

# 房地产估价报告

---

---

## Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：博元评估字（2021）第 A0155 号

估价项目名称：抚顺开发区文华路 23 号高科公寓 6#等 6 套商品住宅

抵债房地产产作价入帐价值评估

估价委托人：辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司

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：2021 年 03 月 25 日

## 致估价委托人函

辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司：

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放程序，认真进行了司晓雪开发建设拥有的坐落于抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-3-201、202、301及6#-4-201、202、203等6套商品房，用途住宅（建筑总面积440.25平方米）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：为确定抵债房地产作价入帐价值提供参考依据而评估。

二、估价方法：经过分析，采用比较法。

三、估价对象：

序号	权利人	房屋坐落	规划用途	层数	房权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-3-201	私人住宅房	2/6	抚开房权证李石字第G1303001191号	80.83
2	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-3-202	私人住宅房	2/6	抚开房权证李石字第G1303001190号	80.83
3	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#3-3-301	私人住宅房	3/6	抚开房权证李石字第G1303001194号	80.8
4	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-4-201	私人住宅房	2/6	抚开房权证李石字第G1303001193号	65.55
5	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-4-202	私人住宅房	2/6	抚开房权证李石字第G1303001189号	65.86
6	司晓雪	抚顺开发区文华路23号高科公寓6#-4-203	私人住宅房	2/6	抚开房权证李石字第G1303001188号	66.38
合计：						440.25

四、价值时点：根据本次评估目的，以实地查勘之日，即2021年02月25日为价值时点。

五、价值类型：市场价值。

六、估价结果：本报告以比较法确定估价对象在价值时点的房地产抵债市场价值为人民币大写：贰佰壹拾壹万叁仟贰佰元，小写：211.32 万元。

详见《司晓雪抵债房地产评估明细表》。

七、特别提示：

- 1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会导致房地产市场价值产生变化。
- 2、本次评估的房屋权属资料等资料由委托人提供的。

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

二〇二一年二月二十六日



## 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 .....	7
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
附 件 .....	10
一、评估明细表 .....	10
二、估价对象现状照片 .....	10
三、估价对象位置示意图 .....	10
四、估价委托人身份证明复印件 .....	10
五、相关权属资料复印件 .....	10
六、估价对象的其他资料； .....	10
七、估价机构营业执照复印件 .....	10
八、估价机构资格证书复印件 .....	10
九、估价人员资格证书复印件 .....	10

## 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）资料进行了检查，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) 估价人员于 2021 年 02 月 25 日进行现场查勘时，该房屋拟将被抵押权人收回，房屋已闲置，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

没有背离事实假设。

### 4、不相一致假设

没有不相一致假设。

### 5、依据不足假设

估价人员于 2021 年 02 月 25 日进行现场查勘时，未能进入估价对象内部查勘。

## 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 2021 年 02 月 26 日至 2022 年 02 月 25 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) 估价结果为房地产市场价格，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抵债房地产市场价格，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

二〇二一年二月二十六日



# 房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字（2021）第 A0155 号

## 一、估价委托人

- 1、委托人：辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司
- 2、联系人：谷行长
- 3、联系电话：18940311118

## 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 土地备案号：2019210143

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

本报告书将提交委托人，为确定房地产市场价值提供参考依据而评估，供相关当事方作参考。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围及区位状况

#### ①估价对象范围：

估价委托人所提供的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，委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于抚顺开发区文华路 23 号高科公寓 6#-3-201 等 6 套住宅，建筑总面积 440.25 平方米。

#### 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	抚顺开发区文华路 23 号高科公寓 6#-3-201 等 6 套住宅房屋
	房屋四至	抚顺发开区高科公寓小区，详见位置示意图
	方位	详见位置示意图
	与重要场所距离	详见位置示意图
	临街状况	估价对象周围有文华路等
交通状况	出入可利用的交通工具	附近有通往抚顺城区各地的客车，出行条件较好
	道路状况	附近有文华路等道路，沥青路面，道面质量状况良好，交通流量一般
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象所在区域有地上地下停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在附近环境较好
	人文环境	估价对象所在地为抚顺开发区相对成熟商住区，该区域商业气氛一般，繁华程度一般，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“六通一平”，即宗地外通电、供水、通路、通讯、供热，宗地内场地平整
	外部公共服务设施	附近有医院、学校、银行、超市等

## 2、估价对象权益状况

估价委托人辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司所提供的资料复印件登记情况：详见《司晓雪抵债房地产评估明细表》。

截止价值时点，未见估价对象存在抵押他项权利，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

估价对象坐落于国有土地上。

### (2) 建筑物部分

估价对象坐落于抚顺开发区文华路 23 号高科公寓 6#-3-201 等 6 套住宅，权利人为司晓雪；所在楼层、房屋总层数、建成时间、建筑面积详见《司晓雪抵债房地产评估明细表》；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。

四至：详见位置示意图。

### (3) 地理位置及周围环境、景观：

本次辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司委托的住宅坐落于抚顺开发区文华路 23 号高科公寓 6#-3-201 等 6 套住宅，经现场查看估价对象所处区域的道路通达度较好，周围有文华路等。属抚顺开发区相对成熟商住区，周边环境较好；周边商服设施一般；公共配套设施：周边有银行、超市、中小学、医院等配套设施，配套设施齐全；估价对象主要出入口均临街或路，街道条件较好；公共交通配套：周边有通往抚顺城区各地的公交车，公

公共交通较好，交通便捷度较好。

## 五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2021 年 02 月 25 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，并经委托人同意。

## 六、价值类型

本次评估价格是指对估价对象在现有用途状态下，在 2021 年 02 月 25 日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行市场价值的估计值。

## 七、估价依据

本次估价的主要依据有：

### （一）行为依据

估价委托人与评估方签订的《评估业务约定书》。

### （二）法律法规依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据 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第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正，1999 年 1 月 1 日施行）；

（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）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

《不动产权证书》。

### （四）委托方提供的有关资料

（1）委托人提供的身份证明复印件；

（2）委托人提供的相关权属资料复印件；

(3) 委托人提供的租赁等其他资料复印件。

(五) 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

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法，这四种方法的定义及适用范围见下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。	求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。

原理	替代原理	预期原理	生产费用价值论	预期原理
适用范围	适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。如1、住宅，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。2、写字楼。3、商铺。4、标准厂房。5、房地产开发用地。	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、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。	新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产、很少发生交易而限制比较法运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产，独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产以及单独的建筑物或其装饰装修部分。	凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。
不适用范围	1、数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等。2、很少发生交易的房地产，如学校、医院、行政办公楼等。3、可比性很差的房地产，如在建工程等。	行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产。	很老旧的房地产。	应有规划条件但规划条件尚不明确的待开发房地产。

估价对象用途为住宅用房，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几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；经过市场调查，发现该用途的房地产目前出租虽较多，但委估房地产周围出租经营可比案例亦较多，但考虑实际情况出租收益过低，因此本次评估不采用收益法进行。作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因为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。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

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

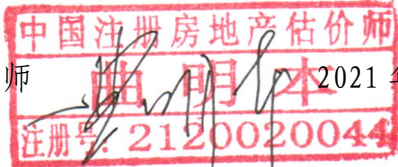
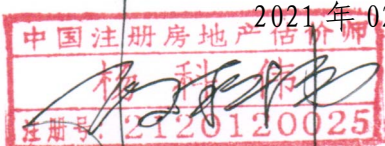
本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资

## 辽宁沈东村镇银行股份有限公司委托房地产抵债咨询评估报告

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，本报告最终房屋以比较法确定估价对象在价值时点 2021 年 02 月 25 日的房地产市场价值为人民币大写：贰佰壹拾壹万叁仟贰佰元，小写：211.32 万元。

详见《司晓雪抵债房地产评估明细表》

## 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	2120020044	中国注册房地产估价师		2021 年 02 月 26 日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2021 年 02 月 26 日

## 十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2021 年 02 月 25 日。

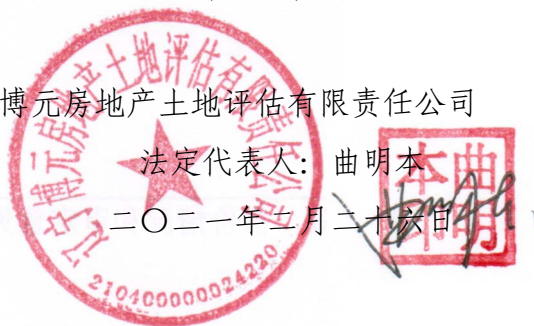
## 十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2021 年 02 月 25 日至 2021 年 02 月 26 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

二〇二一年二月二十六日



## 附 件

- 一、评估明细表
- 二、估价对象现状照片
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价委托人身份证明复印件
- 五、相关权属资料复印件
- 六、估价对象的其他资料；
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资格证书复印件
- 九、估价人员资格证书复印件

## 估价对象照片



# 估价对象位置



估价对象