

房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称：抚顺市新抚区南二路 13-1 号楼 1 单元 302 号住宅房
地产市场价值司法鉴定估价项目

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁华拓房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王 野(注册号 2120210061)

杨 薇(注册号 2120190064)

估价报告出具日期：2022 年 7 月 28 日

估价报告编号：辽华拓房估字[2022]SF 第 002 号



致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

因受贵方委托，辽宁华拓房地产土地评估有限公司遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织专业评估人员对贵单位指定的位于新抚区南二路13-1号楼1单元302号住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象的房屋所有权人为高美波、柳旭。为完成该项工作，我们组成评估小组，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经过认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

估价目的：依据《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》[登记号：(2022)抚中法委字第319号]，为抚顺市新抚区人民法院执行申请人抚顺银行股份有限公司新抚支行与对方当事人高美波、柳旭[案号：(2022)辽0402执415号]一案确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：新抚区南二路13-1号楼1单元302号的一处住宅房地产，建筑面积为168.86平方米。详细情况见《估价结果一览表》。

价值时点：2022年7月21日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：采用比较法、收益法。

估价结果：经过市场调查和实地查勘，选用比较法和收益法对住宅房地产进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值如下：

评估总价(人民币)：74.97万元

(人民币大写金额：柒拾肆万玖仟柒佰元整)

具体评估结果详见下表：

估价结果一览表

序号	产权证编号	坐落	设计用途	房屋所有权人	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	抚房权证新字第100084924号	新抚区南二路13-1号楼1单元302号	住宅	高美波、柳旭	168.86	4440	74.97



估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

特致此函。



辽宁华拓房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章)



二〇二二年七月二十八日



目 录

估价师声明.....	- 2 -
估价的假设和限制条件	- 3 -
一、一般假设	- 3 -
二、未定事项假设	- 3 -
三、背离事实假设	- 3 -
四、不相一致假设	- 3 -
五、依据不足假设	- 4 -
六、估价报告使用限制	- 4 -
估价结果报告	- 5 -
一、估价委托人	- 5 -
二、房地产估价机构	- 5 -
三、估价目的	- 5 -
四、估价对象	- 5 -
五、价值时点	- 7 -
六、价值类型	- 7 -
七、估价原则	- 7 -
八、估价依据	- 8 -
九、估价方法	- 9 -
十、估价结果	- 9 -
十一、注册房地产估价师	- 9 -
十二、实地查勘期	- 10 -
十三、估价作业期	- 10 -
附 件.....	- 11 -



估价师声明

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于 2022 年 7 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及社会一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、无其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)本估价对象中有证房屋的建筑面积是以估价委托人提供的《房屋所有权证》记载的面积为准。注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实。

(二)注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(三)本次估价采用了市场价值假设。市场价值基于以下假设前提：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充足的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(四)本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

(五)本次估价假设估价对象在价值时点时，权属无争议，未考虑依法查封、扣押、抵押或监管等限制因素对估价结果的影响。

(六)本次估价人民法院未明确是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

本次估价未涉及未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价未涉及背离事实假设。

四、不相一致假设

在价值时点，经过现场勘查估价对象蓝牌号为南台二路13-1号，房屋所有权证载房屋坐落为南二路13-1号，经执行申请人与对方当事人确认为同一地址。



五、依据不足假设

本次估价过程中未能明确估价对象土地使用权取得类型及分摊土地面积数量等因素，假定估价对象合理分摊土地使用权，且按照现有法律规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

六、估价报告使用限制

(一)本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下参考使用，他用无效。

(二)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，2022年7月28日起至2023年7月27日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)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。

(四)估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(五)未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：抚顺市中级人民法院技术处

二、房地产估价机构

名称：辽宁华拓房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省沈阳市和平区青年大街 390 号 (1716)

法定代表人：刘贵壹

备案等级：贰级

备案证书编号：第 000010160 号

联系电话：024-23210811

三、估价目的

依据《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》[登记号：(2022)抚中法委字第 319 号]，为抚顺市新抚区人民法院执行申请人抚顺银行股份有限公司新抚支行与对方当事人高美波、柳旭[案号：(2022)辽 0402 执 415 号]一案确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

纳入本次估价范围的是高美波、柳旭共同所有的位于新抚区南二路 13-1 号楼 1 单元 302 号住宅。估价范围包含房屋所有权与估价对象正常使用有关的室内配套装修工程和附属配套设施，包含估价对象所占用国有土地使用权，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产价值，不包括建筑物内的机器设备价值，不包括与估价对象有关的债权、债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况及分析

估价对象所在建筑为混合结构，南北朝向，总层数 5 层，单元门为普通防火铁门，步行安全楼梯，水泥踏步楼梯，铁栏杆及扶手，外墙罩面刷涂料。估价对象位于第 1 单元第 3 层，该单元每层两户。估价对象所建成时间为 1997 年。

估价机构：辽宁华拓房地产土地评估有限公司
地址：沈阳市和平区青年大街 390 号万鑫大厦 17 楼

电话：(024) 23210811
邮编：110003

- 5 -



估价对象南北朝向，室内布局为 3 室 2 厅 2 卫，半跃层格局；建筑面积 168.86 平方米，设计用途住宅。

估价对象装修状况为老式简单装修。普通防盗门入户；客厅及卧室室内老式木地板，内墙面及顶棚大白，客厅顶棚为石膏板吊顶，室内普通装饰木门及门框，塑钢外窗；厨房地砖地面，内墙面贴瓷砖；卫生间地砖地面，瓷砖墙面；塑钢外窗。

房屋配套设施情况：上下水、暖气、电力设施齐全，所在单元无电梯设施。

评估人员在现场查勘的基础上，根据《房屋完损等级评定标准(试行)》，结合房屋建成年代、维修保养等情况，确定估价对象为完好房。

2. 土地实物状况及分析

估价对象所占用的土地使用权为南二路 13-1 号等楼的共用土地，土地已开发使用，小区土地实际开发程度为宗地红线内、外均“七通”(供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气)及场地平整。

(三) 估价对象权益状况

依据所提供的《房屋所有权证》权属材料，具体信息：产权证书编号为抚房权证新字第 100084924 号，房屋所有权人高美波、柳旭共同所有，房屋坐落新抚区南二路 13-1 号楼 1 单元 302 号，幢号 13-1，房号 302，结构混合，设计用途住宅，总层数 5 层，所在层数 3 层，建筑面积 168.86 平方米。

至价值时点，估价对象自住，存在抵押他项权利登记，本次未考虑对估价结果的影响；不存在建设工程款优先受偿的情况；不属于临时建筑或违法建筑；不属于法律规定的不允许转让的财产；不属于法律法规规定不得抵押或不得作为出资的财产；未被依法公告列入征收、征用的范围。

(四) 估价对象区位状况

1. 位置

估价对象位于新抚区南二路 13-1 号楼 1 单元 302 号，归属于南台社区，所在小区东至永安二街，西至永安一街，南至南台二路，北至南二路。

2. 交通条件

估价对象周围有 34 路、4 路、601 路等多条公交线路在附近设站，估价



对象周围路网发达，有永宁街、永安路、南台三路等，道路通达程度较好。

3、外部配套设施

估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气，基本生活设施条件完善。

4、环境状况

估价对象周围环境良好、整洁，基本无污染，环境卫生状况较优。附近有儿童公园、抚顺市动物园、劳动公园等，自然环境良好和人文环境良好。

5、繁华程度

估价对象周围有抚房南台 56 方块小区、永安台 58 方块小区、永安台 59 方块小区、台东花园等多个已建成小区，有抚顺实验小学、南台小学、南阳学校、抚顺市第五十中学等配套设施，附近住宅、商业房地产较多，繁华程度良好。

五、价值时点

本次估价的价值时点为2022年7月21日，为实地查勘之日。

六、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。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。



(五)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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一)法律、法规、规范性文件及行业标准

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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，2019年8月26日)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(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，2019年8月26日)；

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)；

5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015年12月1日起实施)；

6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014年2月1日施行)；

7、《房地产估价报告评审标准(试行)》；

8、最高人民法院《人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》[法释[2004]16号](2005年1月1日施行)；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日，法释(2009)16号)；

10、《抚顺市中级人民法院对外委托评估、拍卖专业机构管理办法》(2016年11月7日)；

11、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号)；

12、辽宁省高级人民法院《关于对外委托鉴定、评估工作规定(试行)》的通知(辽高法(2019)93号)；



13、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

(二)其他材料

- 1、《房屋所有权证》复印件；
- 2、估价委托人提供的其它资料；
- 3、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料；
- 4、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

九、估价方法

本次估价对象为住宅类房地产，为已建成房地产，不具有再开发潜力，故不适合采用假设开发法；考虑估价对象同类建筑物的建造成本及开发利润等相关信息、成本资料比较容易收集，土地使用权的取得成本也可以取得，但其住宅分摊土地面积数量难以明确，故土地使用权取得成本不适合计量，故不适合选用成本法进行估价；此类房地产市场上有较多的租赁交易案例，可以通过市场租赁价格测算房地产市场价值，故适合采用收益法进行估价；估价对象同类型房地产交易市场活跃，周边交易案例较多，故适合采用比较法进行估价。

因此，根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定对住宅房地产采用比较法、收益法进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点2022年7月21日的市场价值如下：

评估总价(人民币)：74.97万元


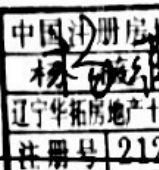
(人民币大写金额：柒拾肆万玖仟柒佰元整)

具体评估结果详见本估价报告致估价委托人函中的《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师



姓名	注册号	签章	签章日期
王野	2120210061	 中国注册房地产估价师 王野 沈价 1663 辽宁华拓房地产土地评估有限公司 注册号 2120210061	2022年7月28日
杨薇	2120190064	 中国注册房地产估价师 杨薇 沈价 1664 辽宁华拓房地产土地评估有限公司 注册号 2120190064	2022年7月28日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘期为 2022 年 7 月 21 日。

十三、估价作业期

本次估价的起止日期为 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 28 日。

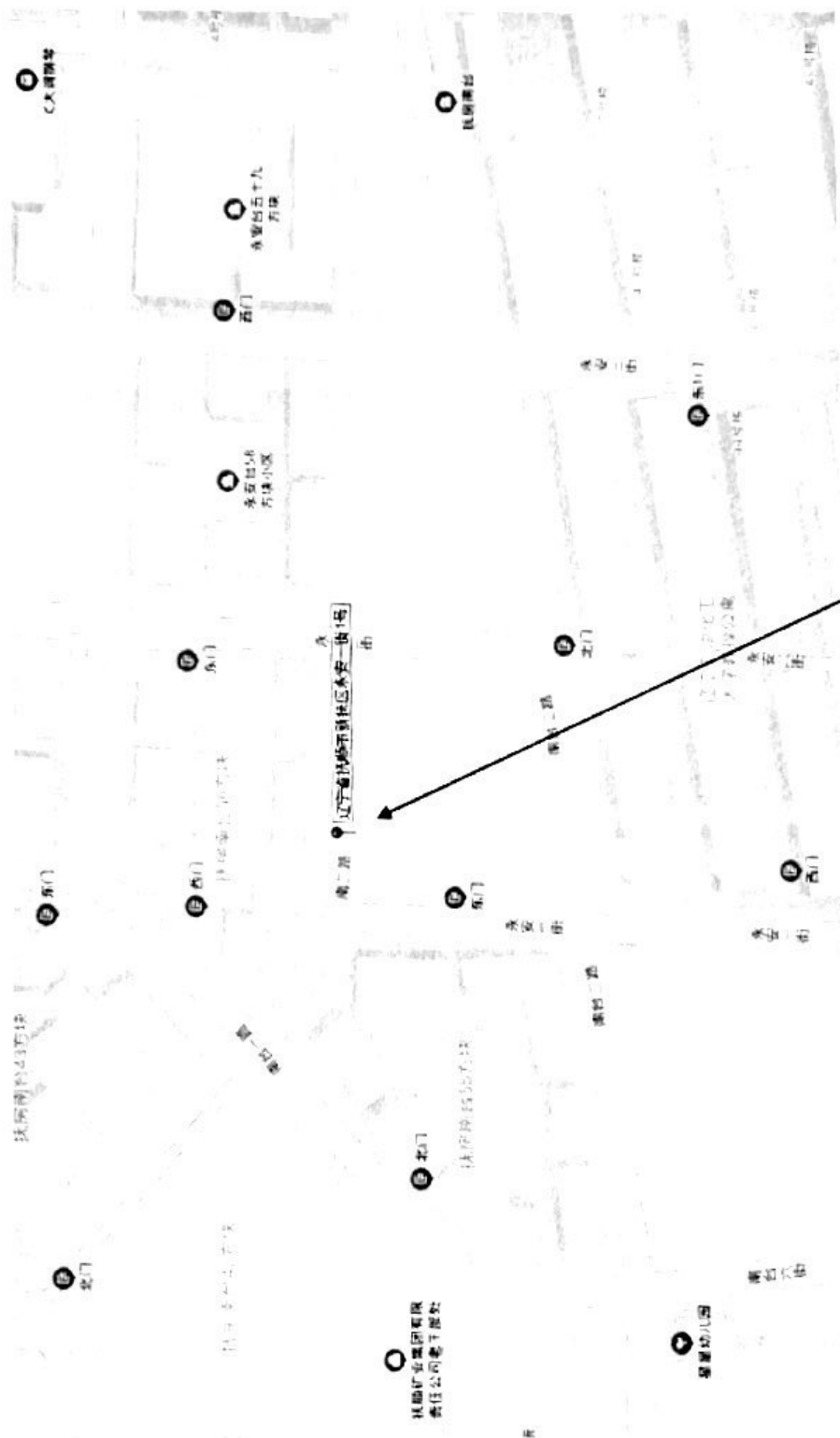


附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》(复印件)
- 四、《房屋所有权证》(复印件)
- 五、鉴定机构承诺书
- 六、房地产估价机构营业执照(副本)(复印件)
- 七、《房地产估价机构备案证书》第000010160号(复印件)
- 八、房地产估价师注册证(复印件)
- 九、本次评估收费发票(复印件)



估价对象位置图



估价对象所在位置



扫描全能王 创建

现场勘查照片

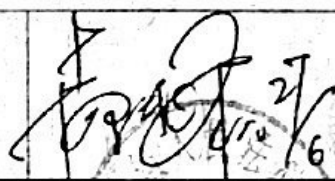



现场勘查照片



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319号

移送法院	移送法院案号			(2022)辽0402执415号
委托评估类别	<input checked="" 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	抚顺银行股份有限公司新抚支行 代理人庞熙霖 电话: 13842346800			
对方当事人及电话	高美波 电话: 13130363537 柳旭 电话: 13804930089			
委托事项	评估被执行人柳旭、高美波所有的坐落于新抚区南二路13-1号楼1单元302号的涉案财产			
移送法官及电话	王东 024-57568019 18604139698	领导批示	 	
抚顺中院技术处受理委托情况	受理人: 赵洪洋 22.7.6 电话: 1564389595 对外委托专用章			
抚顺中院摇号确立机构名称	辽宁华拓房地产土地评估有限公司			
机构出具报告时间及结论				
移送法院收取报告人及时间				

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。



扫描全能王 创建

抚房权证新字第100084924号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		高美波					
房屋坐落		新抚区南二路13-1号楼1单元302号					
丘(地)号		00		产别		私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	13-1	302	混合	5	3	168.86	住宅
				合计	面积	168.86	

共有人 等 0 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号		使用面积(平方米)	
权属性质		使用年限	年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
交行市分行	抵押	168.86	600000	2009.03.19	2009.03.23 2039.03.23	

附 记

交易 1997年建 (与租祖共同所有)

填发单位 (盖章):
填发日期: 年 月 日



鉴定机构承诺书

本机构接受人民法院委托，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；

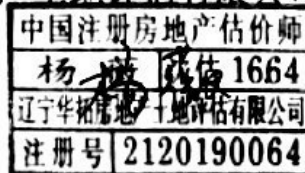
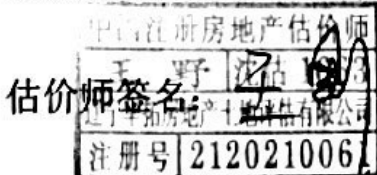
六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

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：辽宁华拓房地产土地评估有限公司



2022年7月28日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91210102760095452Y

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示
系统”了解更多信
息, 监管信息。



(副本号: 1-1)

名称	辽宁华拓房地产土地评估有限公司	注册资本	人民币壹佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2004年06月29日
法定代表人	刘贵登	营业期限	自2004年06月29日至长期
经营范围	一般项目: 土地调查评估服务, 房地产评估, 资产评估, 矿业权评估服务, 房地产咨询, 房地产经纪, 不动产登记代理服务, 财务咨询, 信息咨询(不含许可类信息咨询), 信息咨询服务(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)		
住所	辽宁省沈阳市和平区青年大街390号(1716)		



登记机关

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企

业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



扫描全能王 创建

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：辽宁华拓房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘贵壹

住所：辽宁省沈阳市和平区青年大街390号(1716)

统一社会信用代码：91210102760095452Y

备案等级：贰级

证书编号：第000010160号

有效期限：2021年3月20日至2024年3月19日止



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

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.



No. 00258290

姓名 / Full name

王野

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106198804191519

注册号 / Registration No.

2120210061

执业机构 / Employer

辽宁华拓房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-01

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.



No. 00264936

姓名 / Full name

杨薇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210904199104201523

注册号 / Registration No.

2120190064

执业机构 / Employer

辽宁华拓房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建