房地产估价报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2021]2007号

估价项目名称： 凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#1-602号的一套住宅房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人： 凤城市人民法院

房地产估价机构： 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师： 董云燕(2120100039)杨露（2120070110）

估价报告出具日期： 二〇二一年八月十二日

致估价委托人函

凤城市人民法院：

依据《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽0682执450号】，2021年7月20日至2021年8月12日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼1#1-602号的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为凤城市人民法院执行卢丽莎与王淑云、刘大鹏、付桂兰借款合同纠纷一案，确定财产处置价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象位于凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼1#1-602号，建筑面积102.17㎡，所有权人为刘文清；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含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和权益。

价值时点：2021年7月20日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：340,737元，大写金额为人民币叁拾肆万零柒佰叁拾柒元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表币种：人民币

估价对象 \ 估价结果	面积(㎡)	比较法单价(元/㎡)	收益法单价(元/㎡)	最终评估单价（元/㎡）	评估总价(元)
凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼1#1-602号	102.17	3340	3329	3335	340,737

特别提示：本估价报告自提交之日即2021年8月12日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月十二日

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、估价机构 4
三、估价目的 4
四、估价对象 4
五、价值类型 5
六、价值时点 6
七、估价原则 6
八、估价依据 6
九、估价方法 7
十、估价结果 7
十一、注册房地产估价师 7
十二、实地查勘期 8
十三、估价作业期 8
附件 9
一、《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽0682执450号】复印件 10
二、估价对象位置图 11
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 12
四、《房屋所有权证》复印件 13
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 14
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 16

估价师声明

我们郑重声明：

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按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋所有权证》复印件载明的用途继续使用为假设前提。

2. 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、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象权属完整且无产权纠纷。

5. 估价委托人为本次估价提供了《房屋所有权证》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

7. 我们已对估价对象进行了实地查勘，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，假设其能够正常安全使用。

8. 在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。

9. 本次估价价值时点设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

三、背离事实假设

在本次估价中，无背离事实假设。

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

根据《房屋所有权证》记载：房屋坐落凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼1#1-602号，现场查勘时蓝牌地址为振兴街30-3号，本次评估以申请执行人代表现场指认为准，如与实际不符，应重新进行评估。

六、本估价报告使用的限制条件

1.本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2.本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和分摊国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

3.本次估价为涉执房地产处置司法估价，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

4.因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

5.本估价报告自出具之日2021年8月12日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

6.估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7.当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内（收到估价报告5日）向法院提出复议申请。

8.本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：凤城市人民法院

承办人：袁尔慷

联系人：袁尔慷

联系电话：0415-2277751

二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2021 年 5 月 13 日至 2024 年 5 月 12 日

联系电话：024-86851817　　86843345

三、估价目的

依据《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽 0682 执 450 号】，为凤城市人民法院执行卢丽莎与王淑云、刘大鹏、付桂兰借款合同纠纷一案，确定财产处置价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#1-602 号的 1 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含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和权益。

(二)估价对象基本状况

2021 年 7 月 20 日，估价委托人代表、申请执行人代表、估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

1.估价对象区位状况

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

估价对象位于凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#，该楼东临苏宛路，北距振兴街约 40 米，西距石桥路约 150 米，周围有天合佳园、苏华苑-A 区、苏华苑-B 区、银祥小区等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，附近有振兴街、石桥路、苏宛路等主次干道在其附近通过，道路通达程度较好；附近有凤城 2 路公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷较便捷。附近有凤城一中、凤城文化体育公园、凤城市凤凰城区文化小学、凤城市中心医院等公共配套设施，生活配套设施完善程度较好；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通供水、通排水、通暖、通煤气，基本生活设施条件较好；区域空气污染和噪音污染处于凤城市的中等水平，绿化地覆盖度处于凤城市平均水平。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#1-602 号，所在小区为开放式小区，卫生情况一般。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 7 层；估价对象位于第 1 单元，单元内有一部步梯，一层两户。

估价对象位于该楼第 6 层，房号为 602，南北朝向，证载建筑面积为 102.17 平方米，不把山，处于闲置状态。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内为 3 室 2 厅 1 卫；客厅地砖地面，大白墙面，石膏板顶棚；卧室地面铺地板，大白墙面及顶棚；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝塑板顶棚；室内水、暖、电等配套设施齐全。

实地查勘时，估价对象室内维护状况一般，新旧程度一般。

3. 估价对象权属状况

据《房屋所有权证》（凤房权证凤凰城区字第 09132539 号）复印件记载：

房屋所有权人刘文清，房屋坐落凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#1-602 号，登记日期 2009-11-2，规划用途住宅，总层数 7，建筑面积为 102.17 ㎡，所在层 6。

五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值是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。

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

六、价值时点

2021 年 7 月 20 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

1.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。

2.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。

3.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的原则。

4.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。

5.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的原则。

八、估价依据

(一)国家和地方的法律法规和政策

1.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

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发布，2020 年 1 月 1 日起执行]；

3.《中华人民共和国民事诉讼法》[1991 年 4 月 9 日第七届全国人民代表大会第四次会议通过,2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正；

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 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，自 2016 年 12 月 1 日起施行]；

5.最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007 年 9 月 1 日)；

6.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）（2018 年 12 月 10 日）；

7.《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

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

[2018]15 号）（2018 年 9 月 1 日起施行）；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二)估价标准

1.《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015 年 12 月 1 日起执行]；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014 年 2 月 1 日实施]。

(三)估价委托人提供的资料

1.《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽 0682 执 450 号】；

2.《房屋所有权证》复印件；

3. 估价委托人提供的其他材料。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

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。本次评估采用比较法和收益法。

1. 比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法，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。

3. 估价结果的确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价值；经综合分析，本次取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 20 日的估价结果为 340,737 元，大写金额为人民币叁拾肆万零柒佰叁拾柒元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价结果 / 估价对象	面积(㎡)	比较法单价(元/㎡)	收益法单价(元/㎡)	最终评估单价（元/㎡）	评估总价(元)
凤城市凤凰城区振兴街一中对过二四一住宅楼 1#1-602 号	102.17	3340	3329	3335	340,737

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
董云燕	2120100039	董云燕 2021 年 8 月 12 日	中国注册房地产估价师 董云燕 沈估0764 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司 注册号 2120100039
杨　露	2120070110	杨露 2021 年 8 月 12 日	中国注册房地产估价师 杨露 沈估0450 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司 注册号 2120070110

十二、实地查勘期

本次实地查勘期为二〇二一年七月二十日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2021 年 7 月 20 日至 2021 年 8 月 12 日。

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

附 件

一、《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽 0682 执 450 号】复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、《房屋所有权证》复印件

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn