

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：辽中天房估字[2022]第 0776 号

估价项目名称：辽阳市弓长岭区泉眼背小区等 6 套住宅司
法鉴定评估

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：许国辉 注册号：2119970058

葛琳 注册号：2120190009

估价报告出具日期：2022 年 07 月 27 日

致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院技术处：

受贵处委托，根据《司法技术鉴定委托书》提出鉴定要求：要求对担保人提供的六处房产进行评估。我所估价人员依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等及国家和辽宁省、辽阳市有关法律、法规政策规定，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，分别对坐落在辽阳市弓长岭区泉眼背小区等 6 套住宅进行了房地产市场价格评估。

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、估价对象

估价对象分别为坐落在弓长岭区泉眼背小区 3-1-6-2，建筑面积 64.49 平方米的住宅；弓长岭区泉眼背小区 3-5-6-2，建筑面积 64.49 平方米的住宅；弓长岭区泉眼背小区 3-8-6-1，建筑面积 64.49 平方米的住宅；弓长岭区泉眼背小区 8-3-6-2，建筑面积 64.19 平方米的住宅；弓长岭区泉眼背小区 8-5-6-2，建筑面积 65.57 平方米的住宅；弓长岭区泉眼背小区 13-5-6-2，建筑面积 65.45 平方米的住宅，共计六套住宅。

三、价值时点

2022 年 07 月 22 日

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行估价。

六、估价结果

我所估价人员根据估价目的，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，审核了贵方提供的有关产权资料，实地查勘了有关物业，运用适宜的估价方法，考虑了影响房地产价格的因素，测算出估价对象房地产在价值时点 2022 年 07 月 22 日的估价结果为：

1、币 种：人民币

2、评估总建筑面积：388.68m²

3、估价对象市场价值为人民币（大写）叁拾肆万玖仟捌佰壹拾贰元整（349,812.00 元）



详见《房地产市场价格评估结果汇总表》及附后的《房地产估价结果报告》。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象户号	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	评估值(元)	备注
1	3-1-6-2	6/6	64.49	900.00	58,041.00	
2	3-5-6-2	6/6	64.49	900.00	58,041.00	
3	3-8-6-1	6/6	64.49	900.00	58,041.00	
4	8-3-6-2	6/6	64.19	900.00	57,771.00	
5	8-5-6-2	6/6	65.57	900.00	59,013.00	
6	13-5-6-2	6/6	65.45	900.00	58,905.00	
合 计			388.68		349,812.00	

七、特别提示

1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用作其他目的。

2、本评估报告的使用应结合国家法律、法规对办理执行司法案件的规定及当地或相关行业制定的有关实施办法、细则和其他有关规定。

辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：



二〇二二年七月二十七日

目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价的假设和限制条件.....	- 3 -
房地产估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托人.....	- 6 -
二、估价机构.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价原则.....	- 10 -
八、估价依据.....	- 10 -
九、估价方法.....	- 12 -
十、估价结果.....	- 13 -
十一、注册房地产估价师.....	- 14 -
十二、实地查勘期.....	- 14 -
十三、估价作业期.....	- 14 -

附件

- 1、房地产估价司法技术鉴定委托书复印件；
- 2、《建设工程规划许可证》复印件；
- 3、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 4、《建设用地规划许可证》复印件；
- 5、《商品房预售许可证》复印件；
- 6、《土地使用权证》复印件；
- 7、《泉眼背小区 3#、8#、13#楼住宅明细表》复印件；
- 8、估价对象照片复印件；
- 9、估价对象位置图；
- 10、房地产估价机构营业执照复印件；
- 11、房地产估价机构资格证书复印件；

估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 5050899-2013《房地产估价基本术语标准》以及《中华人民共和国民法典》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师等相关估价人员已于 2022 年 07 月 22 日对估价对象进行了实地查勘。一同进行实地查勘的还有被执行人辽阳嘉隆建筑工程有限公司工作人员刘明忠及担保人辽阳金豪房地产开发有限公司工作人员相波。勘察仅限于外观和目前使用状况，因鉴定申请人所提供

的资料有限，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进行的估价，估价委托人对所提供资料的真实性负责。我们不承担对估价对象建筑结构、质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加估价的注册房地产估价师。

注册房地产估价师	注册号	印章
许国辉	2119970058	 <p>中国注册房地产估价师 许国辉 辽市估001 辽阳中天房地产评估事务所 注册号 2119970058</p>
葛琳	2120190009	 <p>中国注册房地产估价师 葛琳 辽市估2687 辽阳中天房地产评估事务所 注册号 2120190009</p>

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价对象相关信息以估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》【(2022)辽10委字第01062号】及《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证》、《土地使用权证》、《泉眼背小区3#、8#、13#楼住宅明细表》中记载为准。

2、注册房地产估价师已对住宅安全、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。

3、注册房地产估价师未对住宅建筑面积进行专业测量,估价对象住宅建筑面积以《司法鉴定评估委托书》【(2022)辽10委字第01062号】及《泉眼背小区3#、8#、13#楼住宅明细表》中记载的建筑面积为准。

4、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,既能满足如下条件:交易双方自愿地进行交易;交易双方处于利己动机进行交易;交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;交易双方有充裕的时间进行交易;不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

二、未定事项假设

估价委托人及鉴定申请人未提供《房屋所有权证》等相关产权证明，注册房地产估价师无法确认产权相关信息。本次估价对象相关信息以估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》【(2022)辽10委字第01062号】及《泉眼背小区3#、8#、13#楼住宅明细表》复印件中记载的建筑面积为准。故本报告存在未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。而且本评估报告的使用应结合国家法律、法规对办理执行司法案件的规定及当地或相关行业制定的有关实施办法、细则和其他有关规定。

2、本次估价交付给估价委托人的报告书，包括封面、致估价委托人函、目录、房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果

报告、附件共七部分。估价委托人必须将这七部分作为一个不可或缺的整体完整使用方为有效，而仅使用本报告中的部分内容导致的后果，我所概不承担责任。

3、本估价报告的全部或部分内容未经本评估报告的估价方的书面同意，不得复制，不得转载，不得发表于任何公开媒体上，也不得向与本次评估无关的任何单位和个人提供。本评估报告的最终解释权归本评估所拥有。

4、本估价报告有效期为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。如在一年中本地房地产市场发生重大变化、国家宏观经济政策或政府有关房地产政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等影响房地产价值的因素出现，本估价报告的估价结果及估价对象的价值应作相应调整或重新评估，本评估报告的有效期限也应随之调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名 称：辽宁省辽阳市中级人民法院技术处

二、估价机构

估 价 机 构：辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

单 位 地 址：辽阳市白塔区阳光小区 6 号楼 452 号

统一社会信用代码：91211002774610427T

资质证书编号：第 000010102 号

资 质 等 级：贰级

法 定 代 表 人：许国辉

联 系 人：李东平

联 系 电 话：0419-3226060

经 营 范 围：房地产评估，房地产咨询，土地调查评估服务

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、估价对象财产范围

估价对象为坐落在弓长岭区泉眼背小区 3-1-6-2；弓长岭区泉眼背小区 3-5-6-2；弓长岭区泉眼背小区 3-8-6-1；弓长岭区泉眼背小区 8-3-6-2；弓长岭区泉眼背小区 8-5-6-2；弓长岭区泉眼背小区 13-5-6-2 的六套住宅，估价范围包括估价对象建筑物及其分摊的国有建设用地土地使用权，不包括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。

2、估价对象基本状况

① 建设工程规划许可证：建字第 211000201400002 号。建设单位（个人）：辽阳市金豪房地产开发有限公司。建设项目名称：弓长岭区棚户区综合改造项目（泉眼背）A 宗地规划。建设位置：弓长岭区泉眼背。建设规模：5746.23m²。

建设工程规划许可证：建字第 211000201400003 号。建设单位（个人）：辽阳市金豪房地产开发有限公司。建设项目名称：辽阳市弓长岭区泉眼背商住开发（B）规划。建设位置：弓长岭区泉眼背。建设规模：7928.90 m²。

② 建筑工程施工许可证：编号 211000201410220501。建设单位：辽阳金豪房地产开发有限公司。工程名称：泉眼背小区 3#住宅楼工程。建设地址：辽宁省辽阳市弓长岭区泉眼背。建设规模：5746.23 平方米。

建筑工程施工许可证：编号 211000201410220601。建设单位：

辽阳金豪房地产开发有限公司。工程名称：泉眼背小区 8#、13#住宅楼工程。建设地址：辽宁省辽阳市弓长岭区泉眼背。建设规模：7923.06 平方米。

③ 建设用地规划许可证：地字第 211000201400001 号。用地单位：辽阳金豪房地产开发有限公司。用地项目名称：弓长岭区棚户区综合改造项目泉眼背 A 宗地 3#住宅楼规划。用地位置：弓长岭区苏家街道泉眼背社区。用地性质：商住用地。用地面积：12747m² (包括 1#-3#住宅楼和 A、B 网点) A、B 网点已建。建设规模：5746.23 m²。

建设用地规划许可证：地字第 211000201400002 号。用地单位：辽阳金豪房地产开发有限公司。用地项目名称：辽阳市弓长岭泉眼商住开发 (B) 规划 (8#、13#住宅楼)。用地位置：弓长岭区苏家街道泉眼背社区。用地性质：住宅用地。用地面积：3822.5m²。建设规模：7928.9m²。

④ 商品房预售许可证：(弓)房预售证第 51 号。售房单位：辽阳金豪房地产开发有限公司。项目名称：泉眼背小区 3#、8#、13#。预售总建筑面积：14399 平方米，共 228 套。房屋坐落地点：弓长岭区泉眼背。房屋用途性质：住宅。

⑤ 土地使用权证：弓长岭国用 (2010) 第 105103360 号。土地使用权人：辽阳金豪房地产开发有限公司。座落：弓长岭区苏家街道 2009-7 号宗地。地类 (用途)：商住用地。使用权类型：出让。终止日期：2049 年 9 月 12 日。使用权面积：12747.00m²。

土地使用权证：弓长岭国用 (2010) 第 105103361 号。土地使用

权人：辽阳金豪房地产开发有限公司。座落：弓长岭区苏家街道 2009-8 号宗地。地类（用途）：住宅用地。使用权类型：出让。终止日期：2079 年 9 月 12 日。使用权面积：3822.50m²。

由于 3-1-6-2、3-8-6-1、8-3-6-2、8-5-6-2、13-5-6-2 五处估价对象均为清水房，未装修，故作统一描述：

外墙防水涂料罩面。塑钢窗。单元进楼共用电子门。单元共用楼梯：水泥踏步，金属护栏，金属扶手。入户防盗门。水泥地面，水泥墙面，水泥顶棚。

其他配套设施情况：有线电视、上下水、供暖、供电设施完好。

3-5-6-2 外墙防水涂料罩面。塑钢窗。单元进楼共用电子门。单元共用楼梯：水泥踏步，金属护栏，金属扶手。入户防盗门。水泥地面，大白墙面，大白顶棚。

其他配套设施情况：有线电视、上下水、供暖、供电设施完好。

（三）位置及交通状况

十七处估价对象均位于辽阳市弓长岭区泉眼背小区，西距泉眼路约 100 米，交通便利。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价对象实地查勘之日 2022 年 07 月 22 日。

六、价值类型

本次估价对象采用市场价值标准。估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑

受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

价值内涵：土地用途为商住、住宅用地；估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、估价原则

按照估价规范的规定，本次估价遵循以下估价原则：

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。最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国民法典》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》;
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 8、《房地产估价规范》;
- 9、《房地产估价基本术语标准》;
- 10、《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》;
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》;
- 12、《人民法院委托评估工作规范》;
- 13、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》;
- 14、《司法鉴定评估委托书》复印件;
- 15、《建设工程规划许可证》复印件;
- 16、《建筑工程施工许可证》复印件;
- 17、《建设用地规划许可证》复印件;
- 18、《商品房预售许可证》复印件;
- 19、《土地使用权证》复印件;
- 20、《泉眼背小区 3#、8#、13#楼住宅明细表》复印件;
- 21、其它有关法律、法规及估价委托人提供的资料;
- 22、估价人员实地查勘、调研所获得。

九、估价方法

估价方法选用:估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地查勘,对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,结合估价对象的实际,决定选取比较法、收益法作为估价方法。

(1) 比较法,就是将估价对象房地产与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算出估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。

① 估价技术人员对估价对象房地产进行实地勘察,了解估价对象房地产的真实情况及其个别因素和区域因素,并进行实物拍照;

② 运用估价理论,确定估价对象的可比性和可替代性,选择部分符合一定条件的交易实例房地产作为比较参照实例房地产;

③ 对比较实例房地产的价格作初步加工,以建立价格比较基础;

④ 选用合理科学的计算方法,进行交易情况、交易时间、个别因素和区域因素修正,最终确定估价对象房地产的市场现值。

计算公式为:

估价对象房地产价格=比较实例房地产价格×交易情况因素修正×交易日期因素修正×区域因素修正×个别因素修正。

(2) 收益法,是指运用适当的资本化率,将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值之和得出估价对象客观市场价格则方法。

① 估价技术人员搜集并验证可用于预测估价对象未来收益的有关数据资料,例如估价对象及其类似房地产过去和现在的收入、费用等数据资

料；

② 预测估价对象的未来收益（如净收益）；

③ 求取报酬率或资本化率、收益乘数；

④ 选用适宜的收益法公式计算收益价格。

计算公式为：

$$V = \frac{a}{r} \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

V.....房地产价格；

a.....未来第 n 年的净收益；

r.....资本化率（还原化率）；

n.....未来可获收益的年限。

根据估价对象的特点、房地产市场行情，并结合估价师的经验，采用简单平均值法求取估价对象为有证照情况下的市场价格。

十、估价结果

我所估价人员根据估价目的，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，审核了贵方提供的有关产权资料，实地查勘了有关物业，运用适宜的估价方法，考虑了影响房地产价格的因素，测算出估价对象房地产在价值时点 2022 年 07 月 22 日的估价结果为：

1、币 种：人民币

2、评估总建筑面积：388.68m²

3、估价对象有照市场价值为人民币（大写）叁拾肆万玖仟捌佰壹拾贰元整（349,812.00 元）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	印章
许国辉	2119970058	
葛琳	2120190009	

十二、实地查勘期

2022年07月22日

十三、估价作业期

2022年07月22日 - 2022年07月27日