

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

(司法鉴定评估报告)

估价报告编号：博元评估字（2022）第 A0255 号

估价项目名称：抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、6-21 号-2、开发
区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1、17-40 号-K1 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 5 月 9 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评估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，认真进行了坐落于抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2、开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1、开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1、3 处用途私人住宅房和 1 处私人非住宅房，建筑总面积为 1436.52 平方米房地产，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，采用比较法。

三、估价对象：

房屋坐落	序号	权利人	产权证号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1	1	李广杰	抚开房权证李石字第 G1608166809 号	私人住宅房	-	1-3/3	393.17
抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2	2	唐静	抚开房权证李石字第 G1609167475 号	私人住宅房	-	1-3/3	393.17
开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1	3	李季	抚开房权证李石字第 G1609167340 号	私人住宅房	-	1-3/3	537.89
开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1	4	李季	抚开房权证李石字第 G1609167341 号	私人非住宅房	-	-1/-1	112.29
		合计					1436.52

四、价值时点：根据本次评估目的，以实地查勘之日，即 2022 年 4 月 28 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。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含其分摊土地的土地使用权价格。

六、估价结果：本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点时的司法鉴定价格为人民币大写：壹仟叁佰伍拾陆万叁仟陆佰元，小写：1,356.36 万元。

序号	房屋坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	结构	层数	评估单价 (元/m ²)	评估价格 (万元)
1	抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1	抚开房权证李石字第 G1608166809 号	393.17	-	1-3/3	6,500	255.56

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（传真）

2	抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾A地块6-21号-2	抚开房权证李石字第G1609167475号	393.17	-	1-3/3	6,500	255.56
3	开发区滨河路东段浑河城一区17-12号-1	抚开房权证李石字第G1609167340号	537.89	-	1-3/3	13,000	699.26
4	开发区滨河路东段浑河城17-40号-K1	抚开房权证李石字第G1609167341号	112.29	-	-1/-1	13,000	145.98
	合计		1436.52				1356.36

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

二〇二二年五月九日



目 录

目 录	4
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估价有限责任公司	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
十四、评估结果使用特别提示	11
附 件	13
一、评估收费收据	13
二、鉴定机构（人）承诺书	13
三、司法鉴定评估委托书	13
四、估价对象现状照片	13
五、估价对象位置示意图	13
六、相关权属资料复印件	13
七、估价机构营业执照复印件	13
八、估价机构备案证书复印件	13
九、估价人员资格证书复印件	13

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) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、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，对其安全的合理假定。

(2) 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。

(3) 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；估价对象 1、2 未进入室内查勘，房屋建筑面积以房屋所有权证面积为准。

(4) 假定人民法院拍卖（或者变卖）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。

(5) 本公司估价人员对估价对象在价值时点是否欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电费等）情况无法明确掌握，本次评估假定评估对象在价值时点不存在欠缴税费情况，也不考虑房地产处置时评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

2、未定事项假设

① 房屋所有权证未记载房屋建成时间，本次评估房屋建成时间以估价人员实地调查为准。

② 房屋所有权证未记载房屋结构，经估价人员实地调查，房屋用途为钢混，本次评估房屋用途以估价人员实地调查为准。

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

实地查勘时，估价对象 1、2 没有钥匙，未能进入室内查看，本次评估对司法鉴定对象进行了合理假定。

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 5 月 9 日至 2023 年 5 月 8 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

二〇二二年五月九日



房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2022)第 A0255 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 53072148

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

本报告书将提交估价委托人，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：

估价对象的委托书、房屋所有权证等中记载，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：抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2、开发区滨河路东段浑河城

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

抚顺市中级人民法院技术处委托房地产估价司法鉴定报告

一区 17-12 号-1、开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1, 3 处用途私人住宅房和 1 处私人非住宅房, 建筑总面积为 1436.52 平方米房地产。(含相应所分摊土地的土地使用权价格、内部不可移动的装饰装修价值、正常使用有关的附属配套设施价值)。

② 估价对象区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象 1、2 区位状况	估价对象 3、4 区位状况
位置状况	坐落位置	抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2	开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1、开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1
	房屋四至	锦绣澜湾香堤墅, 东临华茂街、南临腾远路、西临中兴街、北临知行路	浑河城小区, 南临玄菟路
	方位	位于沈抚新区, 详见宗地位置示意图	位于沈抚新区, 详见宗地位置示意图
	与重要场所距离	详见宗地位置示意图	详见宗地位置示意图
	临街状况	锦绣澜湾香堤墅, 东临华茂街、南临腾远路、西临中兴街、北临知行路	浑河城小区, 南临玄菟路
交通状况	出入可利用的交通工具	出行条件较好	出行条件较好
	道路状况	附近有中兴街、知行路等道路, 沥青路面, 道面质量状况良好, 交通流量一般	附近有玄菟路等道路, 沥青路面, 道面质量状况良好, 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	估价对象小区有停车场	估价对象小区有停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在小区附近环境较好	估价对象所在小区附近环境较好
	人文环境	估价对象所在地为锦绣澜湾香堤墅小区, 该区域商业气氛一般, 繁华程度一般, 文化气氛一般, 社会治安状况一般, 相邻房地产利用较好	估价对象所在地为浑河城小区, 该区域商业气氛一般, 繁华程度一般, 文化气氛一般, 社会治安状况一般, 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“七通一平”, 即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、供热、供燃气, 宗地内场地平整	外部基础设施已达到“七通一平”, 即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、供热、供燃气, 宗地内场地平整
	外部公共服务设施	该小区区域内有银行, 学校、医院等公共设施	该小区区域内有银行, 学校、医院等公共设施

2、估价对象权益状况

估价对象权属证明资料等权属登记情况:

房屋坐落	序号	权利人	产权证号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1	1	李广杰	抚开房权证李石字第 G1608166809 号	私人住宅房	-	1-3/3	393.17
抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2	2	唐静	抚开房权证李石字第 G1609167475 号	私人住宅房	-	1-3/3	393.17

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

抚顺市中级人民法院技术处委托房地产估价司法鉴定报告

开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1	3	李季	抚开房权证李石字第 G1609167340 号	私人住宅房	-	1-3/3	537.89
开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1	4	李季	抚开房权证李石字第 G1609167341 号	私人非住宅房	-	-1/-1	112.29
		合计					1436.52

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

估价对象坐落在国有土地上，权利性质、用途、土地使用年限等不详。

(2) 建筑物部分

估价对象 1、2 坐落于抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2，证载权利人分别为李广杰、唐静；建筑结构为钢筋混凝土，层数、建筑面积等详见上述表格；物业类型为设计用途为私人住宅房；周围有中兴街、知行路等，该区域视野条件较好；利用现状为空置；公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道，房屋维护保养较好，为完好房。

四至：锦绣澜湾香堤墅，东临华茂街、南临腾远路、西临中兴街、北临知行路。

装修情况：外墙涂料，塑钢窗，毛坯房。

估价对象 3、4 坐落于开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1、开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1，证载权利人为李季，个人所有；建筑结构为钢筋混凝土，层数、建筑面积详见上述表格；物业类型为设计用途为私人住宅房和私人非住宅；周围有玄菟路，该区域视野条件较好；估价对象 3、4 做为别墅整体使用，估价对象 4 为车库；电梯 1 部，楼梯 1 部，大理石步踏，木制扶手。利用现状为住宅使用。公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道，房屋维护保养较好，为完好房。

四至：浑河城小区，南临玄菟路，其余临支路。

装修情况：外墙贴砖，防盗门，室内地面地砖或地板，墙面墙砖或大白，较好装修。

(3) 地理位置及周围环境、景观：

1、2 坐落于抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 16#-1、抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2，锦绣澜湾香堤墅小区；周边商服设施一般；公共配套设施：附近

抚顺市中级人民法院技术处委托房地产估价司法鉴定报告

有银行、超市、学校等；估价对象主出入临路；公共交通配套：区域内有 109 路、54 路等公交车由区域内通过公交车，有轻轨通过，可去往沈阳，公交便捷程度较好；距浑河李石段 500 米。

估价对象 3、4 坐落于开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1、开发区滨河路东段浑河城 17-40 号-K1，浑河城小区；周边商服设施较好；公共配套设施：附近有银行、超市、学校等；估价对象主出入口临路；公共交通配套：区域内有 108 路、54 路等公交车由区域内通过公交车，有轻轨通过，可去往沈阳，公交便捷程度较好；距浑河李石段 500 米。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 4 月 28 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。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，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对外委托评估案件委托书》。

（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/T18508-2014）《城镇土地估价规程》；
- （4）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- （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

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

抚顺市中级人民法院技术处委托房地产估价司法鉴定报告

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)《司法鉴定程序通则》；

(11)《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)；

(12)《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)；

(13)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；

(14)《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)；

(15) 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

(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186号；
不动产产权情况表等。

(四) 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、网上询价、房屋租赁等相关基础资料；
(2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员实地查勘，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。

因本次估价对象早已建成并投入使用，因此不适宜采用假设开发法估价；经过市场调查，发现该用途的房地产目前有没有出租案例，本次评估可不采用收益法进行。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。估价对象用途为私人住宅用房，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，在近年内市场交易活动较活跃，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。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，本次评估采用比较法。

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)。


十、估价结果

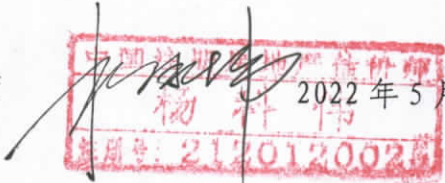
本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点(2022年4月28日)的房地产市场价格为人民币大

写：壹仟叁佰伍拾陆万叁仟陆佰元，小写：1356.36 万元。

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价 结果
		比较法	成本法、收益法	
估价对象 1	总价 (万元)	255.56	-	255.56
	单价 (元/m ²)	6,500	-	6,500
估价对象 2	总价 (万元)	255.56	-	255.56
	单价 (元/m ²)	6,500	-	6,500
估价对象 3	总价 (万元)	699.26	-	699.26
	单价 (元/m ²)	13,000	-	13,000
估价对象 4	总价 (万元)	145.98	-	145.98
	单价 (元/m ²)	13,000	-	13,000
汇总估价结果	总值 (万元)	1,356.36	-	1,356.36
	平均单价 (元/m ²)	-	-	-

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5月9日

杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2022年5月9日
-----	------------	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2022 年 4 月 28 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 4 月 28 日至 2022 年 5 月 9 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内使用评估报告。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) 评估结果建(构)筑物价值已考虑不可移动装修(硬装修)价值的影响, 例“墙面大白、吊顶、地砖、门窗等”。但不包含室内可移动装修(软装修)的价值, 例“沙发、电视、冰箱、茶几电视柜、等可移动家具家电”。

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

二〇二二年五月九日



附 件

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



2100203160

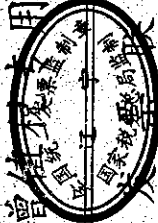
辽宁增值税专用发票

No 01049351

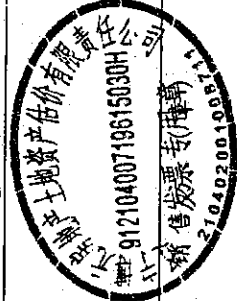
2100203160

01049351

开票日期: 2022年05月06日



名称: 辽宁清原农村商业银行股份有限公司	纳税人识别号: 91210400119613760R	地址: 抚顺市清原县清河路30-1号 024-53078028	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 28031501004071899	货物或服务名称: 资产评估服务*评估费	规格型号: 28031501004071899	单位: 元	数量: 1	单价: 27117.924528	金额: 27117.92	税率: 6%	税额: 1627.08
合计											
价税合计(大写) 贰万捌仟柒佰肆拾伍圆整											
(小写) ¥27117.92											
¥1627.08											
¥28745.00											



销售方: 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司
 纳税人识别号: 91210400719615030H
 地址: 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 21001647638055500303

收款人: 王涛
 开票人: 张敏

第三联: 发票联 购买方记账凭证

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）：（签字）

2022年4月27日



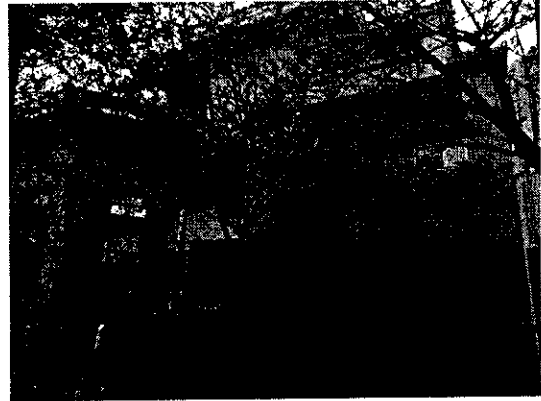
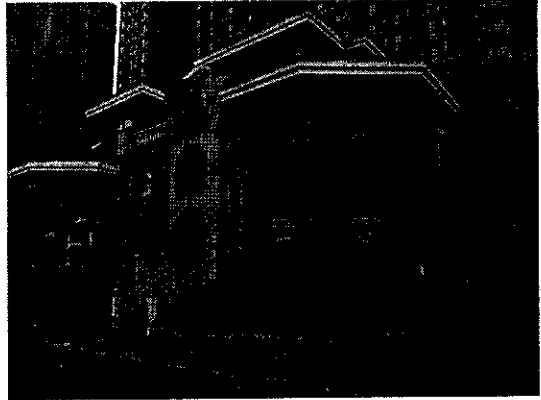
抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书

(2022)抚中法委字第186号

移送法院	各区院印鉴	移送法院案号	(2022)辽0423执602号
委托评估类别	<input type="checkbox"/> 房地产评估 <input 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	唐静、李广杰、李季 13841377777		
委托事项	评估被执行人唐静名下所有的位于抚顺开发区滨河路锦绣澜湾 A 地块 6-21 号-2, 建筑面积 393.17 平方米, 产权证号: 抚开房权证李石字第 G1609167475 号; 评估被执行人李广杰名下所有的位于抚顺经济开发区中兴街锦绣澜湾 A 地块 16#-1, 建筑面积 393.17 平方米, 产权证号: 抚开房权证李石字第 G1608166809 号; 评估被执行人李季名下位于开发区滨河路东段浑河城一区 17-12 号-1, 建筑面积 537.89 平方米, 产权证号: 抚开房权证李石字第 G1609167340 号; 滨河路东段浑河城 17-40 号-K1, 建筑面积 112.29 平方米, 产权证号: 抚开房权证李石字第 G1609167341 号的房产。		
移送法官及电话	周明宇 53072148	领导批示	
技术处受理委托情况	受理人: 22.4.27 电话: 57719595 对外委托专用章		
摇号确立机构名称			
机构出具报告时间及结论			
收取报告人及时间			
按法释(2018)15号文件第十四条规定:		已竞价	
执行案件是否进行网络询价等			

本委托书一式三份, 一份由移送法院留存, 一份由技术处留存, 一份由被执行人留存。无移送法院公章及被执行人对外委托专用章无效。

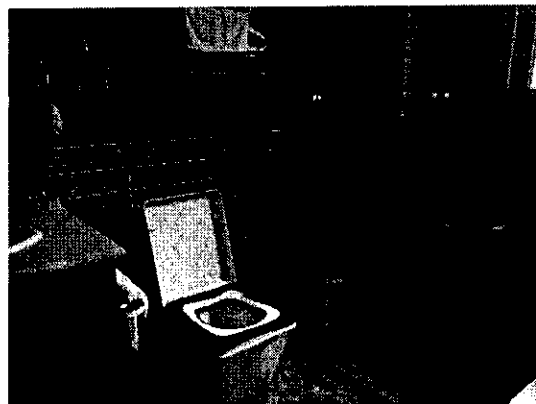
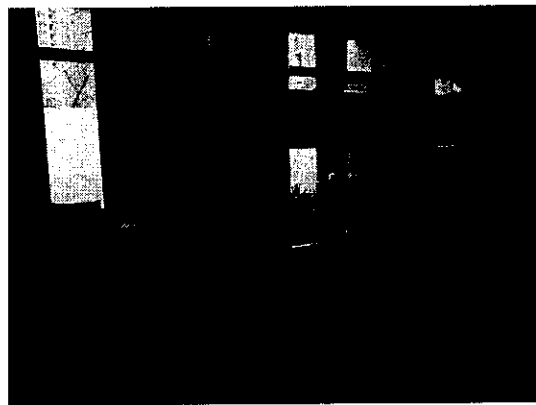
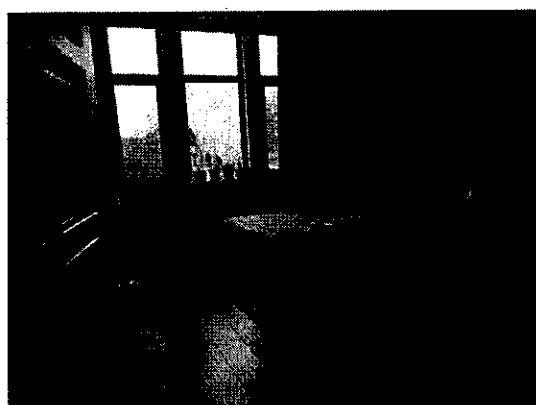
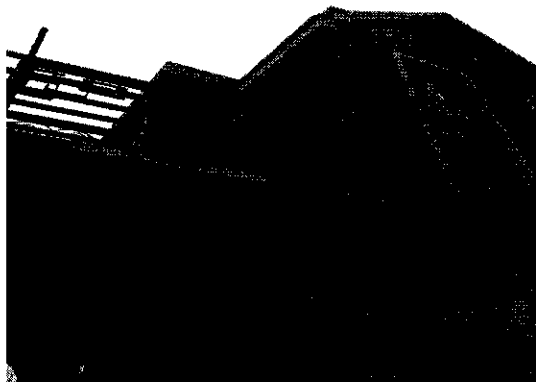
估价对象 1 照片



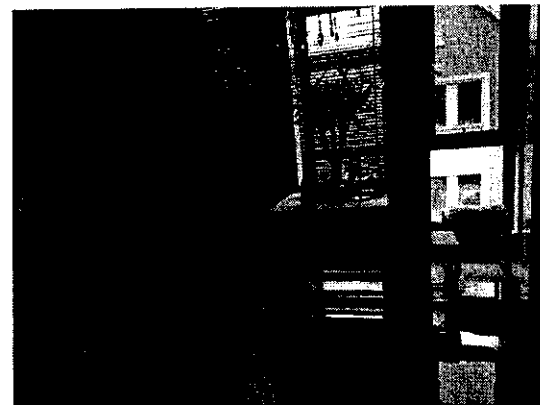
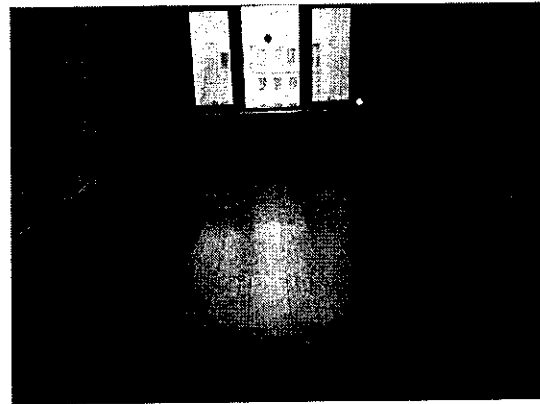
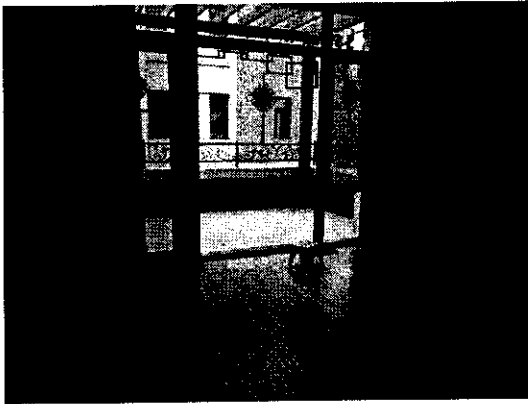
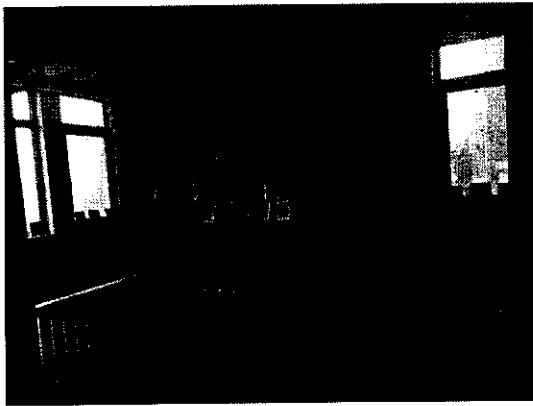
估价对象 2 照片



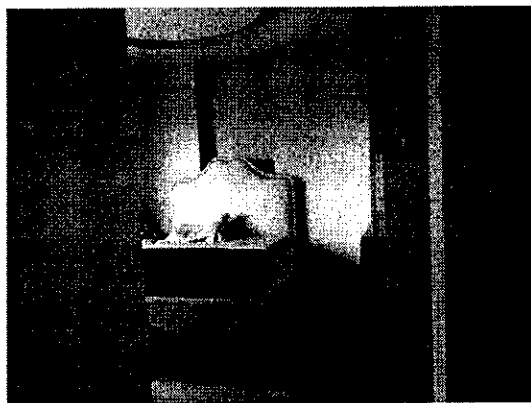
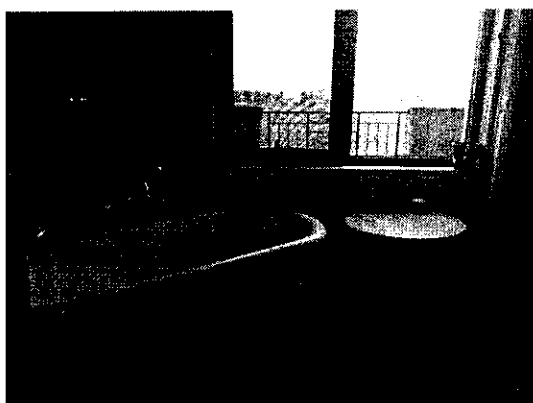
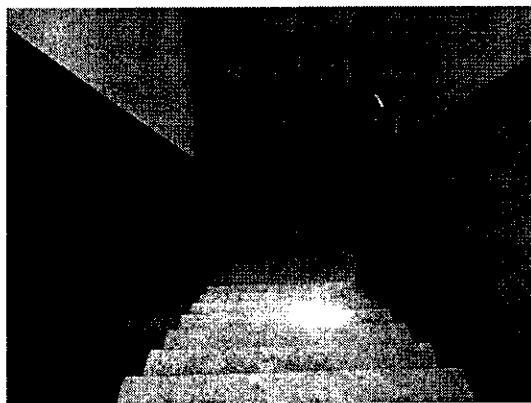
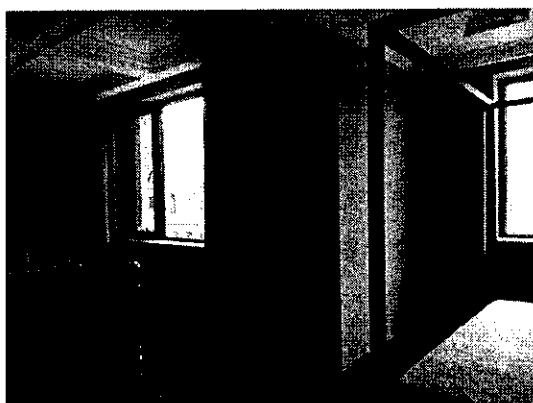
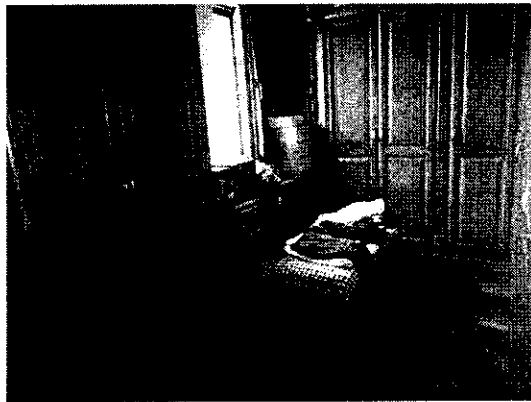
估价对象 3 照片之一



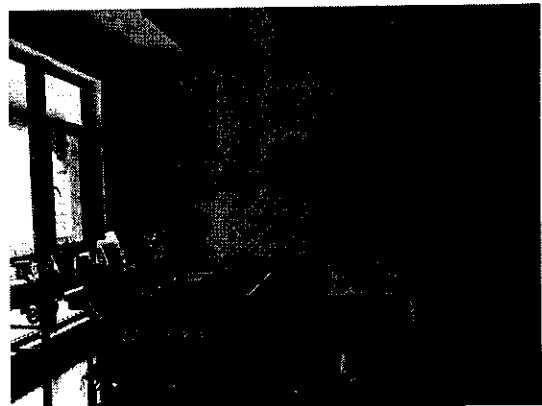
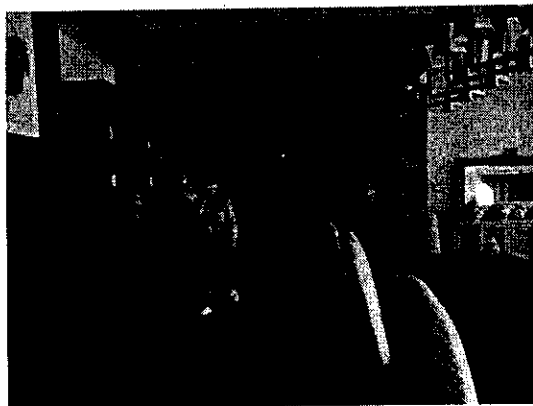
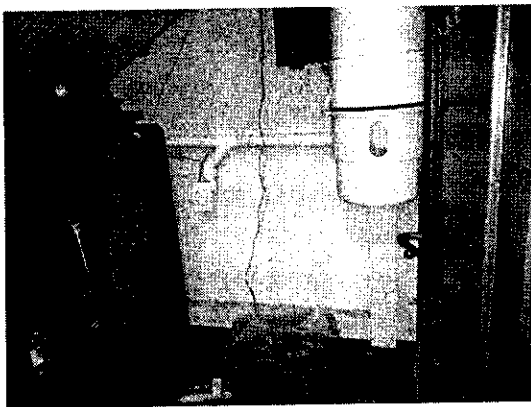
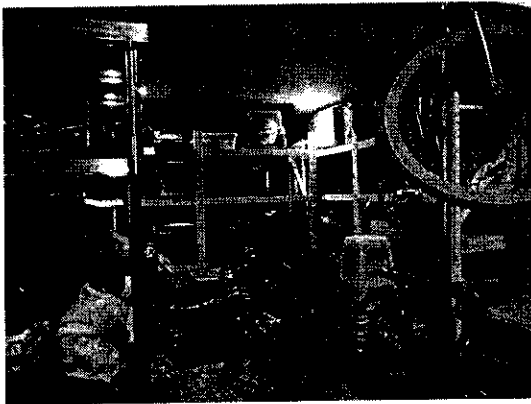
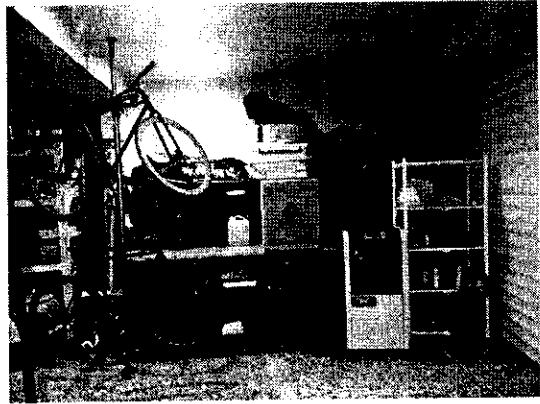
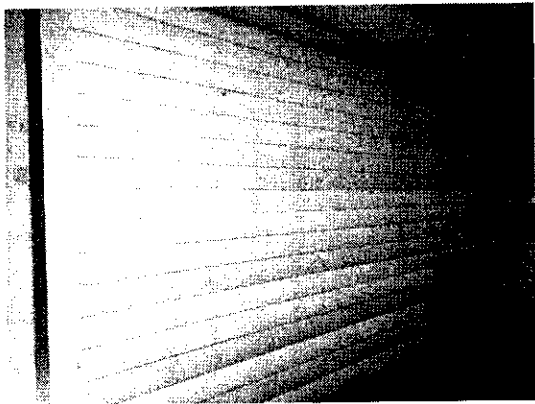
估价对象 3 照片之二



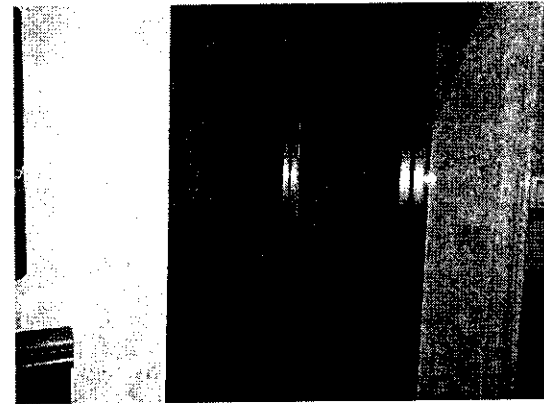
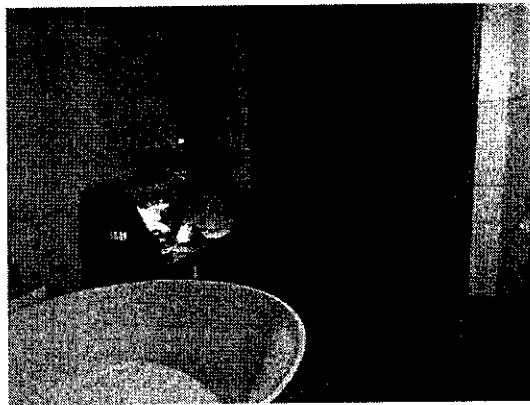
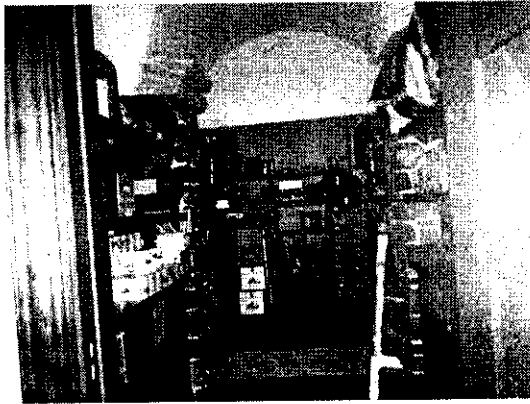
估价对象 3 照片之三



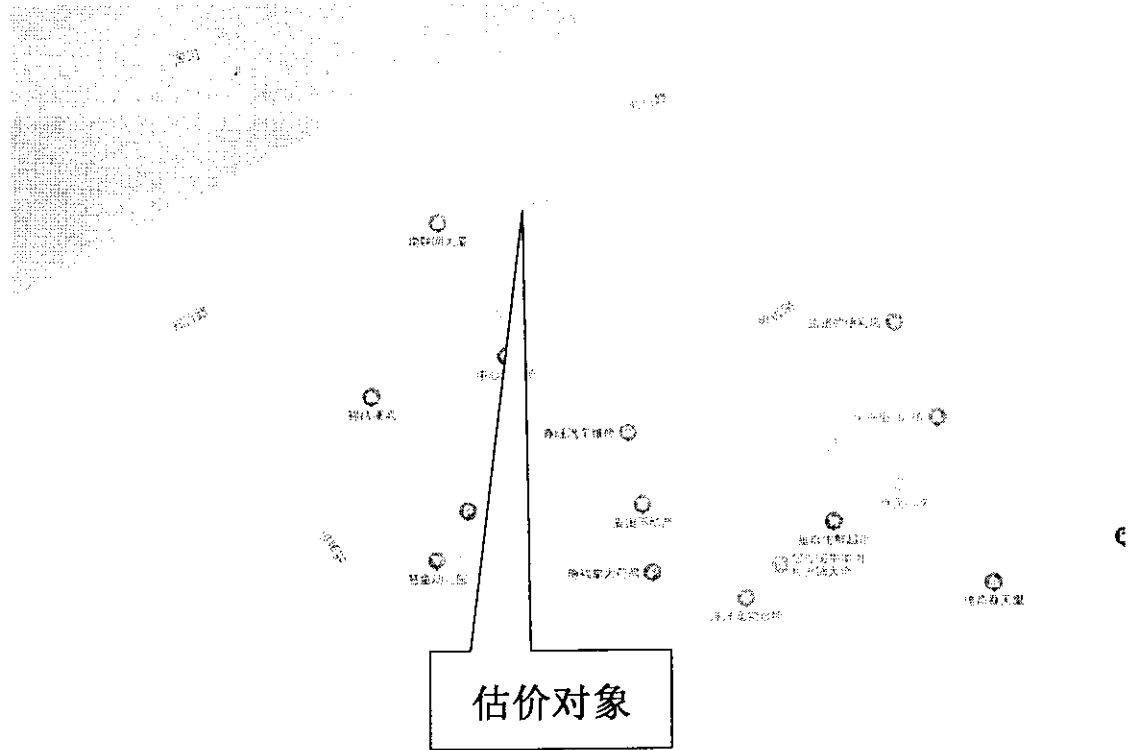
估价对象 4 照片之一



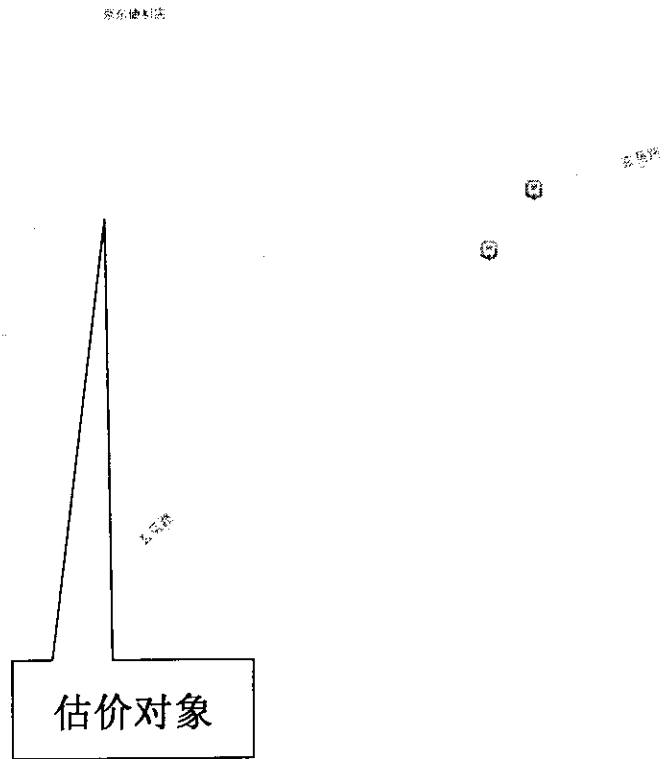
估价对象 4 照片之二



估价对象位置示意图（锦绣澜湾）



估价对象位置示意图（浑河城）



抚开房权证 李石字第G1608166809号

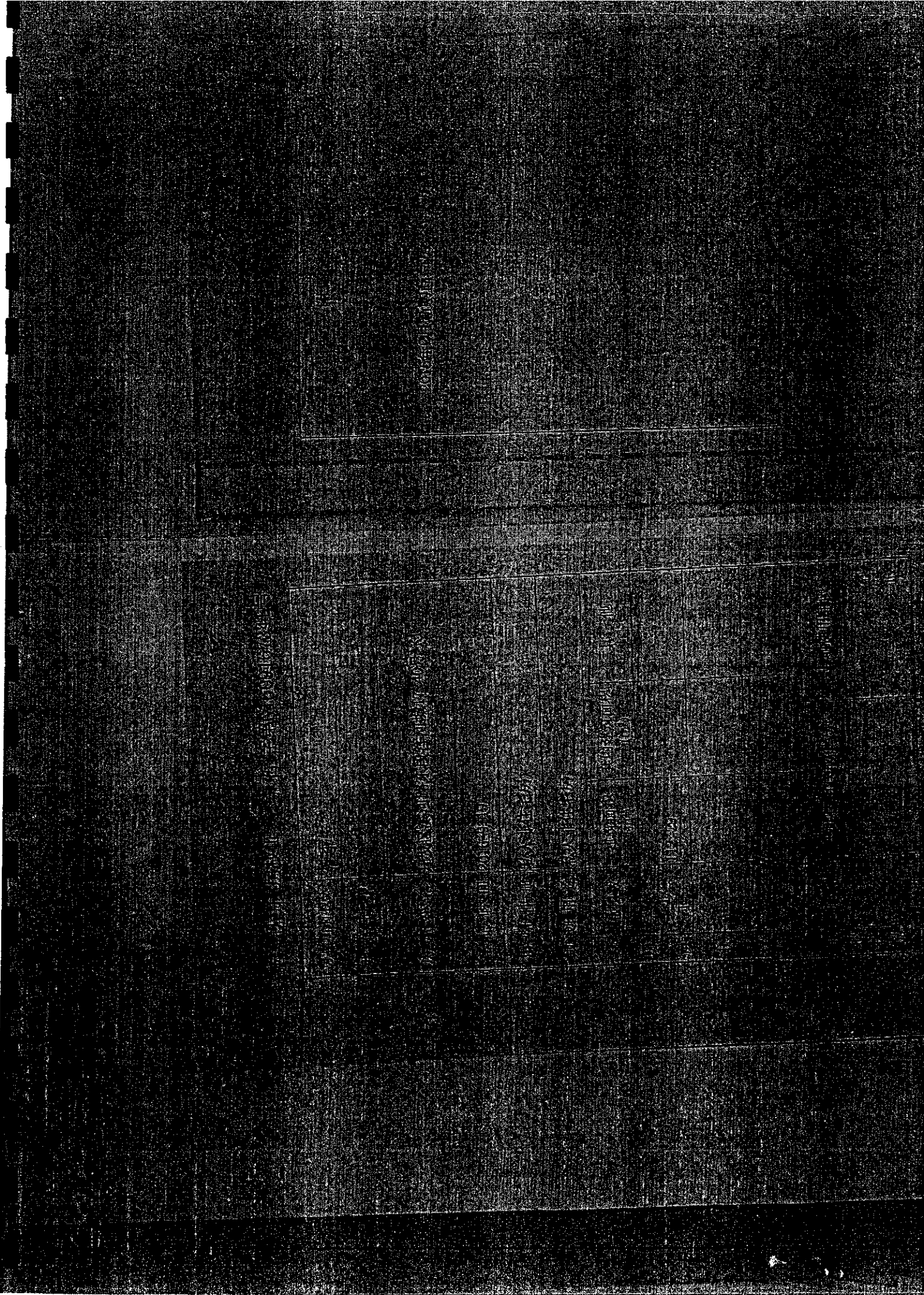
房屋所有权人	李广杰		
共有情况			
房屋坐落	抚顺开发区滨河路锦绣海湾A地块16#-1		
登记时间	2016-8-24		
房屋性质	私人住宅房		
规划用途	私人住宅房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1-3/3	393.17	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

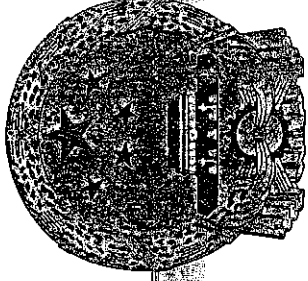
抚顺市不动产登记中心
2016年8月24日

房产权证 李石亭第G1609167475号

房屋所有人	唐前		
共有情况			
房屋坐落	抚顺经济开发区中义街锦绣湾小区B-215号		
登记日期	2016-9-26		
房屋性质	私人住房		
规划用途	私人住房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3/3	48.17	
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限







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”了解更多登记、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价有限责任公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 曲明本
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
有效期限: 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
责任公司

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
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-28

持证人签名 / Bearer's signature

