

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：金桥房估字【2020】司法鉴定 036 号

估价项目名称：辽宁省抚顺市东洲区“龙城花园”小区内 28  
套商品房司法鉴定评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 进（注册号 2120050017）  
费 跃（注册号 2120180063）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 28 日

# 致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

承蒙贵单位的委托，我评估公司选派估价人员，对抚顺市东洲区龙城花园小区内 28 套商品房，进行市场价值评估。

## 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象坐落在抚顺市东洲区“龙城花园”小区，为 28 套商品房，包含 1 套商铺、2 套车库和 25 套住宅。小区内建有 6 幢多层住宅楼和 1 幢高层住宅楼，钢混结构，2014 年建成。多层住宅楼的建筑总层数为 6 层，车库所在层为 1 层，住宅所在层为 2-6 层。高层住宅楼的建筑总层数为 18 层（经勘查，地上层数 17 层，地下层数负 1 层），商铺所在层为 1 层，住宅所在层为 2-17 层，负 1 层为设备层。估价对象所在楼号分别为庆安路 2 号楼、庆安路 2-1 号楼、庆安路 2-2 号楼、庆安路 2-4 号楼、庆安路 2-5 号楼、庆安路 2-6 号楼，28 套商品房的汇总建筑面积 2,338.17 m<sup>2</sup>。

## 三、价值时点

2020 年 9 月 9 日。

## 四、价值类型

本报告所确定的价值，是指估价对象在本次估价目的的特定条件下，在公开市场条件下，形成的客观合理价值，即房屋的市场价值。

## 五、估价方法

本估价报告采用比较法。

## 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》；国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则。经实地勘查和市场调查，收集开发商销售备案价格，采用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果：

估价对象的市场价值为：人民币 7,660,679 元(大写：人民币柒佰陆拾陆万零陆佰柒拾玖元整)。

## 七、特别提示

- 1、本报告仅为估价委托人提供价值参考依据，不得用于其他目的。
- 2、此报告只适于抚顺市中级人民法院技术处司法鉴定评估使用，不适用于其他用途使用。
- 3、本次评估价值包含其分摊的土地价值。
- 4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。以免使用不当，造成损失。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：周云峰

2020年9月28日

# 目 录

估价师声明.....5

估价的假设和限制条件.....6

估价结果报告.....9

    一、估价委托人.....9

    二、房地产估价机构.....9

    三、估价目的.....9

    四、估价对象.....9

    五、价值时点.....11

    六、价值类型.....11

    七、估价原则.....11

    八、估价依据.....13

    九、估价方法.....14

    十、估价结果.....15

    十一、注册房地产估价师.....16

    十二、实地查勘期.....16

    十三、估价作业期.....16

    十四、估价报告使用期限.....17

附件

    1、评估明细表；

    2、抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书复印件；

    3、鉴定机构承诺书；

    4、银行提供的押品清单复印件；

    5、估价对象内外部现场勘查照片打印件；

    6、估价对象位置图；

    7、估价机构营业执照复印件；

    8、估价机构资质证书复印件；

    9、房地产估价师注册证复印件；

    10、估价对象收费收据复印件；

    11、估价对象收费依据复印件。

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本次估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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。

4、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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

8、本报告分析的价值为估价对象在公开市场价值，不考虑产权人债权债务及其他他项权利，并排除优先受偿权的影响。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、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、自愿的交易价值。即假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让；不考虑特殊买家的附加出价。

2、估价委托人仅提供了估价对象不动产权情况表和银行押品清单复印件，无法提供其他权属证明。我们未到房屋产权管理部门对估价对象的权属证明资料及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

3、估价人员已对房屋安全、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。

4、估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于其外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结

构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

5、在双方当事人配合下和法院工作人员监督下，我方选取不同户型进行入户勘察。因物业提供钥匙不全，并未逐户进入，仅对同类户型的房屋抽选勘察。经勘查，估价对象产权登记面积与实际面积大体相当，且登记用途与实际用途一致，假设估价对象产权明确，无非法占用，在无理由怀疑估价委托人提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性。故估价对象的权属状况、面积、用途等均以委托人提供的资料为准，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

## 二、未定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、估价时没有考虑房屋是否拖欠物业、水电、采暖等费用，假设不存在拖欠情况。

## 三、背离事实假设

1、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。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设

## 五、依据不足假设

无依据不足假设

## 六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在司法鉴定下使用，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，本估价机构不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

抚顺市中级人民法院技术处

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

住所：抚顺市高湾经济区高顺路西段 25 号

法定代表人：周云峰

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040101 号

资质证书有效期：至 2022 年 3 月 17 日止

统一社会信用代码：91210400734232468Q

联系电话：024—52622118/52627766

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象的财产范围

本次估价范围包括估价对象地上建筑物和分摊的土地使用权。

### 2、估价对象实物状况

估价对象坐落在抚顺市东洲区“龙城花园”小区，为 28 套商品房，包含 1 套商铺、2 套车库和 25 套住宅，小区建有 6 幢多层住宅楼和 1 幢高层住宅楼，钢混结构，2014 年建成。多层住宅楼的建筑总层数

为 6 层，车库所在层为 1 层，住宅所在层为 2-6 层。高层住宅楼的建筑总层数为 18 层（经勘查，地上层数 17 层，地下层数负 1 层），商铺所在层为 1 层，住宅所在层为 2-17 层，负 1 层为设备层。28 套商品房的汇总建筑面积 2,338.17m<sup>2</sup>。

龙城花园为近年开发楼盘，配有物业，园区内绿化率较高。多层建筑外墙贴墙砖，高层建筑外墙刷涂料。住宅的户型有一室一厅、两室一厅、两室两厅和三室两厅。室内清水状态，内墙水泥抹灰，地热采暖，通风采光良好。车库为暖库，外配电动上滑门，承重构件完好，内墙水泥抹灰，库内可停放一台车辆。商铺层数为 1 层，门面临庆安路，室内清水状态，南北通透，使用价值良好。

### 3、估价对象权益状况

估价对象所有权人：抚顺市中发房地产开发有限公司，登记类型：首次登记，土地使用权人：抚顺市中发房地产开发有限公司，土地权利性质：出让。28 套商品房清单详见明细表，本次司法鉴定申请人：辽宁沈东村镇银行股份有限公司。

### 4、估价对象区位状况

估价对象位于抚顺市东洲区龙城花园小区，28 套商品房分别坐落在庆安路 2 号楼、庆安路 2-1 号楼、庆安路 2-2 号楼、庆安路 2-4 号楼、庆安路 2-5 号楼、庆安路 2-6 号楼。估价对象四至：东临东方明珠小区，西接呼兰街，南依瑞士风情小镇，北靠东洲高中。地处东洲区乙烯社区内，区域内有银行、超市、学校、医院等配套设施。小区主出入口临路，自然、人文环境一般。区域内有 36 路、39 路公交车，可

通往长途汽车中心客运站、抚顺北火车站，交通便捷程度一般。小区内道路硬化已完成，有临时停车点，无特殊交通管制，综合以上因素分析，估价对象的居住地理区位一般。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为收到抚顺市中级人民法院技术处传真司法鉴定评估委托书的日期，即 2020 年 9 月 9 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如

土地使用权出让合同)等允许处分方式为依据;在其他方面,如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的,房地产价格具有很强的时间性,它是某一时点上的价格。在不同时点,同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格,所以在评估一宗房地产价格时,必须假定市场停止在价值时点上,同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效果相同或大致相似时,价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的房地产之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现,是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力,采

用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 八、估价依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2019年8月26日修订）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（1996年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(4)《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日公布，1995年10月1日起施行）；

(5)《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日公布，2007年10月1日施行）；

(6)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年4月20日公布，2015年12月1日实施）；

(7)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月26日公布，2014年2月1日实施）；

(8)中国房地产估价师与房地产经纪人学会《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月21日试行）；

(9)原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年11月8日，1985年1月1日试行）；

(10)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320号；

- (1)估价委托人提供的房屋不动产权情况表及其他相关资料；
- (2)估价人员实地勘查和估价机构掌握的其他相关资料；
- (3)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等。

### 1、比较法

在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况修正。以此估算估价对象客观合理价格或价值。

### 2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬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。

### 3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

### 4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利

润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

#### 5、基准地价修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

#### 6、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象房地产进行实地勘察、根据估价对象的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象所在区域房地产市场较成熟，适合采用比较法为估价方法。通过市场调研和网络询价采集比较案例，运用公式比较法的基本公式：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，算取比较价值即是估价对象的市场价值。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》；国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则。经实地勘查和市场调查，采用比较法分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果：

估价对象的市场价值为：人民币 7,660,679 元(大写：人民币柒佰陆拾陆万零陆佰柒拾玖元整)。

房屋用途	房屋坐落	套数	层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )
商铺	庆安路 2 号楼	1 套	1/18	6,000
车库 (标准面积)	庆安路 2-4 号楼	2 套	1/6	4,600
高层住宅 (标准层)	庆安路 2 号楼	12 套	2-16/18	3,100
高层住宅 (顶层)	庆安路 2 号楼	3 套	17/18	2,945
多层住宅 (标准层)	庆安路 2-4 号楼、 庆安路 2-5 号楼、 庆安路 2-6 号楼、	6 套	2-5/6	3,300
多层住宅 (顶层)	庆安路 2-1 号楼、 庆安路 2-2 号楼、 庆安路 2-5 号楼、	4 套	6/6	3,135

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章
王进	2120050017	
费跃	2120180063	

十二、实地查勘期：2020 年 9 月 15 日

十三、估价作业期：2020 年 9 月 9 日至 2020 年 9 月 28 日



十四、估价报告使用期限：本次估价报告的使用期限为 1 年，从报告的完成之日 2020 年 9 月 28 日起计算（即 2020 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 27 日）。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

2020 年 9 月 28 日

## 抚顺市东洲区龙城花园的28处房产司法鉴定评估明细表

序号	房屋坐落	权属证书号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
1	东洲区庆安路2-5号楼2单元602号	辽（2018）抚顺市不动产权第0069264号	住宅	钢混	6/6	121.53	3,135	380,997
2	东洲区庆安路2号楼3单元1702号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068979号	住宅	钢混	17/18	93.50	2,945	275,358
3	东洲区庆安路2号楼1单元1603号	辽（2018）抚顺市不动产权第0069050号	住宅	钢混	16/18	69.45	3,100	215,295
4	东洲区庆安路2号楼3单元1402号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068996号	住宅	钢混	14/18	93.50	3,100	289,850
5	东洲区庆安路2号楼1单元1002号	辽（2018）抚顺市不动产权第0069052号	住宅	钢混	10/18	54.92	3,100	170,252
6	东洲区庆安路2号楼1单元901号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068951号	住宅	钢混	9/18	90.01	3,100	279,031
7	东洲区庆安路2号楼1单元1102号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068946号	住宅	钢混	11/18	54.92	3,100	170,252
8	东洲区庆安路2号楼1单元1202号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068947号	住宅	钢混	12/18	54.92	3,100	170,252
9	东洲区庆安路2号楼1单元803号	辽（2018）抚顺市不动产权第0068938号	住宅	钢混	8/18	69.45	3,100	215,295
10	东洲区庆安路2号楼2单元1703号	辽（2018）抚顺市不动产权第0069001号	住宅	钢混	17/18	70.13	2,945	206,533

11	东洲区庆安路2号楼3单元402号	辽(2018)抚顺市不动产权第0068987号	住宅	钢混	4/18	93.50	3,100	289,850
12	东洲区庆安路2号楼2单元1002号	辽(2018)抚顺市不动产权第0068999号	住宅	钢混	10/18	50.34	3,100	156,054
13	东洲区庆安路2-6号楼1单元202号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069331号	住宅	钢混	2/6	94.12	3,300	310,596
14	东洲区庆安路2号楼1单元1701号	辽(2018)抚顺市不动产权第0068954号	住宅	钢混	17/18	90.01	2,945	265,079
15	东洲区庆安路2号楼3单元201号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069043号	住宅	钢混	2/18	100.37	3,100	311,147
16	东洲区庆安路2号楼3单元202号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069041号	住宅	钢混	2/18	93.50	3,100	289,850
17	东洲区庆安路2号楼3单元302号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069039号	住宅	钢混	3/18	93.50	3,100	289,850
18	东洲区庆安路2-1号楼1单元601号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069080号	住宅	钢混	6/6	84.31	3,135	264,312
19	东洲区庆安路2-1号楼1单元602号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069091号	住宅	钢混	6/6	95.75	3,135	300,176
20	东洲区庆安路2-5号楼2单元401号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069265号	住宅	钢混	4/6	115.19	3,300	380,127
21	东洲区庆安路2-4号楼1单元501号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069215号	住宅	钢混	5/6	100.32	3,300	331,056
22	东洲区庆安路2-4号楼2单元502号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069209号	住宅	钢混	5/6	100.32	3,300	331,056

23	东洲区庆安路2-2号楼2单元601号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069117号	住宅	钢混	6/6	119.53	3,135	374,727
24	东洲区庆安路2-4号楼1单元401号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069210号	住宅	钢混	4/6	100.32	3,300	331,056
25	东洲区庆安路2-4号楼2单元402号	辽(2018)抚顺市不动产权第0069200号	住宅	钢混	4/6	100.32	3,300	331,056
26	东洲区庆安路2号楼2号商铺	辽(2018)抚顺市不动产权第0068997号	非住宅	钢混	1/18	80.82	6,000	484,920
27	东洲区庆安路2-4号楼12号车库	辽(2018)抚顺市不动产权第0069229号	非住宅	钢混	1/6	26.81	4,600	123,326
28	东洲区庆安路2-4号楼13号车库	辽(2018)抚顺市不动产权第0069224号	非住宅	钢混	1/6	26.81	4,600	123,326
合 计						2,338.17		7,660,679

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司 2020年9月28日