--	--	---------	--

七、特别提示

- 1、估价对象的房地产权属资料由委托人提供。
- 2、本评估为司法鉴定评估，未考虑查封等司法强制因素影响。

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

二〇二〇年四月十三日

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	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司	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、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	7
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
一、司法鉴定评估委托书	10
二、估价对象现状照片	10
三、相关权属资料复印件	10
四、估价机构营业执照复印件	10
五、估价机构资格证书复印件	10
六、估价人员资格证书复印件	10

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

- 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、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依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象的权属、面积、用途等(复印件)资料由估价委托人提供,本公司估价人员未能见原件,也未向政府有关部门核实,无法确认相关权属资料的真伪。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,对估价对象正常市场价格进行的合理估算。若委托人向我们提供的资料存在差异,本公司保留对报告书的修正权。

(2) 估价人员与法院相关人员、申请执行人等相关人员于2020年04月09日进行现场查勘时,该房屋已查封。房屋可正常居住使用,没有环境污染。对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明,现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验,有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

(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,即满足以下条件:

- ①交易双方自愿的进行交易;
- ②交易双方处于利己动机进行交易;
- ③交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易。

2、未定事项假设

没有未定事项假设。

3、背离事实假设

考虑到本次评估为司法鉴定评估,我们未考虑查封等司法强制因素与他项权利对估价对象价值的影响,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。

4、不相一致假设

没有不相一致假设。

5、依据不足假设

没有依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效，即 2020 年 04 月 13 日至 2021 年 04 月 12 日止。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的。

(2) 估价结果为房地产司法鉴定市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本估价报告估价结果为房地产司法鉴定价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果”报告提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供。

(5) 本估价报告及相关部分的解释权属辽宁博元房地产土地评估有限责任公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

二〇二〇年四月十三日

房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2020)第 A0149 号

一、估价委托人

- 1、委托人：抚顺市中级人民法院技术处
- 2、联系人及联系电话：抚顺市中级人民法院技术处 许颖 57719513
抚顺市东洲区人民法院 于翠彬 57567326

二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

受托单位：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

住所：新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

统一社会信用代码：91210400719615030H

备案等级：贰级

证书编号：00001040102 号

有效期限：2019 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日

联系人：曲明本

联系电话：024 - 52612888

邮政编码：113008

三、估价目的

本报告书将提交估价委托人，为估价委托人确定司法鉴定提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围及区位状况

①估价对象范围：

据估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处所提供的委托书、房屋权属证书中记载，对本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于鞍山市铁东区一道街 21-7，建筑面积 143.56 平方米的 1 套住宅房。

②估价对象区位状况

估价对象区位状况表

项目	估价对象区位状况	
位置状况	坐落位置	鞍山市铁东区一道街 21-7
	房屋四至	北临安乐街，南临烈士山街，西临山南小学，东临铁东一道街
	方位	位于鞍山市铁东区成熟商住区，详见宗地位置示意图

估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话：024-52533830

抚顺市中级人民法院技术处委托房地产司法鉴定评估报告

	与重要场所距离	距鞍山火车站约 1500 米。
	临街状况	一面临街，东临一道街
交通状况	出入可利用的交通工具	出行条件较优
	道路状况	附近有一道街、建国大道等道路，沥青路面，道面质量状况良好，交通流量较大
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象所在门前有地上停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在小区附近环境较好
	人文环境	估价对象所在地为鞍山市铁东区一道街 21-7，该区域住宅气氛较好，繁华程度较好，文化气氛较好，社会治安状况较好，相邻房地产利用较好
	景观	估价对象附近无特殊景观
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础设施已达到“六通一平”，即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、供热，宗地内场地平整
	外部公共服务设施	该地区区域内有银行，学校、医院等公共设施

2、估价对象权益状况

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处所提供的房屋权属复印件登记情况如下：

房屋坐落	序号	权利人	房屋所有权证号	用途	结构	层数	建成时间	建筑面积 (m ²)
铁东区一道街 21-7	1	赵文礼	鞍房权证铁东字第 200306100217 号	住宅	混合	5/7	--	143.56
		合计						143.56

截止价值时点，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

(1) 土地部分

土地为国有土地。其它部分不详。

(2) 建筑物部分

估价对象坐落于鞍山市铁东区一道街 21-7 号楼，权利人为赵文礼；估价对象建筑面积为 143.56 平方米，用途住宅，朝向南北，房屋总层数、所在层数、结构、建成时间等详见上表；物业类型为住宅，实际用途住宅，公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道。现估价对象已查封，可正常居住使用，维护保养较好，为完好房。

装修情况：外墙涂料、保温，室内地板，大白，吊顶，卫生间瓷砖，地砖，老式装修。

(3) 地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于鞍山市铁东区一道街 21-7 号楼，属于铁东区成熟的商住区；周边商服设施较好；公共配套设施：区域内有银行、超市、学校、医院等配套设施；估价对象小区主出入口临一道街、建国大道，自然、人文环境较好，居住环境较好，住宅环境较好；公共交通配套：区域内有 61、401 路等多路公交车通过，便捷程度较优；离鞍山站约 1500 米。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2020 年 04 月 09 日，本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期。

六、价值类型

建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置等因素的估价对象于价值时点的市场价值。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房屋所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

七、估价依据

本次估价的主要依据有：

（一）行为依据

估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》。

（二）法律法规依据

- （1）《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 29 号）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- （4）《中华人民共和国物权法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日施行）；
- （6）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告 第 797 号 2015 年 12 月 1 日实施）；
- （7）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》（国家质量监督检验检疫总局、住房和城乡建设部公告第 84 号）；
- （8）《司法鉴定程序通则》；
- （9）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；
- （10）《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）；
- （11）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
- （12）国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

（三）产权依据

（1）《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》（2020）抚中法委字第13号；房屋权属证书复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- （1）本公司评估人员所调查得到的市场交易等相关基础资料；
- （2）委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；
- （3）本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

独立、客观、公正原则：我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳利用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法，这四种方法的定义及适用范围见下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对	预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。	求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取

	它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。			估价对象价值的方法。
原理	替代原理	预期原理	生产费用价值论	预期原理
适用范围	适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。如1、住宅，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。2、写字楼。3、商铺。4、标准厂房。5、房地产开发用地。	适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。	新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产、很少发生交易而限制比较法运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产，独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产以及单独的建筑物或其装饰装修部分。	凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。
不适用范围	1、数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等。2、很少发生交易的房地产，如学校、医院、行政办公楼等。3、可比性很差的房地产，如在建工程等。	行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产。	很老旧的房地产。	应有规划条件但规划条件尚不明确的待开发房地产。

估价对象用途为住宅，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；经过市场调查，发现该用途的房地产目前出租虽较多，但委估房地产周围出租该类可比案例实际情况出租收益过低，因此本次评估不采用收益法进行评估。作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因为该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产市场状况系数

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点（2020年04月09日）的房地产市场价值为人民币大写伍拾柒万壹仟捌佰元，小写：571,800元。

相关结果		估价方法	比较法
估价对象	总价（元）		571,800
	单价（元/m ² ）		3,983
汇总评估价值	总价（元）		571,800
	平均单价（元/m ² ）		3,983

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	资格名称	签章	签名日期
曲明本	2120040044	中国注册房地产估价师		2020年04月13日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2020年04月13日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2020年04月09日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2020年04月09日至2020年04月13日。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

二〇二〇年四月十三日

附 件

- 一、司法鉴定评估委托书
- 二、估价对象现状照片
- 三、相关权属资料复印件
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、估价机构资格证书复印件
- 六、估价人员资格证书复印件