

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：博元评估字（2022）第 A0106 号

估价项目名称：坐落于清原满族自治县清原镇长山堡村和清原镇浑河街

冈山 17-3-401 涉执房地产处置司法鉴定价格评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

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：2022 年 3 月 14 日

致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

我辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司接受贵处的委托，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和程序，认真进行了坐落于清原县清原镇长山堡村的 5 栋有证房产(含项下土地)、1 栋无证房产及清原镇浑河街冈山 17-3-401 一套住宅的实地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、估价方法：经过分析，房屋分别采用成本法、比较法和收益法；

三、估价对象：

序号	权利人	坐落	权属证号	用途	层次	结构	面积(m ²)
1	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 04028 号	库房	1	砖瓦	500.00
2	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 03028 号	鸡舍(1、2、3、4、5)	1	砖瓦	3003.30
3	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 04029 号	住宅	2	砖混	323.00
4	徐沛然	清原县南八家乡长山堡村	房字第 4440 号	住宅	1	砖瓦	135.00
5	徐沛然	清原县南八家乡长山堡村	南房字第 161 号	住宅	1	砖瓦	189.00
6		清原县清原镇长山堡村	无证	养鸡棚	1	-	525.00
小计							4675.30
7	姜旭东	清原镇浑河街冈山 17-3-401	房权证清字第 041275 号	住宅	4/6	混合	99.26
小计							99.26
合计							4774.56

四、价值时点：根据本次评估目的，以实地查勘之日，即 2022 年 3 月 8 日为价值时点。

五、价值类型：建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置等因素的估价对象于价值时点的市场价格。

根据委托人的委托，本次评估结果为房屋所有权价格，房产所有权价格包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

估价机构：辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话：024-52533830（传真）

六、估价结果：本报告最终房屋分别采用成本法、比较法和收益法确定估价对象在价值时点下的房地产市场价格为人民币大写：肆佰陆拾陆万零肆佰壹拾捌元，小写：466.0418万元。

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

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资产评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

二〇二二年三月十四日



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资产评估有限责任公司	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.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
十四、评估结果使用特别提示	10
附 件	12
一、房地产司法鉴定评估明细表	12
二、估价对象现状照片	12
三、估价对象位置示意图	12
四、评估收费收据.....	12
五、鉴定机构（人）承诺书	12
六、司法鉴定评估委托书	12
七、相关权属资料复印件	12
八、估价机构营业执照复印件	12
九、估价机构备案证书复印件	12
十、估价人员资格证书复印件	12

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) 估价对象的权属资料、面积、用途、数据等（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) 估价人员及其他相关人员于 2022 年 3 月 8 日进行实地查勘时，估价对象没有环境污染，估价对象具体坐落以当事人指认，法官确认为准。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) 对有证房屋建筑面积等未进行测量但予以关注。注册房地产估价师未对有证房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积等与房屋权属等相关证明记载面积、数量大体相当。

(5) 假定人民法院处置财产之日的评估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。

(6) 假定评估对象不存在欠缴税费（税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

2、未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》中未记载建筑物建成时间，本次评估建筑物建成时间以实

际情况为准。

3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押等因素的影响。

4、不相一致假设

没有不相一致假设。

5、依据不足假设

估价对象 6 为无证大棚，本次评估其建筑面积为经实地查勘、测量后，申请人、被执行人双方共同确认得出，由于实地查勘时估价对象 6 上锁，故我们未能进入其内部进行查勘，本次评估估价对象状况以实际情况为准。

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 2022 年 3 月 14 日至 2023 年 3 月 13 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) 估价结果为房地产司法鉴定市场价格，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司法鉴定市场价格，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) 本估价报告及相关部分的解释权属辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司，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资产估价有限责任公司

二〇二二年三月十四日

房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2022)第 A0106 号

一、估价委托人

- 1、委托人：抚顺市中级人民法院技术处
- 2、联系人及联系电话：抚顺市中级人民法院技术处 赵洪洋 57719595
清原满族自治县人民法院 周明宇 13050186065

二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

受托单位：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

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：2022210004

有效期限：2022 年 1 月 18 日至 2025 年 1 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

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：估价对象坐落于清原县清原镇长山堡村，5 栋有证建筑物(含项下土地)，1 栋无证建筑物及清原镇浑河街冈山 17-3-401 一套住宅。

②估价对象区位状况

估价机构：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话：024-52533830

估价对象区位状况表

项目		估价对象 1-6 区位状况	估价对象 7 区位状况
位置状况	坐落位置	清原县清原镇长山堡村	清原镇浑河街冈山 17-3-401
	房屋四至	详见估价对象位置示意图	详见估价对象位置示意图
	方位	清原镇长山堡村, 详见位置示意图	四合嘉园小区, 详见位置示意图
	与重要场所距离	距英额门收费站约 5.1 公里	距清原火车站约 1.9 公里
	临街状况	估价对象周围有黑大线	估价对象周围有兴隆路等
交通状况	出入可利用的交通工具	区域内有城乡客运公共汽车通过	区域内有公共汽车通过
	道路状况	附近有黑大线等道路, 沥青路面, 道面质量状况一般, 交通流量一般	附近有兴隆路、八宝街等道路, 沥青路面, 道面质量状况较好, 交通流量较大
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求	附近道路无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象所在场地有地上停车场	估价对象所在场地有地上停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在附近环境一般	估价对象所在附近环境一般
	人文环境	估价对象所在地为清原县清原镇长山堡村, 该区域商业气氛较劣, 繁华程度较劣, 文化气氛一般, 社会治安状况较好, 相邻房地产利用一般	估价对象所在地为清原县清原镇, 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	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“三通一平”, 即宗地外通电、通路、通讯, 宗地内场地平整	外部基础设施已达到“六通一平”, 即宗地外供水、排水、通电、通路、通讯、通暖, 宗地内场地平整
	外部公共服务设施	区域内公共设施较劣	区域内公共设施较好

2、估价对象权益状况

估价委托人抚顺市中级人民法院技术处委托书及相关司法部门所提供的房屋权属资料复印件、其他资料登记情况如下:

序号	权利人	坐落	权属证号	用途	层次	结构	面积(m ²)
1	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 04028 号	库房	1	砖瓦	500.00
2	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 03028 号	鸡舍(1、2、3、4、5)	1	砖瓦	3003.30
3	吴成珍	清原县清原镇长山堡村	房字第 04029 号	住宅	2	砖混	323.00
4	徐沛然	清原县南八家乡长山堡村	房字第 4440 号	住宅	1	砖瓦	135.00
5	徐沛然	清原县南八家乡长山堡村	南房字第 161 号	住宅	1	砖瓦	189.00
6		清原县清原镇长山堡村	无证	养鸡棚	1	-	525.00
小计							4675.30
7	姜旭东	清原镇浑河街冈山 17-3-401	房权证清字第 041275 号	住宅	4/6	混合	99.26
小计							99.26
合计							4774.56

估价机构: 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

机构地址: 抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话: 024-52533830

房产司法鉴定价格评估报告

截止价值时点，估价对象存在查封，我们在估价过程中未考虑查封、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 1-6 项下土地为集体土地，使用权面积 7793.5 平方米，使用权人徐沛然、吴成珍，使用期限长期，无使用权证。

估价对象 7 坐落在国有土地上。

(2) 建筑物部分

估价对象 1-6 坐落于清原县清原镇长山堡村，权利人分别为吴成珍、徐沛然，5 栋有证房产及 1 栋无证房产，建筑面积、层数、结构等情况详见上表；用途为库房、鸡舍等，其中，估价对象 2 为 5 栋建筑物共用一个产权证，估价对象 3、4、5 房屋所有权证记载用途为住宅，实际为办公、宿舍、库房等。公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道，维护保一般，为基本完好房。

四至：详见估价对象位置示意图。

估价对象 7 坐落于清原镇浑河街冈山 17-3-401，权利人为姜旭东，建筑面积、层数、结构等情况详见上表；用途为住宅。公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道，维护保较好，为完好房。

四至：四合嘉园小区，详见估价对象位置示意图。

(3) 地理位置及周围环境、景观：

估价对象 1-6 位于清原县清原镇长山堡村。周边商服设施较劣；公共配套设施：区域内公共配套设施情况一般；估价对象主出入口临路等，商业繁华度较差；公共交通配套：区域内有城乡客运公共汽车通过，区域经济环境一般。

估价对象 7 位于清原镇浑河街冈山 17-3-401。周边商服设施一般；公共配套设施：区域内公共配套设施情况较好；估价对象主出入口临路等，商业繁华度一般；公共交通配套：区域内有公共汽车通过，区域经济环境一般。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 3 月 8 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。

六、价值类型

建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置等因素的估价对象于价值时点的市场价格。

房产司法鉴定价格评估报告

根据委托人的委托，本次评估结果为房屋所有权价格，房产所有权价格包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

七、估价依据

本次估价的主要依据有：

(一) 行为依据

估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院技术处委托书》。

(二) 法律法规依据

- (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29号)；
- (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) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行)；
- (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) 房地产估价报告评审标准(试行)(征求意见稿)；
- (9) 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)；
- (10) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日)；
- (11) 《司法鉴定程序通则》；
- (12) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；
- (13) 《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)；
- (14) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；
- (15) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2019年12月25日法释[2019]19号)；
- (16) 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

房产司法鉴定价格评估报告

(1)《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》(2022)抚中法委字第 65 号；房屋所有权证、集体土地使用权证明等权属复印件。

(四) 取价依据

- 1、辽宁省建筑工程计价依据 2008 年《建筑工程计价定额》、《装饰装修工程计价定额》、《安装工程计价定额》等；
- 2、2022 年辽宁省工程造价信息；
- 3、本公司评估人员所调查得到的市场交易、租赁等相关基础资料；
- 4、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；
- 5、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相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

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的估价方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

2、收益法是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。

收益法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、游乐场等。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产(即在建工程)或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

因本次估价对象均已经建成，因此不适宜采用假设开发法估价；因估价对象1-6的特殊性，周边类似物业交易、出售情况较少，因此不适宜采用比较法；估价对象为养鸡场及配套用房屋，虽每年能够获得一定的收益，但其企业的总收益中既有房地产收益，又有机器设备收益、无形资产收益，而各自所产生的收益难以准确区分和剥离，故不适宜采用收益法。经估价人员根据现行房地产估价管理的有关规定，确认委估司法鉴定对象1-6适用成本法对该项目进行估价；经过市场调查，估价对象7同类用途的房地产有一定数量的出租，且委估房地产周围为较成熟的商住区，有一定的出租可比案例，本次评估可采用收益法进行评估。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。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，估价对象7采用比较法和收益法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣价折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是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。



收益法是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。

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，本报告最终房屋分别采用成本法、比较法和收益法确定估价对象在估价时点（2022年3月8日）的房地产市场价格为人民币大写肆佰陆拾陆万零肆佰壹拾捌元，小写：466.0418万元。

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

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	2120040044	中国注册房地产估价师		2022年3月14日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2022年3月14日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年3月8日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2022年3月8日至2022年3月14日。

十四、评估结果使用特别提示

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或变卖的相应状况不一致，发生明显

变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(四)在评估报告使用期限或评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果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后才可使用。

(五)估价对象处置过程中对应交易税费负担按照相关法律法规规定处理。

(六)《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》((2022)抚中法委字第65号)中委托评估对象为位于清原镇长山堡村有证房产和无使用权证的集体土地及位于清原镇浑河街的一套住宅。经与委托人及相关当事人沟通，长山堡村所在厂区内有一栋无证大棚，本次评估将其一并纳入评估范围；集体土地使用权无土地使用权证，本次评估房产价格包含项下集体土地使用权价格。

辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

二〇二二年三月十四日



附 件

- 一、房地产司法鉴定评估明细表
- 二、估价对象现状照片
- 三、估价对象位置示意图
- 四、评估收费收据
- 五、鉴定机构（人）承诺书
- 六、司法鉴定评估委托书
- 七、相关权属资料复印件
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、估价机构备案证书复印件
- 十、估价人员资格证书复印件

房地产司法鉴定评估明细表

估价报告编号：博元评估字（2022）第A0106号

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

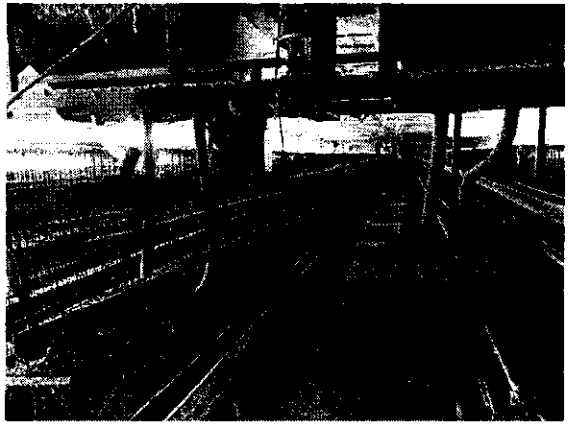
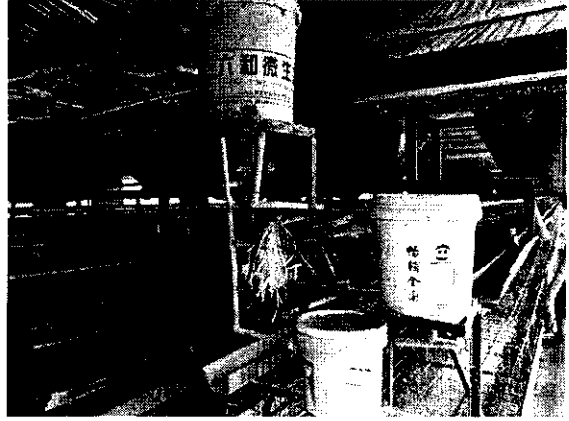
价值时点：2022年3月8日

序号	权利人	坐落	权属证号	用途	层次	结构	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	备注
1	吴成珍	清原县清原镇 长山堡村	房字第04028号	库房	1	砖瓦	500.00	864	43.2000	
2	吴成珍	清原县清原镇 长山堡村	房字第03028号	鸡舍(1、2、3、 4、5)	1	砖瓦	3003.30	1,016	305.1353	
3	吴成珍	清原县清原镇 长山堡村	房字第04029号	住宅	2	砖混	323.00	1,288	41.6024	
4	徐沛然	清原县南八家 乡长山堡村	房字第4440号	住宅	1	砖瓦	135.00	826	11.1510	
5	徐沛然	清原县南八家 乡长山堡村	南房字第161号	住宅	1	砖瓦	189.00	902	17.0478	
6		清原县清原镇 长山堡村	无证	养鸡棚	1	-	525.00	70	3.6750	
小计							4675.30		421.8115	
7	姜旭东	清原镇浑河街 冈山17-3-401	房权证清字第041275 号	住宅	4/6	混合	99.26	4,456	44.2303	
小计							99.26		44.2303	
合计									466.0418	

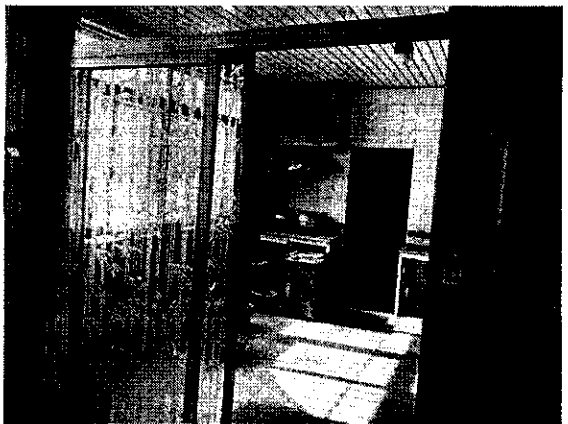
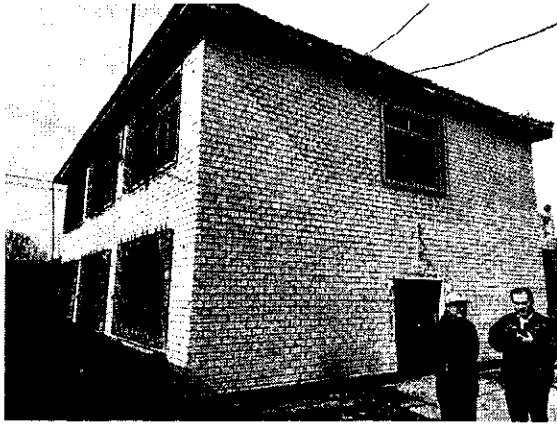
辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年三月十四日

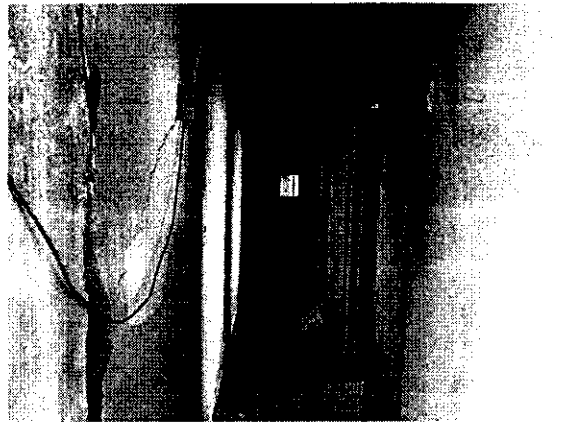
估价对象 2 照片之二



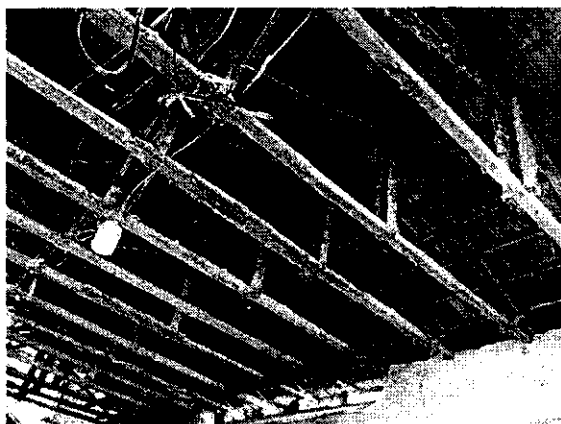
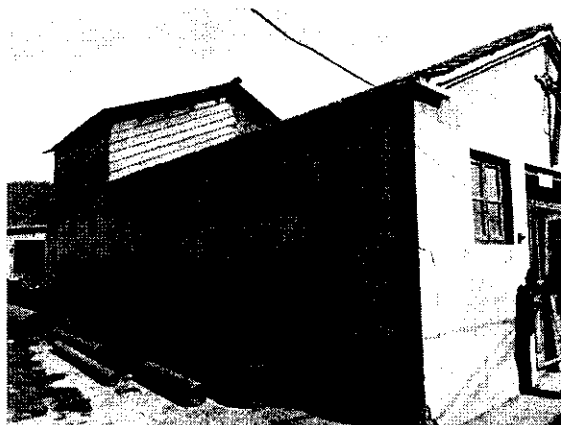
估价对象3 照片之一



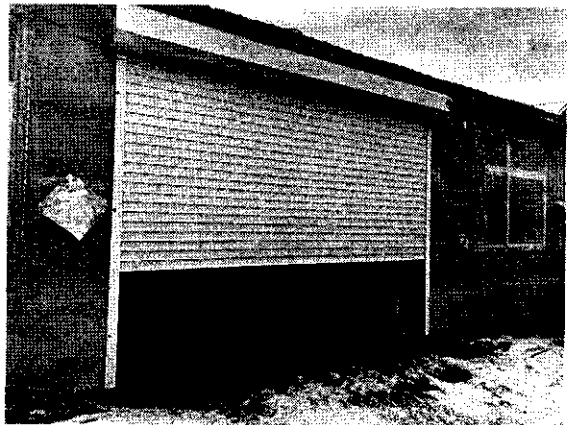
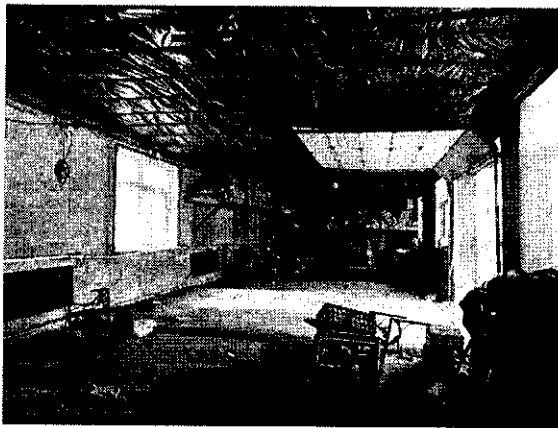
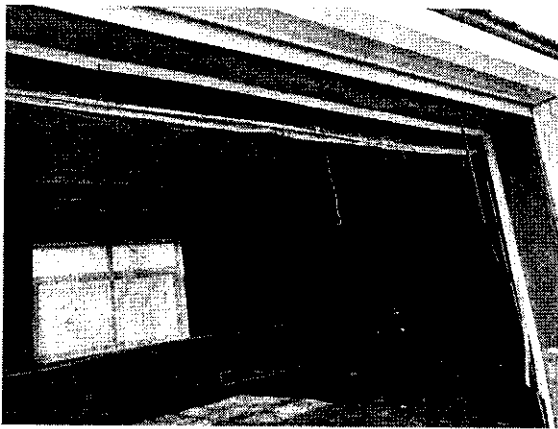
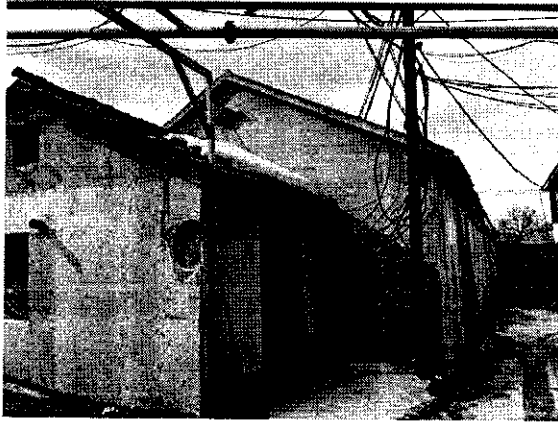
估价对象3 照片之二



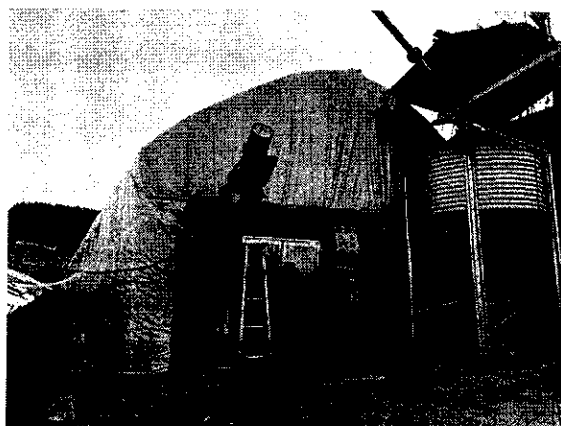
估价对象 4 照片



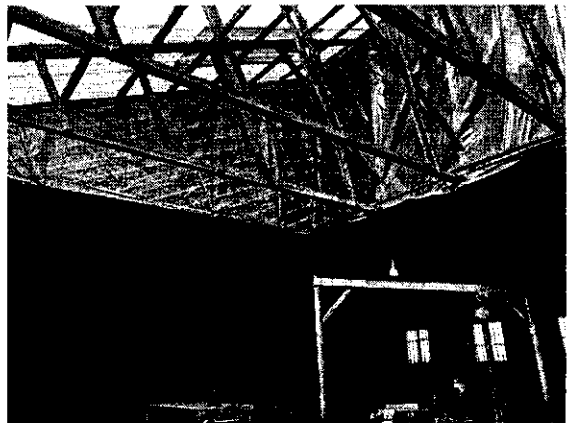
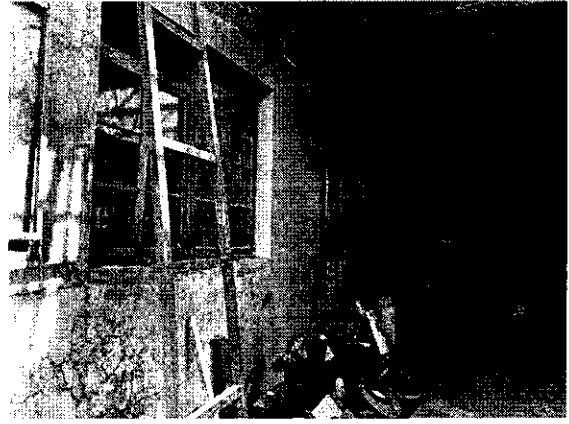
估价对象 5 照片



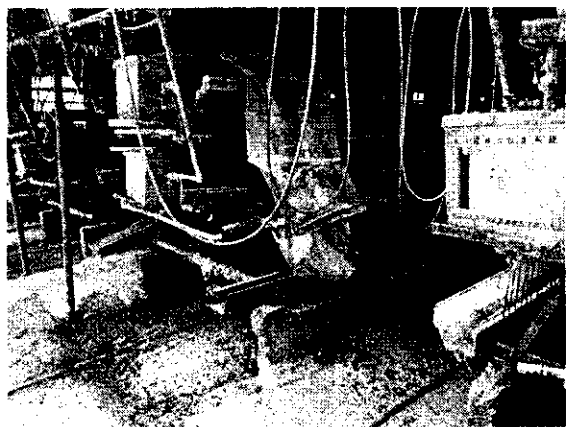
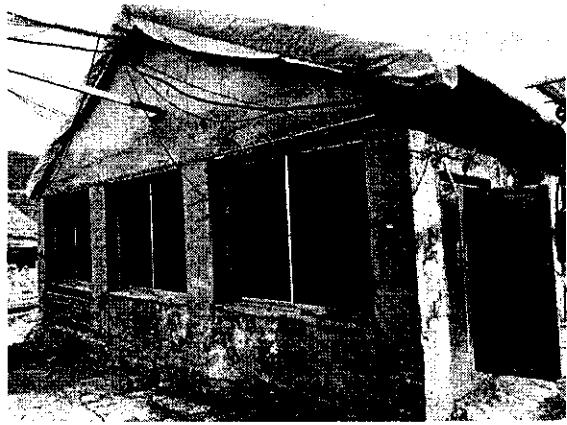
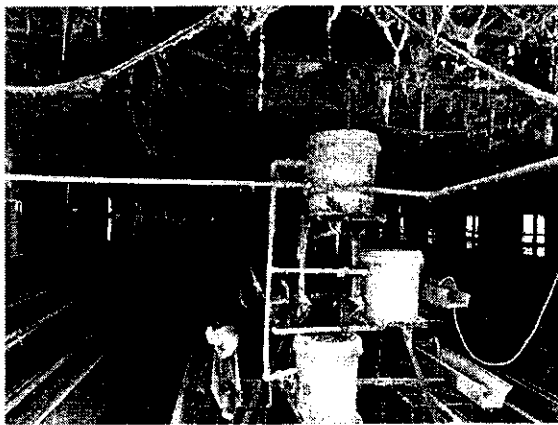
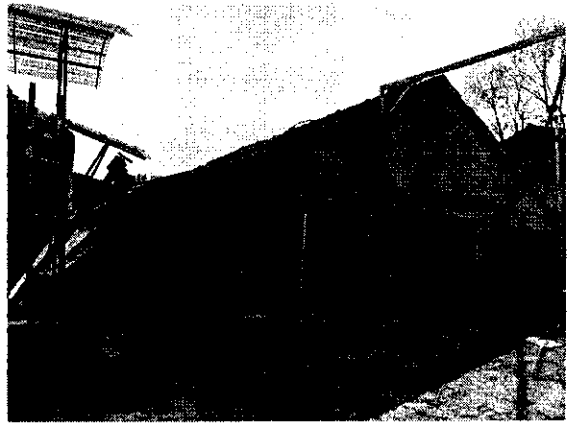
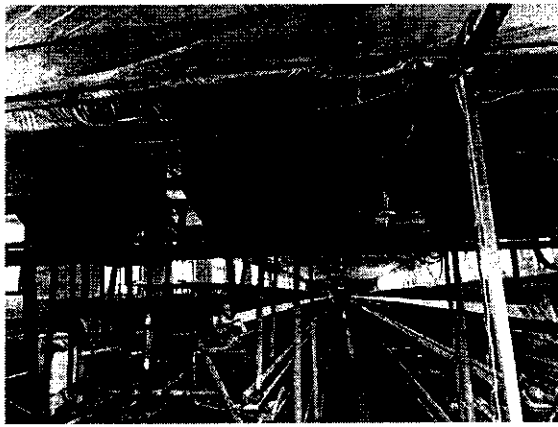
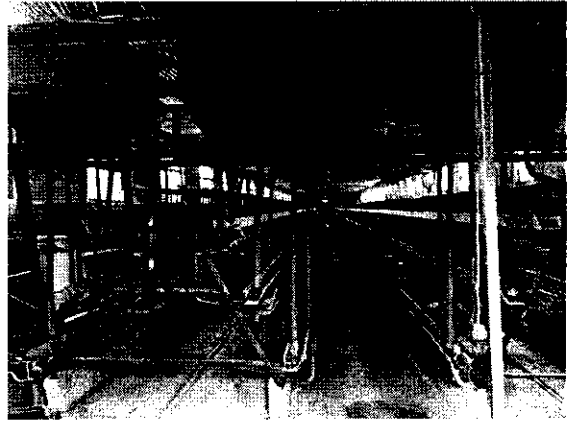
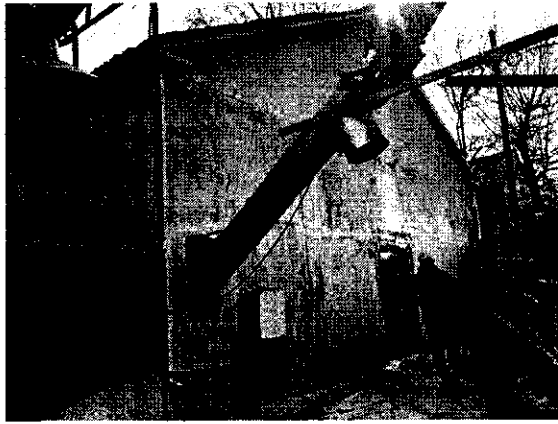
估价对象 6 (无证) 照片



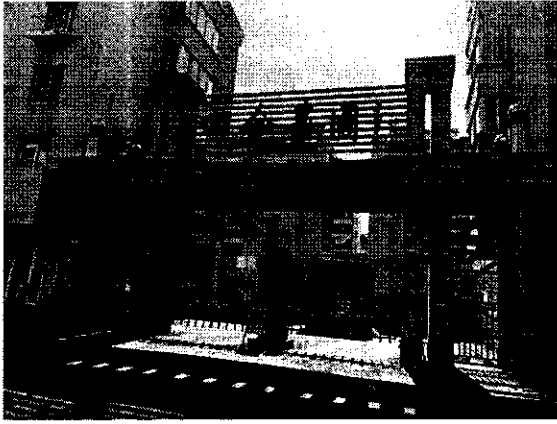
估价对象 1 照片



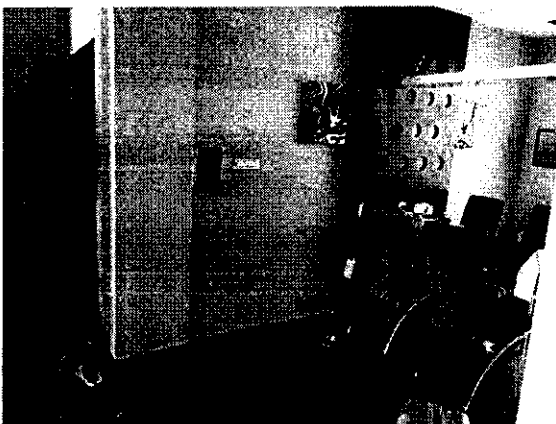
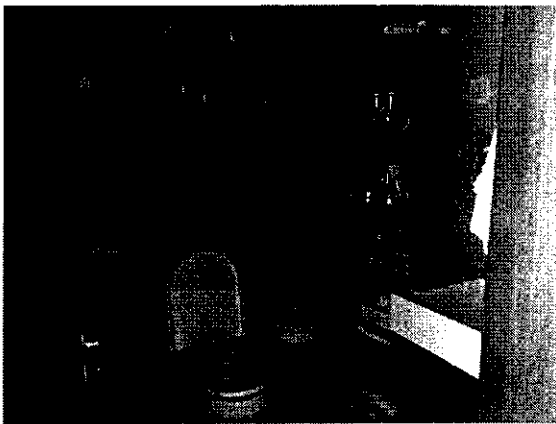
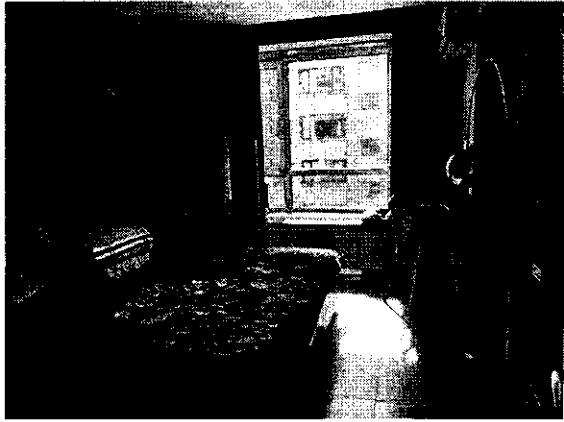
估价对象 2 照片之一



估价对象 7 照片之一



估价对象 7 照片之二

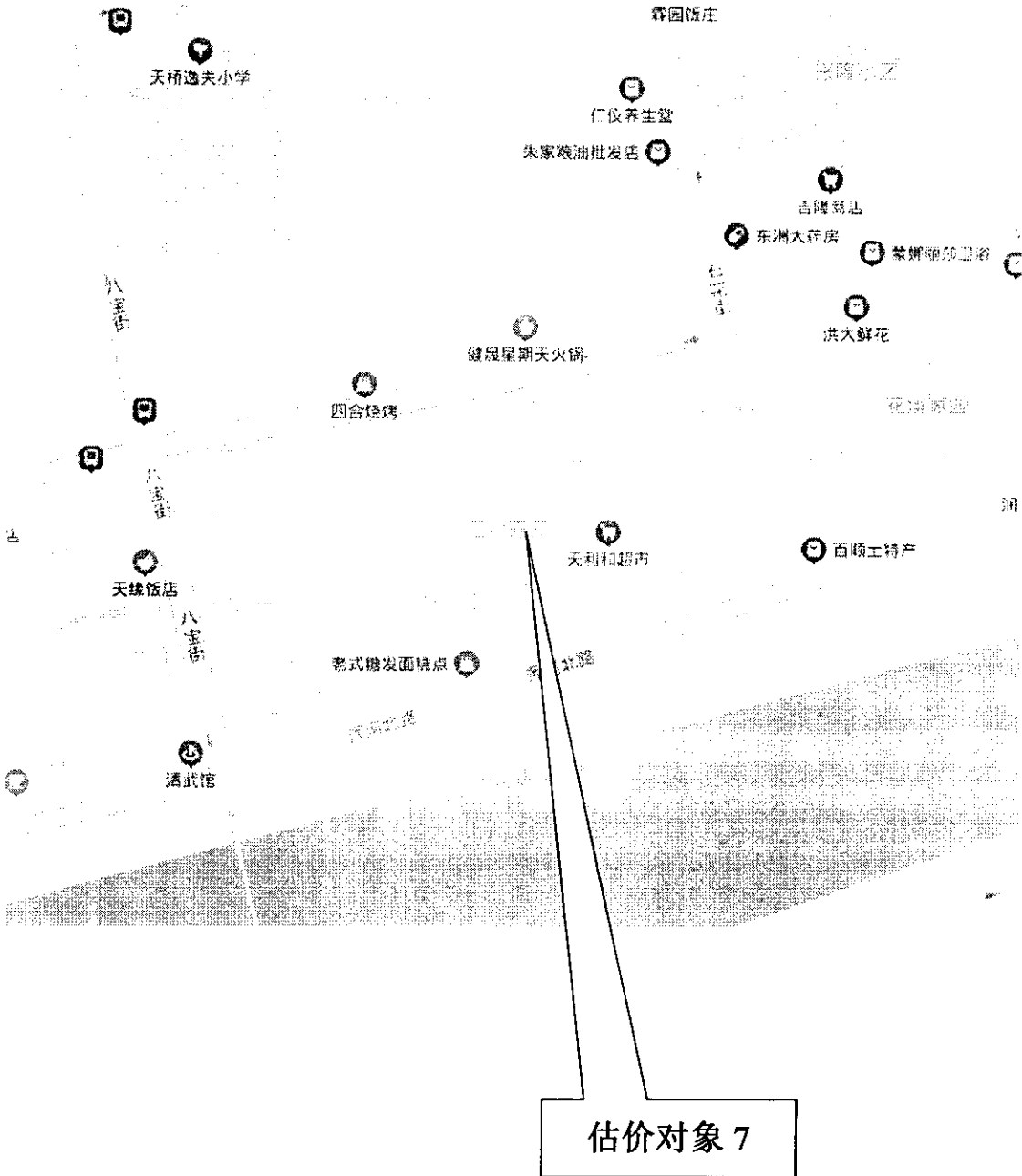


估价对象 1-6 位置示意图



估价对象 1-6

估价对象 7 位置示意图



辽宁增值税专用发票

2100192160

No 02824919

2100192160

02824919

开票日期: 2022年03月14日



名称: 辽宁清原农村商业银行股份有限公司	密码区: 7<24/<78<-9-11<90/9*-36*227	税额: 181.18
纳税人识别号: 91210400119613760R	码: -44>3/4900353-40*24<5806<1>	
地址、电话: 抚顺市清原县清河路30-1号 024-53078028	区: <7-19*119/90019611+<9/84>26	
开户行及账号: 辽宁清原农村商业银行股份有限公司营业部 28031301004071899		
货物或服务名称: 资产评估服务*评估费	单价: 18117.82	税率: 1%
规格型号: 元	数量: 1	税额: 181.18
单位: 元	金额: 18117.82	
合计	¥18117.82	¥181.18

价税合计(大写) 壹万捌仟贰佰玖拾玖圆整 (小写) ¥18299.00

名称: 辽宁博元房地产估价有限责任公司	备注: 资产评估服务
纳税人识别号: 91210400719615030H	
地址、电话: 新抚区西十路2-1号楼5号门市 024-52533830	
开户行及账号: 建行抚顺中央大街支行210016476538052500309	



开票人: 张敏

复核: 史靓

收款人: 王梓

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

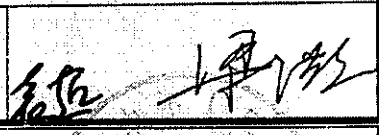
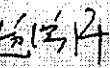

承诺机构（人）：（签章）

年 月 日



抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书

(2022)抚中法委字第 6 号

移送法院	各区院印鉴	移送法院案号	(2022)辽0423执291号
委托评估类别	<input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量 <input type="checkbox"/> 产品质量 <input type="checkbox"/> 其他类委托		
申请人及电话	辽宁清原农村商业银行股份有限公司 13904939425		
对方当事人及电话	吴成珍、徐沛然、姜旭东 15040308907		
委托事项	评估被执行人吴成珍名下位于清原满族自治县清原镇长山堡3处房产,房权证号:04028、03028、04029;评估被执行人徐沛然名下位于清原满族自治县清原镇长山堡2处房产,房权证号4440、161;评估被执行人吴成珍、徐沛然名下位于长山堡村集体土地使用权(该土地使用权无产权证);评估被执行人姜旭东名下位于清原镇浑河街冈山17-3-401房产,房权证号041275。		
移送法官及电话	周明宇 13050186065	领导批示	
技术处受理委托情况	受理人:  22.3.2 电话: 57719595 <div style="text-align: right;">  对外委托专用章 </div>		
摇号确立机构名称	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 辽宁博元房地产土地资产评估有限公司 </div>		
机构出具报告时间及结论			
收取报告人及时间			
按法释(2018)15号文件第十一、十四条规定,			
执行案件是否进行网络询价等			

注:此表由移送法院填写至领导批示处,一式三份,每份一页,分别由移送法院、市中院技术处及评估机构各留存一份,无移送法院公章及市中院对外委托专用章无效。

房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋朝向
房屋面积	房屋所有权人	房屋使用权人	房屋管理人	房屋代理人
房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋朝向
房屋面积	房屋所有权人	房屋使用权人	房屋管理人	房屋代理人

房屋坐落：[] 房屋用途：[] 房屋层数：[] 房屋结构：[] 房屋朝向：[]

房屋面积：[] 平方米

房屋所有权人：[] 平方米

房屋使用权人：[] 平方米

房屋管理人：[] 平方米

房屋代理人：[] 平方米

房屋坐落：[] 房屋用途：[] 房屋层数：[] 房屋结构：[] 房屋朝向：[]

房屋面积：[] 平方米

房屋所有权人：[] 平方米

房屋使用权人：[] 平方米

房屋管理人：[] 平方米

房屋代理人：[] 平方米

房屋第[]号

房产执照

根据中华人民共和国宪法第十三条
 国家保护公民的房屋所有权的规定，特
 发给此执照。

房屋坐落：[] 房屋用途：[] 房屋层数：[] 房屋结构：[] 房屋朝向：[]

房屋面积：[] 平方米

房屋所有权人：[] 平方米

房屋使用权人：[] 平方米

房屋管理人：[] 平方米

房屋代理人：[] 平方米

房屋坐落：[] 房屋用途：[] 房屋层数：[] 房屋结构：[] 房屋朝向：[]

房屋面积：[] 平方米

房屋所有权人：[] 平方米


房屋使用权人：[] 平方米

房屋管理人：[] 平方米


房屋代理人：[] 平方米

[] 人民政府
 房产管理局 局长 []

房屋坐落	...
房屋用途	住宅
房屋结构	砖瓦
房屋面积	150 平方米
房屋层数	2 层
房屋朝向	...
房屋所有人	...





房屋位置示意图
比例 1:...



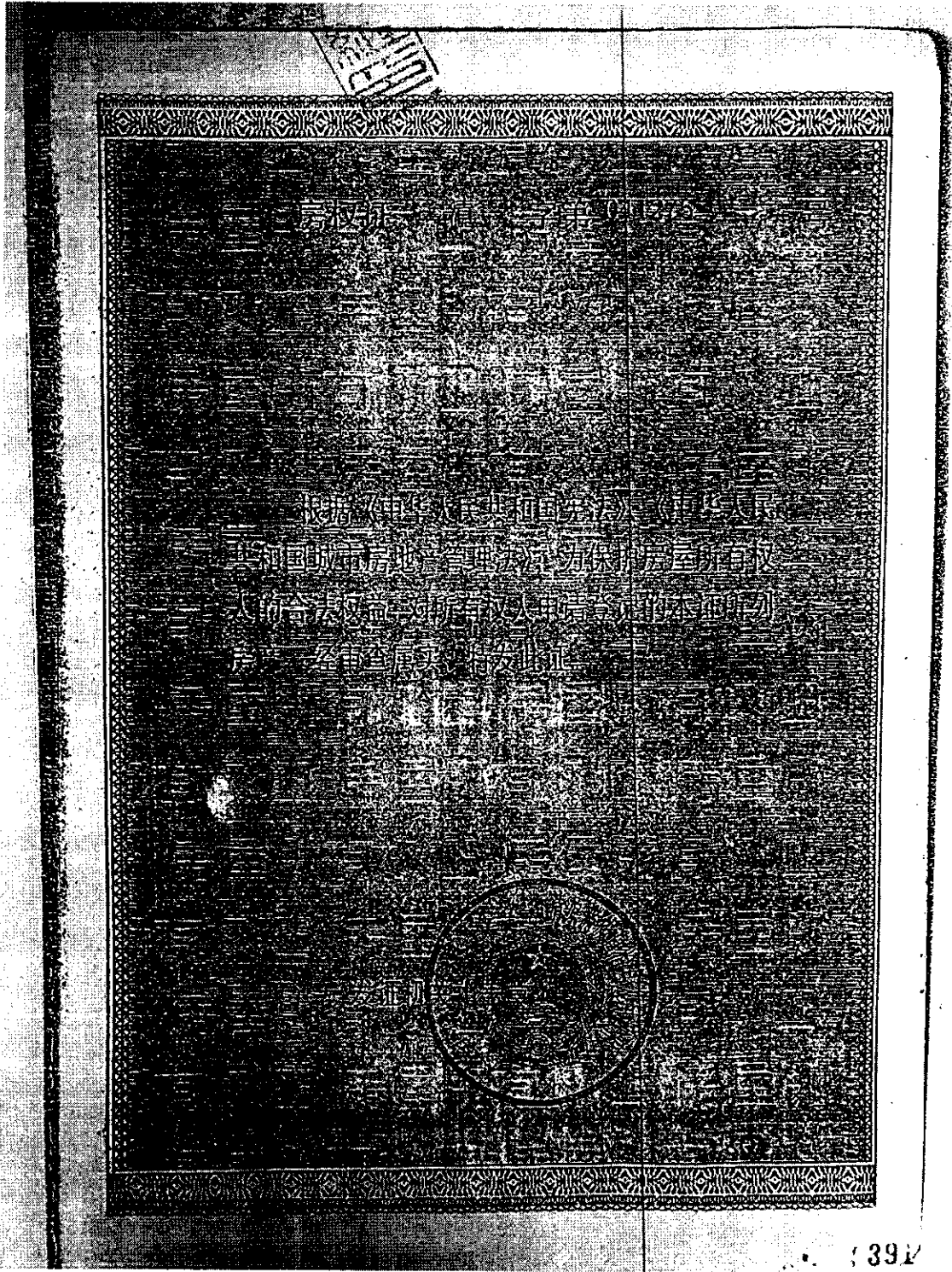
房字第 161 号

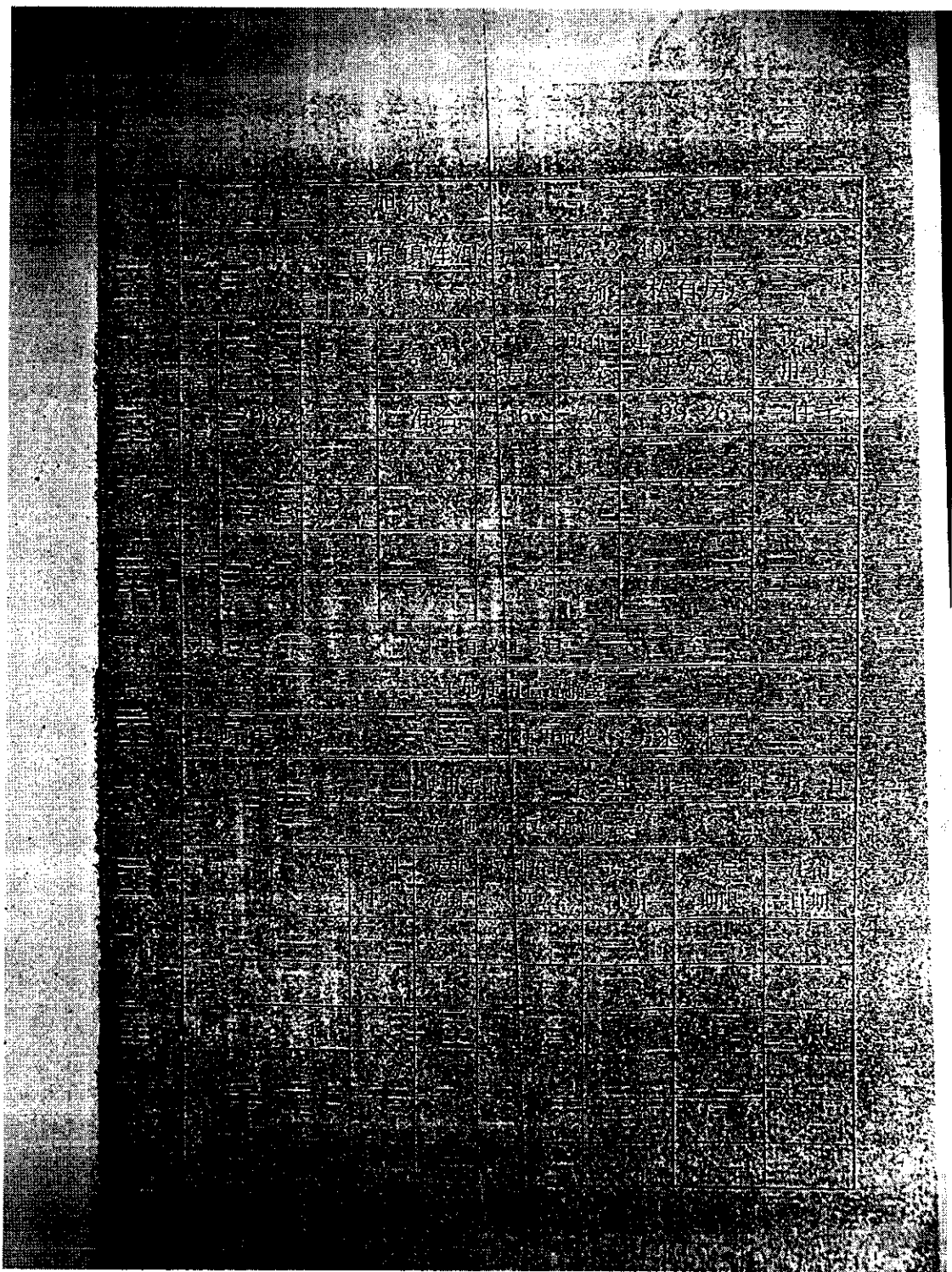
房 产 执 照

根据中华人民共和国宪法第十三条
国家保护公民的房屋所有权的的规定，特
发给此执照

政府
局长专用章 十一月一日





证明

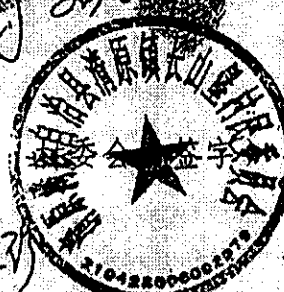
兹证明位于清原满族自治县清原镇长山堡村(徐爽养鸡厂内),徐沛然、吴成珍名下集体土地使用权无使用权证。徐沛然、吴成珍名下集体土地使用权面积:7793.5平方米。其中:东79米(宽),临长山堡村黄岗沟,南75米(长),临长山堡村南山,西30米(宽),临长山堡村住宅,北68米(长),临长山堡村综合商店。使用期限:长期。

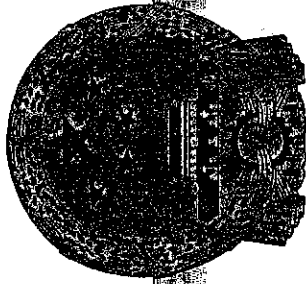
兹证明位于清原县清原镇长山堡村(企业名称:徐爽养鸡厂内),徐沛然、吴成珍名下房产无房权证。徐沛然、吴成珍名下无房权证建筑面积(评估公司测量):饲料加工库90平方米,杂物库房135平方米,清粪池150平方米,清粪池150平方米,清粪池150平方米。其中:东79米(宽),临长山堡村黄岗沟,南75米(长),临长山堡村南山,西30米(宽),临长山堡村住宅,北68米(长),临长山堡村综合商店。使用期限:长期。

清原满族自治县清原镇长山堡村同意以上房产、集体土地使用权归徐沛然、吴成珍夫妻二人所有,并长期使用。

村民代表签字并摁指纹:

李... 张... 刘... 王... 吴成珍... 徐沛然...
2017年8月5日





营业执照

统一社会信用代码
91210400719615030H

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系
统”了解多登记、备
案、许可、监管信息。



名称 辽宁博元房地产土地资产评估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 曲明本

经营范围 一般项目：房地产价格评估、土地评估、资产评估、房地产信息咨
询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活
动）

注册资本 人民币叁佰万元整

成立日期 2001年10月23日

营业期限 自2001年10月23日至2041年10月19日

住所 新抚区西十路2-1号楼5号门市

登记机关

2021年 1月 29日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

曲明本

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所： 抚顺市新抚区西十路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： 第00001040102号

有效期至： 2022年1月18日至2025年1月17日止



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.



发证机关
No. 00258071

姓名 / Full name

曲明本

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210604197105300819

注册号 / Registration No.

2120020044

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-18

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.



发证机关
No. 00258070

姓名 / Full name

杨科伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210402197506180519

注册号 / Registration No.

2120120025

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-28

持证人签名 / Bearer's signature

