



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽世信房评字[2020]第 077 号

估价项目名称：辽阳市白塔区八一街 113-3 栋（1-1420）

“翰林北苑小区”住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：辽阳市中级人民法院

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：牟蕊 注册号：2120130016

王东 注册号：2120080009

估价报告出具日期：2020 年 5 月 15 日



## 致估价委托人函

辽阳市中级人民法院：

根据《辽阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书》（2020）辽中法司辅委字第 438 号记载，我公司对贵院受理的鉴定申请人王文友、方修刚与对方当事人石峻嘉合同纠纷一案中，需对位于翰林北苑小区 10 号楼（1-1420）住宅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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

（一）财产范围：建筑物、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施。

（二）名称：翰林北苑小区辽阳市白塔区八一街 113-3 栋 1 单元 14 楼 20 号住宅房地产

（三）坐落：辽阳市白塔区八一街 113-3 栋（1-1420）

（四）规模：建筑面积为 107.8 平方米。

（五）用途：住宅。

（六）权属：本次估价房地产未办理《不动产权证书》，对其产权不作任何承诺。

三、价值时点：2020 年 4 月 27 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用比较法和收益法。

六、估价结果：评估总价为 45.93 万元（人民币大写：肆拾伍万玖仟叁佰元整），评估单价为 4261 元/平方米。



七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

(一)估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二)其他需要说明的事项：

1. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
2. 本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。
3. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
4. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，即自 2020 年 5 月 15 日起至 2021 年 5 月 14 日止。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月十五日





# 目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	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.....	15
十、估价结果.....	16
十一、房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
<b>附 件.....</b>	<b>18</b>
附件一：辽阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书复印件	
附件二：估价对象位置图	
附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片	
附件四：估价对象权属证明复印件	
附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）	
附件六：房地产估价机构营业执照复印件	
附件七：房地产估价机构备案证书复印件	
附件八：注册房地产估价师注册证书复印件	





# 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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

## 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《辽阳市白塔区人民法院公告》、辽阳市住房和城乡建设局、辽阳市白塔区工程质量安全监督站、国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司、辽阳市自来水有限公司出具的《情况说明》等资料的复印件，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留存相关复印件，但未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资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

(二) 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。

(三) 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。

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

(五) 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，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。

(六) 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。

(七) 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

## 二、未定事项假设

本次估价房地产未办理《不动产权证书》，建筑面积以《辽阳市白塔区人民法院公告》为依据，仅对房地产本身价值进行评估，对其产权不作任何承诺，当实际经济行为发生时，应以相关测绘部门、登记机关核实或由双方

当事人确认的数量值为准，评估结论相应进行调整。

### 三、背离事实假设

估价对象现处于查封状态，本次评估未考虑查封等因素对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

（一）估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、供气、物业费等的欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

（二）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、工程欠款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。

（三）估价委托人及各方当事人均未提供估价对象占用土地的权属资料。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第31条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”根据《中华人民共和国物权法》第147条之规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”

### 六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

（二）在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，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。

（三）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。

（四）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。

（五）本报告仅供估价委托人使用。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，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

（六）估价报告使用有效期限为壹年，即自 2020 年 5 月 15 日起至 2021 年 5 月 14 日止。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[2020]第 077 号

## 一、估价委托人

委托单位：辽阳市中级人民法院

地址：辽阳市南郊路

委托人：李琳琳

联系电话：0419-2952524

## 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：辽宁省辽阳市和平区北三经街 10 号（303）

备案等级：贰级

法定代表人：常丽梅

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于辽阳市白塔区八一街 113-3 栋（1-1420）一套住宅房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：翰林北苑小区辽阳市白塔区八一街 113-3 栋 1 单元 14 楼 20 号住宅房地产



2. 坐落：辽阳市白塔区八一街 113-3 栋（1-1420）
3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积为 107.8 平方米。
4. 用途：现场勘查估价对象用途为住宅。
5. 权属：本次估价房地产未办理《不动产权证书》，对其产权不作任何承诺。
6. 利用现状：估价对象于现场勘查时为闲置状态。

### （三）土地基本状况

1. 园区四至：东至华御世家小区、西至新华路、南至住宅、北至八一街。
2. 形状：形状较规则，地势较平坦。
3. 开发程度：宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通暖气等配套条件，基础设施比较完善。
4. 土地使用期限：估价委托人未提供国有土地使用证，土地使用期限不详。

### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢混结构
2. 设施设备：根据估价委托人提供的资料记载如下：

本次估价房地产根据辽阳市住房和城乡建设局出具的《情况说明》（2019 年 12 月 12 日），辽阳市白塔区八一街翰林北苑小区 113-3 栋 1、2、3 单元验收情况及基础设施（水、电）等综合验收情况，未有查到是否验收的相关文件。

本次估价房地产根据白塔区工程质量安全监督站出具的《情况说明》（2019 年 12 月 23 日），翰林北苑 10 号楼住宅楼工程配套设施部分未安装完毕，未进行竣工核查和备案验收，不具备入住条件。

本次估价房地产根据国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司出具的《情况说明》（2020 年 1 月 6 日），截止日前，辽阳浩开房地产开发有限公司仍未根据新的供电方案进行设计和施工，国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司督促辽阳浩开房地产开发有限公司尽快办理正式用电。

本次估价房地产根据辽阳市自来水有限公司出具的《关于翰林北苑小区

供用水情况的回复》(2020年4月9日):翰林北苑住宅小区建设单位为辽阳浩开房地产开发有限公司。辽阳市自来水有限公司与对方于2017年6月1日签订《总表管理供用水合同》,总表后端一切供水设施的运行、维修、维护与管理等工作,由建设单位或委托的物业公司负责。

3. 建筑物其他状况及装饰装修:所在建筑外墙面贴墙砖,一梯2户,总层数为17层,北侧临街。估价对象南北朝向,位于第14层。建筑面积为107.8平方米。进户门为防盗门,塑钢窗。现场勘查时未能进入室内,参照同单元相同户型,该住宅户型为二室二厅一卫,室内为毛坯房。

4. 新旧程度:估价对象建成于2017年,房屋维护保养状况较好。

## 五、价值时点

2020年4月27日,为估价师完成实地查勘之日。

## 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

我们在本次估价时遵循了以下原则:

### (一) 独立、客观、公正原则。

是要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直的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的原则。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直的进行估价。

### (二) 合法原则

是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### （三）最高最佳利用原则

是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

### （四）替代原则

是要求估价结果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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者

不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### （五）价值时点原则

是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

### 八、估价依据

#### （一）有关法律、法规和政策性文件

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十八号）[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]；

2. 《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第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）[中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016年12月1日起施行]；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令

第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

7. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 2006 年 5 月 19 日施行）；

8. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定（中华人民共和国主席令第三十二号）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行]。

## （二）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）。

## （三）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015 年 12 月 1 日起实施]；  
2. 《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. 《各类房屋成新评定标准》。

## （四）估价委托人提供的估价委托书

《辽阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书》（2020）辽中法司辅委字第 438 号。

## （五）估价委托人提供的估价所需资料

《辽阳市白塔区人民法院公告》、辽阳市住房和城乡建设局、辽阳市白塔区工程质量安全监督站、国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司、辽阳市自来水有限公司出具的《情况说明》复印件。

## （六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；
2. 辽阳市建筑工程造价信息；
3. 辽阳市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选择

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住宅，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。估价对象为住宅用房且已投入使用，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。

### （二）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

### (三) 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

### (一) 估价结果

估价人员根据估价目的，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 2020 年 4 月 27 日的评估结果为：评估总价为 45.93 万元(人民币大写：肆拾伍万玖仟叁佰元整)，评估单价为 4261 元/平方米。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		
			比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)		46.00	45.87
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		4267	4255
评估价值	总价 (万元)			45.93
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			4261





## （二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

### 十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牟蕊	<u>2120130016</u>		2020年5月15日
王东	<u>2120080009</u>		2020年5月15日

### 十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为2020年4月27日。

### 十三、估价作业期

从2020年4月27日到2020年5月15日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇二〇年五月十五日





## 附 件

- 附件一：辽阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书复印件
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
- 附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）
- 附件六：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

