

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，对李敬华所有的坐落于阜新市海州区新华路 128-2 号 3106, 建筑面积为 81.75 平方米的住宅房地产市场价值进行评估。

本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2021 年 2 月 23 日。价值类型为市场价值。

本机构遵照《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》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁拾壹万捌仟元整(¥31.8 万元)，单价为 3890 元/平方米。

特别提示：

- 1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应该按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评

估对象处置成交价的保证；

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

二〇二一年三月九日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12
一、辽宁省盘锦市中级人民法院（2021）辽 11 委字第 00044 号《司法 鉴定评估委托书》复印件	
二、阜新市不动产登记中心查询结果复印件	
三、入住通知书复印件	

- 四、估价对象实地查勘情况
- 五、估价对象位置图及现场照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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：

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按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。根据现有资料，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

(二) 估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但并未进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的，不存在重大环境污染等隐患。

(三) 估价师依据估价委托人提供的阜新市不动产登记中心查询结果确定的估价对象房屋建筑规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与登记数据无差异。

(四) 本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

(五) 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。

(六) 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)，房地产估价师未掌握相关状况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

依据估价委托人提供的资料，估价对象于价值时点已被查封；鉴于估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(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，不得用于抵押贷款、政府征收等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其给予相应说明，但估价师仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象的权属发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供保证。

(三) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现，超过一年需要重新进行估价。

(四) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他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。

(五) 本次估价未考虑未来处置风险，未考虑估价对象及其房屋所

有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

(六) 本报告仅为估价委托人、为估价目的实现的相关当事人及相关管理部门使用。未经本公司同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省盘锦市中级人民法院

联系人：郭法官

二、房地产估价机构

名称：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

住所：大连市中山区友好路211号1单元7层2号

备案等级：国家一级

备案证书编号：第000010207号

三、估价目的

本报告估价目的是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) 估价对象范围

估价对象为坐落于阜新市海州区新华路128-2号3106，建筑面积为81.75平方米的住宅房地产。估价范围包括房屋及其合理分摊的国有土地使用权，包括与建筑物不可分离的室内装饰装修及设施设备，不包括室内动产及依附于估价对象的债权、债务等其他财产和权益。

(二) 估价对象基本状况

根据《司法鉴定评估委托书》和阜新市不动产登记中心查询结果所载，估价对象房屋坐落：阜新市新华路128-2号3106，房号：031006，建筑面积：81.75平方米，套内建筑面积68.73平方米，分摊面积13.02平方米，房屋类型：楼房，设计用途：住宅，房屋用途：住宅，所在层：10，总层数：32。

根据实地查勘，估价对象位于阜新市奥林匹克花园小区内，所在土地为共有宗地，估价对象房屋坐落于海州区新华路128-2号楼三单元1006室，约建于2010年，钢混结构，外立面刷涂料，进户防盗门，安装断桥铝窗，室内为二室一厅一厨一卫格局，东向，净高约2.7米，客厅及卧室地面铺地板，墙面、顶棚刷涂料，安装吸顶灯；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶，安装橱柜、油烟机等；卫生间干湿分离，设置洗手盆区（干区）与坐便、淋浴区，地面铺地砖，墙面贴瓷砖，集成吊顶，安装洗手盆、坐便、热水器等；水、电、暖等配套齐全。估价对象房屋现空置中，维护状况一般。

估价对象所在区域临近阜新市体育中心、阜新矿业集团总医院，区域位置较好。所在住宅小区北侧临新华路、南侧临滨河路，对外交通方便。区域自然环境条件较好，周边公共配套设施较完善，有2路、5路、3路等公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。

五、价值时点

遵循估价目的，本次估价价值时点为现场实地查勘日，即2021年2月23日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告按照房地产估价规范的规定，遵循如下房地产估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上实事求是、公平正直地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。

(二) 合法原则

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。

(三) 价值时点原则

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。

(四) 替代原则

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。

(五) 最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行。）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）
- 5、《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，自2018年9月1日起施行）

(二) 技术标准、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(三) 估价委托人提供的材料

- 1、辽宁省盘锦市中级人民法院（2021）辽11委字第00044号《司法鉴定评估委托书》
- 2、阜新市不动产登记中心查询结果复印件
- 3、入住通知书复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现行房地产市场价格及信息
- 2、估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料
- 3、估价人员市场调查取得的有关资料
- 4、本估价机构积累的有关估价资料。

九、估价方法

(一) 选择估价方法

估价人员通过实地调查,认真分析调查收集到的有关资料,在确定上述估价原则的基础上,根据估价对象的实际情况,结合目前掌握资料,决定采用比较法进行评估。

(二) 估价方法

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。本报告选用直接比较修正和调整公式为:

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\left(\frac{\text{交易情况修正}}{100} \right)} \times \frac{\left(\frac{\text{市场状况调整}}{100} \right)}{\left(\frac{\text{房地产状况调整}}{100} \right)}$$

上式中,交易情况修正的分子为100,表示以正常价格为基准;市场状况调整的分母为100,表示以成交日期的价格为基准;房地产状况调整的分子为100,表示以估价对象状况为基准。

十、估价结果

估价师经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正的原则,选用比较法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁拾壹万捌仟元整(¥31.8万元),单价为 3890 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
岳英会	2120070115		2021年3月9日
杨敬文	2120080019		2021年3月9日
魏晓君	2120050065		2021年3月9日
李云波	2120140061		2021年3月9日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师岳英会等于2021年2月23日对估价对象内外部状况和区域状况进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

十三、估价作业期

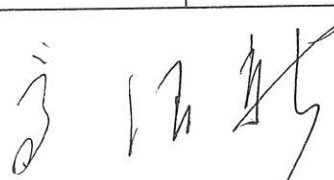
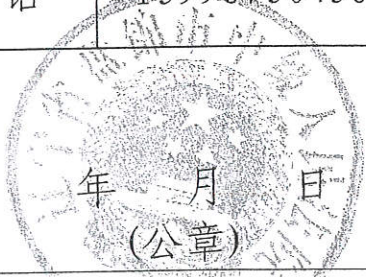
2021年2月23日至2021年3月9日

附 件

- 一、辽宁省盘锦市中级人民法院(2021)辽11委字第00044号《司法鉴定评估委托书》复印件
- 二、阜新市不动产登记中心查询结果复印件
- 三、入住通知书复印件
- 四、估价对象实地查勘情况
- 五、估价对象位置图及现场照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件

司法鉴定评估委托书

(2021)辽 11 委字第 00044 号

受委托单位	辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司				
委托时间	2021 年 01 月 26 日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	杜恺 ()	联系电话	18842736444		
对方当事人及代理人	李敬华 ()	联系电话	13842743366		
预交委托费用当事人	杜恺				
电子版材料	委托鉴定评估李敬华房产表				
委托要求	对被执行人李敬华所有的阜新市海州区新华路 128-2 号 3106, 面积为 81.75 平方米的房屋进行评估				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	主办人	齐艳民	联系电话	15142798882	
	原案承办人	沈国君	联系电话	13998730456	
	领导批示	 <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> 年 月 日 </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  </div>			

委托鉴定评估要求

1、贵单位应按有关规定收取鉴定、评估费用，通知费用承担方在3个工作日内预交鉴定评估费，最长不超过7个工作日。

2、如费用承担方在规定期限内未交纳费用，贵单位应在3个工作日内出具退回说明。

3、贵单位应在接受鉴定评估委托后30个工作日内完成鉴定评估工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定评估期限届满前5个工作日内向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定评估。法院将终止委托，并对逾期鉴定的机构视具体情形给予处罚；

4、鉴定评估机构对提供的鉴定评估材料应妥善保管、保密。不得私下会见当事人，自觉遵守回避规定。

5、鉴定评估材料向案件法官依法调取。

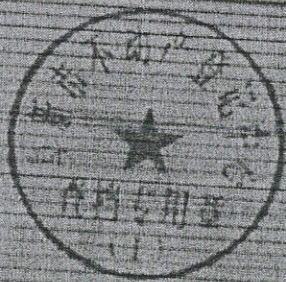
6、鉴定评估结束后，需向本院提交书面鉴定评估文书 份，同时附委托费用发票复印件；

7、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受质询，否则将视具体情形暂停委托一年或停止委托。无正当理由拒不出庭质证的，导致鉴定意见、评估报告不予采纳的，专业机构应将委托费用退回预缴方当事人。

土地性质	国有	使用面积	
权属性质	国有	使用年限	
土地号		土地来源	
宗地号	020414	丘号	02
间号		建成年份	
东至		南至	
西至		北至	
开发公司	阜新奥林房地产开发有限公司		
行政区	河东区	房屋座落	新华路128-2号3106
房号	031006	实际房号	031006
建筑面积	81.75	套内面积	68.73
房屋类型	楼房	设计用途	住宅
单元号		所在层	10
总层数	32	房屋朝向	
房间户型		测绘房号	
南墙		西墙	
		东墙	
		北墙	

备案状态 未备案 登记状态 已登记 抵押状态 未抵押 查封状态 已查封 租赁状态 未租赁 挂失状态 未挂失 状态总和 已登记 产权预告 未预告 抵押 未抵押

房间备注 房屋面积: 81.75



入住通知书

女士/先生：李敬华

91.75m²

您好！欢迎您入住奥林匹克花园！

您所认购的奥林匹克花园 6 号楼 3106 号房屋已验收合格，达到收楼入住条件。

请您接到本通知后，于 2012 年 10 月 26 日至 11 月 1 日内前来办理入住手续。届时，房产公司财务部、项目部、物业服务中心将现场集中办公，办理地点设在 阜新珠港奥园物业客服中心

1、您来办理入住手续时，请带齐以下物件：

- (1) 入住通知书
- (2) 购房付款票据
- (3) 业主一寸彩照 1 张，业主身份证或护照原件、复印件及印章
- (4) 应缴纳的各项费用

如您委托他人来办理，还应带上：您（业主）的委托书；代理人的身份证或护照的复印件

2、您入住所应缴纳的各项费用如下：

交费项目	收费标准	费用金额
1、物业管理服务费	<input checked="" type="radio"/> 入住押金 按住宅：1.60 元/m ² /月（1 年） <input type="radio"/> 商业物业：2.00 元/m ² /月（1 年） <input type="radio"/> 地下车库、车位物业服务费： 地下车库（车位）：100 元/个/月（预缴 12 月） 地下摩托车位、电动车位：30 元/个/月（预缴 12 月） 地上停车（车位）：80 元/户/月	1570 元
2、装修保证金	2000 元/户（业主、装修公司各交 1000 元）	2000 元
3、装修垃圾清运处理费	(1) 100 平方米以内 500 元/户， (2) 100 平方米以上 800 元/户， (3) 商业铺位：800 元/户	500 元
合计金额：¥ 4070.00		

3、注意事项：现金结算或 XXX 行银联卡

4、入住服务电话：1) 地产：3366338

2) 物业：2832838



估价对象实地查勘情况

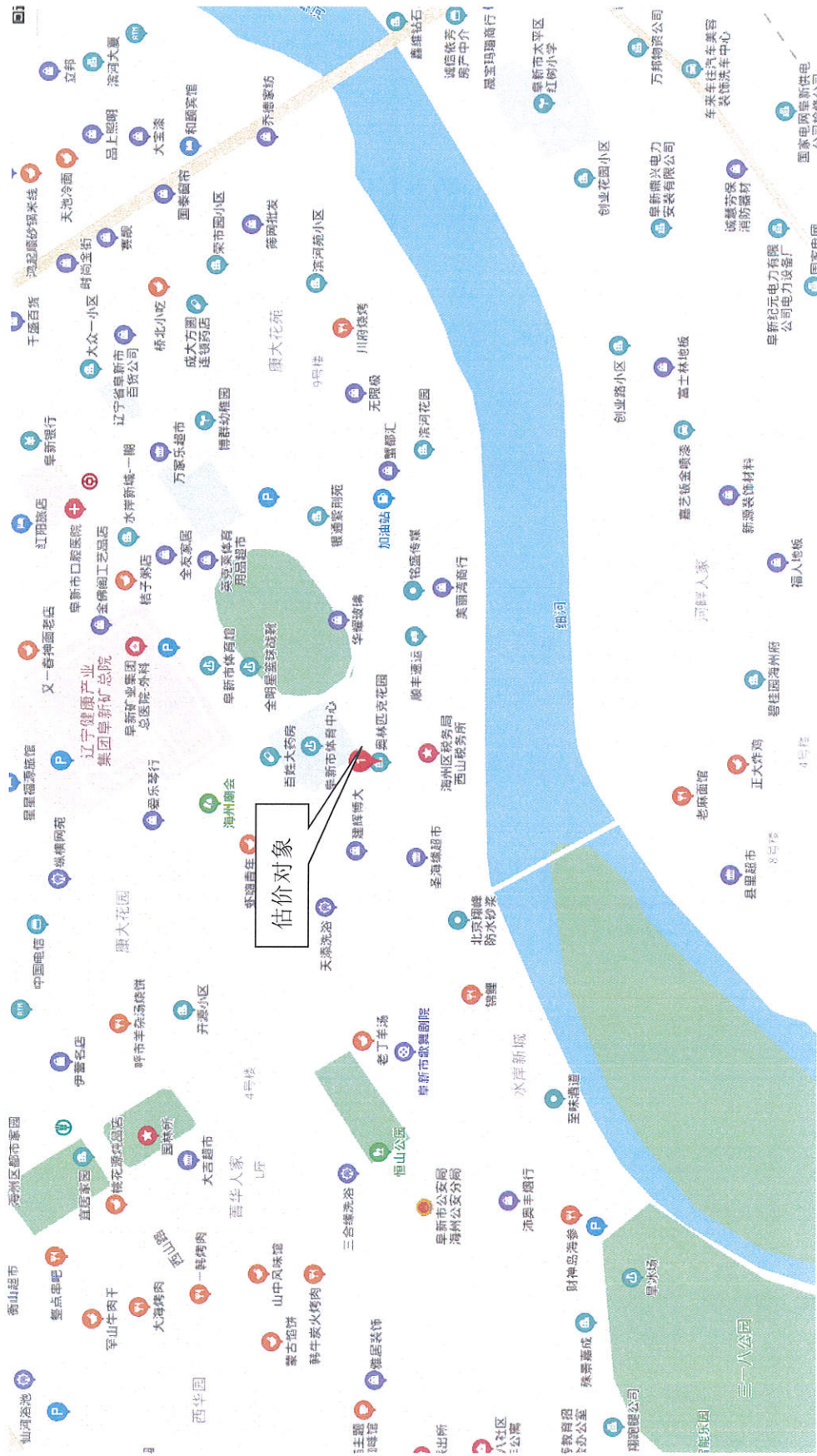
注册房地产估价师岳英会等已于2021年2月23日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况和区域状况进行了实地查勘并记录。

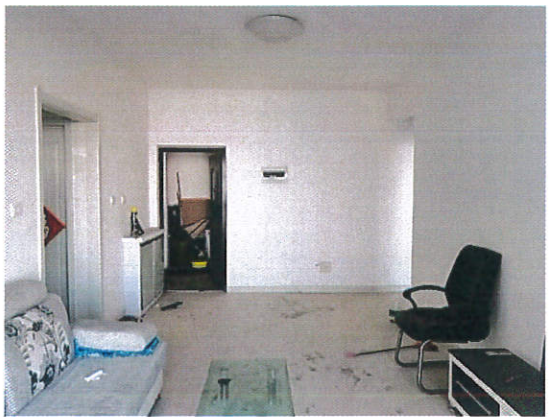
辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

二〇二一年三月九日



估价对象位置图







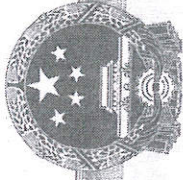
专业帮助情况和相关专业意见

本评估报告由我公司注册房地产估价师完成，期间没有接受其它专业帮助或依据相关专业意见。

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

二〇二一年三月九日





营业执照

统一社会信用代码
912102027234593257



扫描二维码登录
'国家企业信用信
息公示系统'了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

(副本)
(副本号: 1-1)

名称 辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 法定代表人 牟桂玲
 经营范围 房地产估价、咨询、代理；项目可行性研究；投资咨询；土地评估及
 相关信息咨询；土地登记代理业务***（依法须经批准的项目，经相关
 部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 人民币叁佰万元整
 成立日期 2000年07月31日
 营业期限 自2000年07月31日至长期
 住所 辽宁省大连市中山区友好路211号1单元7层
 2号



登记机关

2020年05月06日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00171393

姓名 / Full name

岳英会

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220283198101010312

注册号 / Registration No.

2120070115

执业机构 / Employer

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-30

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00203828

姓名 / Full name

魏晓君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

2101021970061296923

注册号 / Registration No.

2120050065

执业机构 / Employer

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

