

房地产估价报告

估价项目名称：台安县台安镇繁荣街东第三商业街一套商住房
地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市中级人民法院(执行一庭)

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：韩家杰 注册号：2120110038

曲翠玲 注册号：2120140047

估价报告出具日期：2019年1月9日

估价报告编号：辽世信房评字〔2019〕第010号

致估价委托人函

沈阳市中级人民法院：

根据《辽宁省沈阳市中级人民法院补充评估委托书》【2017】辽 01 执 385 号】记载，我对贵院受理的原告陈继崇与被告辽中县房产综合开发有限公司、台安县第二建筑工程公司、卢春英、何永成施工合同纠纷执行一案中，涉及的卢春英名下位于台安镇繁荣街东第三商业街（丘号：L3，幢号 227，房号 65）的 1 套商住房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，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：为沈阳市中级人民法院(执行一庭)司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

二、 估价对象：芦春英所属位于台安镇繁荣街东第三商业街，建筑面积为 136.5 平方米的 1 套商住房地产。

三、 价值时点：2018 年 9 月 26 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法和收益法。

六、 估价结果：评估单价：4913 元/平方米，评估总价：67.06 万元（人民币大写：陆拾柒万零陆佰元整）。

七、 使用估价报告、估价结果特别提示：本估价报告有效期为壹年，即自 2019 年 1 月 9 日起至 2020 年 1 月 8 日止。

特此函告。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年一月九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附 件.....	14
(一) 司法鉴定评估委托书复印件	
(二) 《档案信息》等复印件	
(三) 估价对象位置示意图	
(四) 估价对象内部和外观照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我机构估价人员韩家杰、邵洗之已于2018年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师曲翠玲参与了本次估价报告的审核工作。

（七）没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

（八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。为沈阳市中级人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值，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。

（九）本估价报告的使用权归估价委托人，未经受托方许可，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。

二〇一九年一月九日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人及当事人提供了《档案信息》复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，并向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属证书等资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

3. 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

4. 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备(如消防设施、配套管线)等均是安全可靠的，均能正常使用。

5. 本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，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、抵押等处分。

6. 本次估价假设估价对象在交易完成并达到合理价格的一个谈判周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

7. 本次估价假设交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价对象所有权人为卢春英，《档案信息》中为芦春英。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、暖等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

2. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价假设没有拖欠相关税费。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为沈阳市中级人民法院(执行一庭)司法执行提供参考依据，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告仅供估价委托人及相关当事人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自2019年1月9日起至2020年1月8日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

辽世信房评字〔2019〕第 010 号

（一）估价委托人

估价委托人：沈阳市中级人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：沈阳市和平区北三经街 10 号三层

备案等级：贰级

法定代表人：赵春媚

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

（三）估价目的

为沈阳市中级人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

（四）估价对象

1. 评估范围

本次估价对象为芦春英所属的位于台安镇繁荣街东第三商业街的 1 套商业，建筑面积为 136.5 平方米，包括估价对象室内装修、配套设施及其所分摊的土地使用权。

2. 物质实体状况

估价对象位于台安镇繁荣街东第三商业街，规划用途为商住，实际用途为商住，混合结构，东朝向，外墙面 1 层部分贴墙砖，以上部分刷涂料。估价对象所在楼总层数 3 层，估价对象所在层 1-3 层。

估价对象位于台安镇繁荣街东第三商业街，建筑面积为 136.5 平方米，朝向东西。进户门为不锈钢玻璃门，铝合金窗。现出租经营“聚缘阁”。估

价对象一层顶棚及内墙刮大白，地面铺地板（局部铺地砖），层高 3.3 米；二层顶棚及内墙刮大白，地面铺地砖，层高 3 米；三层顶棚及内墙刮大白，地面铺地板；卫生间顶棚为铝扣板吊顶，内墙贴墙砖，地面铺地砖；室内两部混凝土楼梯，水磨石踏面，铁栏杆扶手。室内有水、暖、电等配套设施；现场勘查时，房屋结构、门窗等维护状况较好。

3. 权益状况

(1) 土地权益状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》，准确的土地使用权状况应以当地土地管理部门最终确认的为准。

(2) 建筑物权益状况

根据估价委托人及当事人提供的《档案信息》记载：产权人为芦春英，原产权证为：13874，房屋坐落：台安镇繁荣街东第三商业街，规划用途：商住，建筑面积（m²）：136.5 m²，房屋所有权人为芦春英。

他项权证号：2015061506，房屋他项权利人：台安县农村信用合作联社，抵押人：芦春英，设定日期：2015-6-15，约定日期：2017-6-15。

至价值时点估价对象处于出租状态，本次估价未考虑租赁、抵押等对价值的影响。

4. 区位状况描述

(1) 位置状况

估价对象位于台安镇繁荣街东第三商业街的一套商住房地产，位于佛堂用品一条街。该小区东临兴顺街、其余三面临住宅。距离台安站约 7 公里，距离台安县政府约 3 公里，地理位置较好。

(2) 道路和交通状况：估价对象位于台安镇繁荣街东第三商业街，所在楼东临兴顺街，道路通达状况较好。周围有台安 3 路、台安 4 路、台安 4 路区间、台安 9 路等公交线路通过，内外交通便利程度较好。

(3) 基础设施条件：估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通煤气、通暖气，基本生活设施条件较

好。

(4) 环境质量：估价对象位于台安镇繁荣街东第三商业街，噪音污染程度和空气污染程度低于台安县平均水平，绿化地覆盖度高于台安县平均水平，生活环境质量较好。

(5) 外部配套设施状况：估价对象周围有多为居住社区，居住环境较好。

估价对象附近有台安县中医院、台安县逸夫小学、百信购物名品男装商场、台安县高级中学等，公共文体配套设施较好。

(五) 价值时点

2018年9月26日，即现场勘察之日。

(六) 价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

(七) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则。评估价值是在中立的立场上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。

2. 合法原则。评估价值是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。评估价值是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. 最高最佳使用原则。评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。其中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

1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007 年主席令第 62 号公布，自 2007 年 10 月 1 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 9 月 26 日通过，自公布之日起施行）；

(3) 《中华人民共和国价格法》（1997 年主席令第 92 号公布，自 1998 年 5 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 部门规章

(1) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《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 4 月 8 日发布，2015 年 12 月 1 日起执行]；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）[2014 年 12 月 1 日起实施]；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

4. 估价委托人提供的委托书

辽宁省沈阳市中级人民法院补充评估委托书【2017】辽 01 执 385 号】

5. 产权依据

(1) 《档案信息》等复印件；

(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

1. 估价方法选择

(1) 房地产估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为单套商住用房，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为单套商住用房且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

2. 估价方法简介

(1) 比较法

比较法是指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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

(2) 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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。

设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。

基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

t——年序号

n——收益年期

R_t——未来第 t 年的预期收益

r——报酬率

F——转售收益

i——折现率

(3) 估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用算术平均值确定最终估价结果。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2018 年 9 月 26 日的评估结果为：

评估单价：4913 元/平方米；

评估总价：67.06 万元（人民币大写：陆拾柒万零陆佰元整）。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩家杰	2120110038		年 月 日

曲翠玲	2120140047		年 月 日
-----	------------	--	-------

(十二) 实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2018 年 9 月 26 日。

(十三) 估价作业期

从 2018 年 9 月 26 日到 2019 年 1 月 9 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年一月九日

附 件

- (一) 司法鉴定评估委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象内部和外观照片
- (四) 《档案信息》等复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件