

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report (司法鉴定评估)

估价报告编号：博元评估字（2022）第 A0267 号

估价项目名称：顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号涉执

房地产处置司法鉴定价值评估

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，本着客观、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，认真进行了坐落于顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号，用途住宅（建筑面积为 200.31 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	建成时间	层数	建筑面积 (m ²)
顺城区临江路（东段） 银河湾 S-15B 号楼 4 号	1	陈洪祥	抚房权证顺字第 SC00007328 号	住宅	钢混	2005 年	1-3/3	200.31
		合计						200.31

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 26 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。

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值为人民币大写：壹佰玖拾陆万肆仟贰佰肆拾元，小写：196.4240 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)	评估价值 (万元)
1	顺城区临江路（东段） 银河湾 S-15B 号楼 4 号	抚房权证顺字第 SC00007328 号	200.31	钢混	1-3/3	9,806	196.4240
	合计		200.31				196.4240

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

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）

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	6
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
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	10
十四、评估结果使用特别提示	10
附 件	11
一、评估收费收据	11
二、鉴定机构（人）承诺书	11
三、司法鉴定评估委托书	11
四、估价对象现状照片	11
五、估价对象位置示意图	11
六、相关权属资料复印件	11
七、估价机构营业执照复印件	11
八、估价机构备案证书复印件	11
九、估价人员资格证书复印件	11

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。

(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

由于估价对象权属证明中未记载房屋的建筑结构，本次房屋建筑结构以实际调查为准。

3、背离事实假设

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

没有依据不足假设。

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司法鉴定价格，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司法鉴定价格，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资产评估有限责任公司

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 A0267 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
抚顺市望花区人民法院 张勇 18624265609

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 土地备案编号：2022210004

有效期限：2022 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日止

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：

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处等所提供的委托书、产权权属证书等记载情况，本次司法鉴定的估价财产范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号

楼 4 号，建筑面积为 200.31 平方米的 1 套用途为住宅（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	估价对象区位状况	
位置状况	坐落位置	顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号
	房屋四至	银河湾小区，详见宗地位置示意图
	方位	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
	临街状况	估价对象临路或街
交通状况	出入可利用的交通工具	出行条件较好
	道路状况	小区周围附近有街、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
	停车方便程度	估价对象所在区域有停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在附近环境较好
	人文环境	该区域商业气氛较好，繁华程度较好，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	估价对象小区附近有浑河北岸景观
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础设施齐全
	外部公共服务设施	所在区域内有银行，学校、医院等公共设施

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权证登记情况如下：

房屋坐落	序号	权利人	产权证号	用途	结构	建成时间	层数	建筑面积 (m ²)
顺城区临江路（东段） 银河湾 S-15B 号楼 4 号	1	陈洪祥	抚房权证顺字第 SC00007328 号	住宅	钢混	2005 年	1-3/3	200.31
		合计						200.31

截止价值时点，估价对象存在查封、抵押，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

估价对象坐落于国有土地上，土地使用权人陈洪祥，坐落于顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号，地号 S15-73-27，图号 S2260，地类（用途）住宅，使用权分摊面积 66.77 平方米，土地使用证号抚顺国用（2011）第割 4003256 号。

（2）建筑物部分

估价对象坐落于顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号，权利人为陈洪祥与

张桂霞共同共有；估价对象建筑面积为 200.31 平方米，所在层数、结构等详见上表；物业类型为住宅，实际用途银河湾别墅，公用设施配套：水、电、通讯、疏散通道。外观维护保养较好，为完好房。

四至：银河湾小区，小区东临隆城街，南临浑河北岸，西临长春街，北临临江东路。

（3）地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于顺城区临江路（东段）银河湾 S-15B 号楼 4 号，属于顺城区成熟商住区；周边商服设施较好；公共配套设施：区域内有银行、超市、小学、医院等配套设施；估价对象小区主出入口临路或街，自然环境较好，居住环境较好，商业环境较好；公共交通配套：区域内有公交车通过，便捷程度较好。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 4 月 26 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）；

（4）《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）；

（5）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）；

- (6) 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);
- (7)《房地产估价报告评审标准(试行)》(征求意见稿);
- (8)《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984 年 11 月 8 日);
- (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 156 号; 房屋所有权证复印件。

(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、市场租赁、网上询价等相关基础资料;
- (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；根据估价

师掌握的情况，近几年估价对象的当地房地产市场发展较快，对于商品住宅而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，因此本报告不采用成本法估价。经过市场调查，发现该用途别墅用房的房地产目前出租较少，委估房地产客观租金测算结果不能在一定程度上能反映当地别墅住宅商品市场价格，本次评估不能采用收益法进行验证评估。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，在近几年内当地商品住宅市场交易活动活跃，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。

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。

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估价时点（2022年4月26日）的房地产市场价格为人民币大写壹佰玖拾陆万肆仟贰佰肆拾元，小写：196.4240万元。

估价方法及结果		比较法	估价结果
估价对象	总价（万元）	196.4240	196.4240
	单价（元/m ² ）	9,806	9,806
汇总估价结果	总值（万元）	196.4240	196.4240
	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日日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2022年5月9日日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年4月26日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 4 月 26 日至 2022 年 5 月 9 日日。

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) 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、床、茶几电视柜、衣柜等”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