

# 房地产估价报告

---

## Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：博元评估字（2020）第 A0408 号

估价项目名称：被执行人王心蕊位于皇姑区黄河南大街 28-3 号、李秋兰位于于洪区白山路 65-2 号的两处房产司法鉴定价值评估

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 9 月 14 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，认真进行了被执行人王心蕊拥有的坐落于皇姑区黄河南大街 28-3 号，用途住宅（建筑面积为 97.20 平方米），李秋兰拥有的坐落于于洪区白山路 65-2 号，用途住宅（建筑面积为 198.73 平方米）的房地产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：

序号	产权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	王心蕊	沈房权证市皇姑字第 37698 号	皇姑区黄河南大街 28-3 号	住宅	钢筋混凝土	10/10	97.20
2	李秋兰	沈房权证市于洪字第 18383 号	于洪区白山路 65-2 号	住宅	混合	1-3/3	198.73
	合计						295.93

四、价值时点：根据本次评估目的，以现场勘察之日，即 2020 年 8 月 18 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，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：叁佰贰拾陆万零柒佰肆拾壹元，小写：3,260,741 元。

评估明细表如下：

序号	产权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (人民币元)
1	王心蕊	沈房权证市皇姑字第 37698 号	皇姑区黄河南大街 28-3 号	住宅	钢筋混凝土	10/10	97.20	12,631	1,227,733
2	李秋兰	沈房权证市于洪字第 18383 号	于洪区白山路 65-2 号	住宅	混合	1-3/3	198.73	10,230	2,033,008
			合计				295.93		3,260,741

### 七、特别提示

1、本估价报告结果已包含估价对象房地产的不可移动装修价值（例如：门窗、墙面大白、地砖、吊顶等不可移动装修），但不包含可移动装修价值（例如：冰箱、洗衣机、空调、可移动厨具、电视、沙发、电视柜、床、桌子等可移动装修）

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）

- 2、估价对象的房地产权属资料由委托人提供。
- 3、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

二〇二〇年九月十四日

## 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.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、鉴定机构（人）承诺书.....	11
二、司法鉴定评估委托书.....	11
三、估价对象现状照片.....	11
四、估价对象位置示意图.....	11
五、相关权属资料复印件.....	11
六、估价机构营业执照复印件.....	11
七、估价机构资格证书复印件.....	11
八、估价人员资格证书复印件.....	11

## 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、申请执行人等于 2020 年 8 月 18 日进行现场查勘时，该房屋均可正常使用。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。

(4) 对房屋建筑面积未进行测量但予以关注。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房屋权属证明记载面积大体相当。

### 2、未定事项假设

没有未定事项假设。

### 3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，并且设定抵押权。本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

### 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 9 月 14 日至 2021 年 9 月 13 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

二〇二〇年九月十四日

# 房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2020)第 A0408 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  
田法官 57567429

## 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，被执行估价对象的估价范围为：估价对象坐落于皇姑区黄河南大街 28-3 号；于洪区白山路 65-2 号，建筑总面积为 295.93 平方米的 2 套房地产。

#### 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	估价对象 1 坐落于皇姑区黄河南大街 28-3 号 估价对象 2 坐落于于洪区白山路 65-2 号

	房屋四至	估价对象 1 南临岐山中路、北临沈阳市第四医院、东临嘉陵江街、西临黄河大街 估价对象 2 北临丹景山路、南临二环快速路、西临怒江北街、东临住宅
	方位	位于沈阳市成熟商住区，详见宗地位置示意图
	与重要场所距离	估价对象 1 距离沈阳北站 4 公里、估价对象 2 距离沈阳北站 7 公里
	临街状况	估价对象 1 西临黄河大街 估价对象 2 南临二环快速路
交通状况	出入可利用的交通工具	估价对象 1 出行条件较好 估价对象 2 出行条件一般
	道路状况	估价对象 1 附近有黄河大街等道路，沥青路面，道面质量状况良好，交通流量较大 估价对象 2 附近有二环快速路等道路，沥青路面，道面质量状况良好，交通流量较大
	交通管制情况	附近道路均无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象 1、2 所在门前均有地上停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在小区附近环境均较好
	人文环境	估价对象 1 所在地为沈阳市海韵花园小区房地产，该区域基础配套设施较好，文化气氛较好，社会治安状况较好，相邻房地产利用较好 估价对象 2 所在地为沈阳市加州花园小区房地产，该区域基础配套设施一般，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“七通一平”，即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、通热力，通燃气、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产权情况如下：

序号	产权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	王心蕊	沈房权证市皇姑字第 37698 号	皇姑区黄河南大街 28-3 号	住宅	钢筋混凝土	10/10	97.20
2	李秋兰	沈房权证市于洪字第 18383 号	于洪区白山路 65-2 号	住宅	混合	1-3/3	198.73
	合计						295.93

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。其它状况不详。

### (2) 建筑物部分

估价对象 1 坐落于皇姑区黄河南大街 28-3 号，证载权利人为王心蕊；建筑结构为钢混，所在楼层、房屋总层数、建成时间、分栋面积详见《致估价委托人函》；物业类型规划用途为住宅，实际用途为住宅，公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道。维护保养较好，完好房。

## 抚顺市中级人民法院技术处委托房地产估价司法鉴定报告

四至：南临岐山中路、北临沈阳市第四医院、东临嘉陵江街、西临黄河大街

估价对象 2 坐落于于洪区白山路 65-2 号，证载权利人为李秋兰；建筑结构为混合，所在楼层、房屋总层数、建成时间、分栋面积详见《致估价委托人函》。物业类型规划用途为住宅，实际用途为住宅，公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道。维护保养较好，完好房。

四至：北临丹景山路、南临二环快速路、西临怒江北街、东临住宅。

具体情况如下表：

估价对象	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	实体情况
1	住宅	97.20	钢混	总层数 10 层，估价对象位于 10 层，钢混结构，外墙涂料，室内地砖、墙面大白、吊顶、卫生间瓷砖、北侧内封闭露台，现做厨房及鱼池景观使用，装修程度较好。有供水、供电、供暖、通讯设施。房屋使用维护状况较好。
2	住宅	198.73	混合	总层数 3 层，估价对象位于 1-3 层，混合结构，外墙涂料，室内地板、吊顶、墙面大白、卫生间瓷砖等装修程度较好。有供水、供电、供暖、通讯设施。房屋使用维护状况较好。

### (3) 地理位置及周围环境、景观：

估价对象 1 坐落于皇姑区黄河南大街 28-3 号，属于沈阳市皇姑区成熟的商住区；周边配套较好；公共配套设施较好：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黄河大街，自然、人文环境较好，居住环境较好，商业氛围较好，基础设施配套较好；公共交通配套：区域内有公交车经过，便捷程度较好。

估价对象 2 坐落于于洪区白山路 65-2 号，属于沈阳市于洪区成熟的商住区；周边配套一般；公共配套设施一般：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二环快速路，自然、人文环境较好，居住环境较好，商业氛围一般，基础设施配套一般；公共交通配套：区域内有公交车经过，便捷程度一般。

## 五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2020 年 8 月 18 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，评估结果为房地产所有权价格，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 262 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有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

### （一）估价思路

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，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。具体的估价方法，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。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

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。

收益法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、游乐场等。

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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发

的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。由于估价对象为已建成尚未投入使用的房地产,且以现状住宅和商业用途使用,因此不适用假设开发法估价。

4、成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产(即在建工程)或非标准厂房的工业用地上的房地产;以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产,如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产,适用成本法估价。

因本次估价对象已建成,因此不适宜采用假设开发法估价;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,不适宜采用成本法评估。经过市场调查,发现该用途的房地产目前该区域内出租较少,且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又因估价对象特殊性,周边类似物业交易、出售情况较少,因此不适宜采用比较法。经估价人员根据现行房地产估价管理的有关规定,结合估价对象的实际情况,在近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

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8月18日)的房地产市场总价值为人民币大写:叁佰贰拾陆万零柒佰肆拾壹元,小写:3,260,741元。

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价 结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价(元)	1,227,733	-	-	1,227,733
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,631	-	-	12,631
估价对象 2	总价(元)	2,033,008	-	-	2,033,008
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10,230	-	-	10,230
汇总估价结果	总值(元)	3,260,741	-	-	3,260,741
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-

## 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9月14日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2020年9月14日

## 十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2020年8月18日。

## 十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2020年8月18日至2020年9月14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

二〇二〇年九月十四日

## 附 件

- 一、鉴定机构（人）承诺书
- 二、司法鉴定评估委托书
- 三、估价对象现状照片
- 四、估价对象位置示意图
- 五、相关权属资料复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构资格证书复印件
- 八、估价人员资格证书复印件