

情况说明

抚顺市人民法院技术处：

2022年3月16日接受（2022）抚中法委字第88号委托，对其对方当事人抚顺秀林房地产开发有限公司的司法鉴定对象进行了评估，2022年4月8日我公司对抚顺秀林房地产开发公司提出的司法鉴定结论异议进行了答复。2022年6月10日，我公司收到《关于组织技术评审工作情况的回函》，根据回函中“博元评估公司可按GB/T50291-2015《房地产估价规范》要求对第十项估价结果予以修改或有针对性的书面回复”，我公司对出具的司法鉴定结论进行复核后，现予以进行了订正，由原评估额1,580,428元（大写：壹佰伍拾捌万零肆佰贰拾捌元），订正为1,829,379元（大写：壹佰捌拾贰万玖仟叁佰柒拾玖元）。原博元评估字（2022）第A0142号报告作废，以博元评估字（2022）第A0418号报告为准。

以上情况，特此说明。

辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月十四日



关于对抚顺市中级人民法院转关于 组织专业技术评审工作情况的回函的答复

2022年6月10日，我公司收到抚顺市中级人民法院技术处转来的《关于组织专业技术评审工作情况的回函》。收到回函后，我公司立即组织成立了由房地产估价师组成的专家工作小组，对该报告的司法鉴定评估过程，评估结论进行了重新调查复核，现将答复如下：

一、根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，我公司对两种估价方法测算结果进行了校核，并对估价方法的适用程度，数据可靠程度，测算结果之间的差异程度等情况选用了简单算术平均法得出了综合测算结果并修正了评估报告。

二、报告采用比较法和收益法测算出的评估结论，根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，对不同估价方法的测算结果和权重进行了修改。修正了评估结果，现评估额为 1,829,379 元（大写：壹佰捌拾贰万玖仟叁佰柒拾玖元）。

三、我公司修正了房地产估价技术报告，如果估价委托人要求提供技术报告。我公司可向其提供估价技术报告。

辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月十日



房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

(订正报告)

估价报告编号：博元评估字（2022）第 A0418 号

估价项目名称：东洲区浑河南路东段 2-17 号楼 1 单元 201 号、202 号、
301 号、302 号四套住宅用途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 6 月 10 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，认真进行了房屋所有权人抚顺秀林房地产开发有限公司拥有的坐落于东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号、202号、301号、302号，建筑面积分别为119.45平方米、117.42平方米、119.52平方米、112.18平方米，规划用途住宅的4套房地产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，采用比较法和收益法。

三、估价对象：

不动产坐落	序号	所有权人	不动产权证书号	规划用途	建成年代	层数	建筑面积 (m ²)
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号	1	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060472	住宅	2014年	2/3	119.45
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元202号	2	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060473	住宅	2014年	2/3	117.42
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元301号	3	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060474	住宅	2014年	3/3	119.52
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元302号	4	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060475	住宅	2014年	3/3	112.18
		合计					468.57

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25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、收益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：壹佰捌拾贰万玖仟叁佰柒拾玖元，小写：1,829,379元。

序号	不动产坐落	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	建成年代	层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
----	-------	---------	------------------------	------	----	--------------------------	----------

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）

1	东洲区浑河南路东段 2-17号楼1单元201号	DZ00060472	119.45	2014年	2/3	3,830	457,494
2	东洲区浑河南路东段 2-17号楼1单元202号	DZ00060473	117.42	2014年	2/3	3,830	449,719
	东洲区浑河南路东段 2-17号楼1单元301号	DZ00060474	119.52	2014年	3/3	3,980	475,690
	东洲区浑河南路东段 2-17号楼1单元302号	DZ00060475	112.18	2014年	3/3	3,980	446,476
	合计		468.57				1,829,379

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
 二〇二二年六月十日




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	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	11
十四、评估结果使用特别提示	11
附 件	12
一、评估收费收据	12
二、鉴定机构（人）承诺书	12
三、司法鉴定评估委托书	12
四、估价对象现状照片	12
五、估价对象位置示意图	12
六、相关权属资料复印件	12
七、估价机构营业执照复印件	12
八、估价机构备案证书复印件	12
九、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、面积、用途等以估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》、抚顺市东洲区人民法院提供《不动产产权情况表》为依据，本公司估价人员未能见《房屋所有权证》或《不动产权证》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) 估价人员和法院相关人员及申请人、对方当事人于 2022 年 3 月 25 日进行现场实地查勘时，该房屋已被查封，没有环境污染。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。

(5) 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。

(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

由于估价对象权属证明中未记载房屋的建筑结构，据估价人员实地查勘，房屋建筑结

构为钢混，本次评估房屋建筑结构以钢混评估。

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

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 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 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

二〇二二年六月十日



房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2022)第 A0418 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

抚顺市东洲区人民法院 吕环宇 18641346085

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：20220004

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：

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处所提供的委托书及东洲区人民法院提供的不动产权情况表，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：估价对象坐落于东洲区浑河南路东段 2-17 号楼 1 单元 201

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

号、202号、301号、302号，建筑面积分别为119.45平方米、117.42平方米、119.52平方米、112.18平方米，规划用途住宅的4套房地产。

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	东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号、202号、301号、302号
	房屋四至	估价对象位于黄金水岸小区，详见宗地位置示意图
	方位	位于东洲周边区较成熟的商住区，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
	临街状况	估价对象临浑河南路东段
交通状况	出入可利用的交通工具	出行条件一般
	道路状况	附近有浑河南路东段等道路，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一般
	人文环境	估价对象所在地为东洲区黄金水岸小区，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，相邻房地产利用一般
	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
	外部公共服务设施	该地区区域内有超市等服务设施

2、估价对象权益状况

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处提供的委托书中及东洲区人民法院提供的不动产产权情况表登记情况如下：

不动产坐落	序号	所有权人	不动产权证书号	规划用途	建成年代	层数	建筑面积 (m ²)
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号	1	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060472	住宅	2014年	2/3	119.45
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元202号	2	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060473	住宅	2014年	2/3	117.42
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元301号	3	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060474	住宅	2014年	3/3	119.52
东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元302号	4	抚顺秀林房地产开发有限公司	DZ00060475	住宅	2014年	3/3	112.18
		合计					468.57

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

估价对象为国有土地上，权利性质、用途、土地使用年限等不详。

(2) 建筑物部分

估价对象坐落于东洲区浑河南路东段 2-17 号楼 1 单元 201 号、202 号、301 号、302 号，所有权人为抚顺秀林房地产开发有限公司，估价对象建筑面积、建成年代、用途、所在层数等详见上表。房屋为二室二厅，南北朝向，301、302 有阁楼。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。

装修情况：毛坯房。

(3) 地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于东洲区浑河南路东段 2-17 号楼 1 单元 201 号、202 号、301 号、302 号，黄金水岸小区，属于东洲区较成熟的商住区；周边商服设施一般；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浑河南路东段，自然、人文环境一般，居住环境一般，商业环境一般；公共交通配套：区域内有公交车通过，便捷程度一般。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 3 月 25 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

(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88号;不动产权情况表。

(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、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价值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或价格的方法。

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；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，因此不采用成本法进行估价。

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；经过市场调查，发现该用途的(即为住宅用途)房地产目前有一定的出租案例，且委估房地产周围住宅氛围较好，考虑实际情况，因此本次评估采用收益法进行。

综合以上所述分析，本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行估价，而不是采用成本法及假设开发法。

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)。

收益法又称收益还原法或收益本金化法，是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益一一折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估价对象评估价值的一种方法。


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、收益法确定估价对象在价值时点（2022年3月25日）的房地产市场价格为人民币大写壹佰捌拾贰万玖仟叁佰柒拾玖元，小写：1,829,379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、收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (元)	457,494	-	457,494
	单价 (元/m ²)	3,830	-	3,830
估价对象 2	总价 (元)	449,719		449,719
	单价 (元/m ²)	3,830		3,830
估价对象 3	总价 (元)	475,690		475,690
	单价 (元/m ²)	3,980		3,980
估价对象 4	总价 (元)	446,476		446,476
	单价 (元/m ²)	3,980		3,980
汇总估价结果	总值 (元)	1,829,379	-	1,829,379
	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6月10日

杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2022年6月10日
-----	------------	------------	--	------------

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年3月25日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 3 月 25 日至 2022 年 6 月 10 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证；

(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者变卖时的相应状况不一致，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者评估结果有效期内，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状况明显变化的，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。

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


二〇二二年六月十日



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

(2018) 670号抚顺市中级人民法院司法鉴定报告



校验码 45329 80694 13146 35981

021001900105

辽宁增值税普通发票

No 20796094

开票日期: 2022年03月28日

021001900105
20796094

名称: 抚顺东洲农村商业银行股份有限公司	纳税人识别号: 912104000699427461L	地址、电话: 抚顺市东洲区绥化路中段45号 024-54560888	开户行及账号: 抚顺东洲农村商业银行 7120630201090000158	密码区	197<1-*>300>6*1>*0941>69/*+890*506/+2*6672*7425/182+8+94<1>-4-5827/+026*58508*5<68/0<8-2*540483*+433/>0334>/		
货物或服务名称: *鉴证咨询服务*评估费	规格型号	单位: 元	数量: 1	单价: 10297.029703	金额: 10297.03	税率: 1%	税额: 102.97
合计					¥10297.03		¥102.97
价税合计(大写)	壹万零肆佰圆整				(小写) ¥10400.00		
名称: 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: 912104007119615030H	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21001647638052500309	备注	(2022) 抚中法委字第98号 土地资产评估费 1000元 201号、202号、301号、302号 91210400719615030H		

收款人: 王祎
复核: 史舰
开票人: 张敏

第二联: 发票联 购买方记账凭证

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

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。

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

2022年3月17日

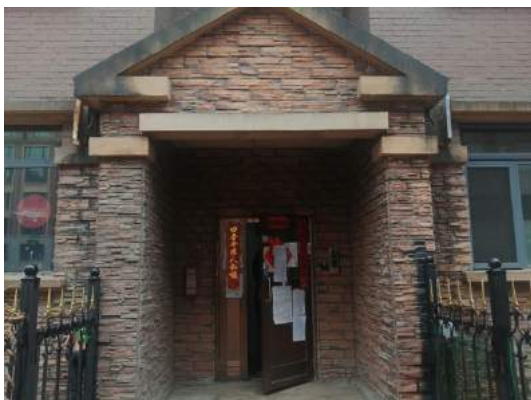


抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书
(2022)抚中法委字第88号

移送法院	各区院印鉴	移送法院案号	(2022)辽0403执91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	抚顺东洲抚银村镇银行股份有限公司 13384234999		
对方当事人及电话	抚顺秀林房地产开发有限公司 13941397227		
委托事项	评估抚顺秀林房地产开发有限公司名下四处房产：1、抚顺市东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号，2、抚顺市东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元202号，3、抚顺市东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元301号，4、抚顺市东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元302号。		
移送法官及电话	吕环宇 024-57567321 吕环宇 1844346085	领导批示	王震
技术处受理委托情况	受理人: 赵引华 22.3.16 电话: 57719595 对外委托专用章		
摇号确立机构名称	辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司		
机构出具报告时间及结论			
移送法院收取报告人及时			
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	不进行网络询价		

注:此表由移送法院填写至领导批示处。一式三份,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。

估价对象照片之一



201号



201号

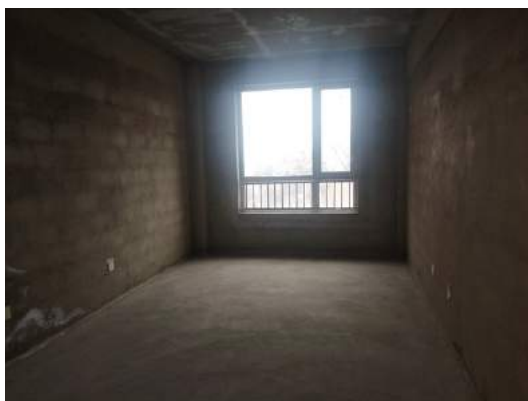


201号

估价对象照片之二



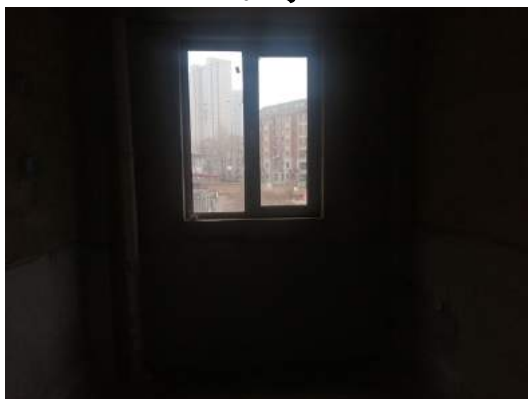
201号



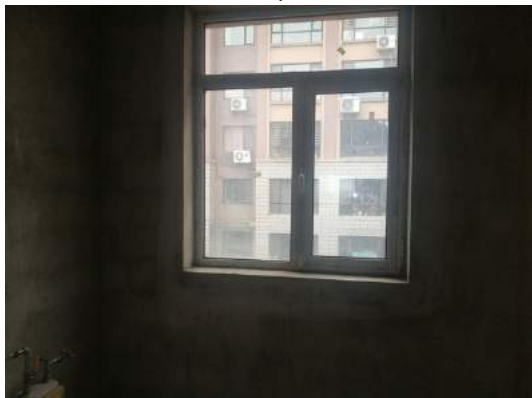
201号



201号



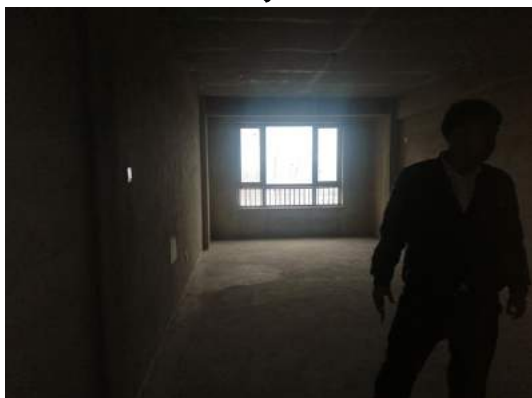
201号



201号



202号



202号



202号

估价对象照片之三



202 号



202 号



202 号



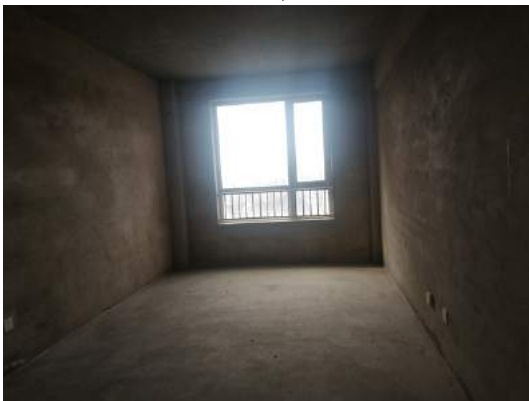
202 号



301 号



301 号



301 号

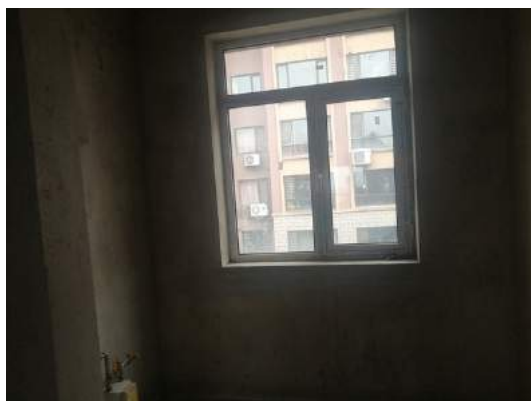


301 号

估价对象照片之四



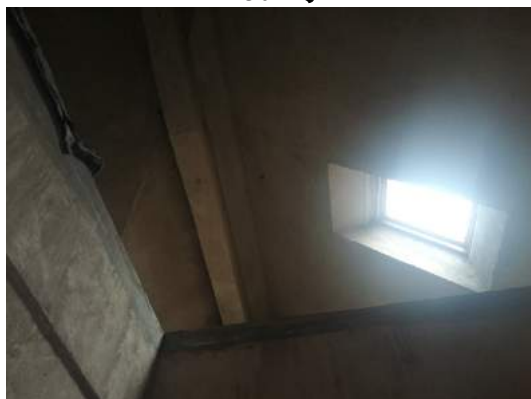
301号



301号



301号



301号



301号



301号



301号



302号

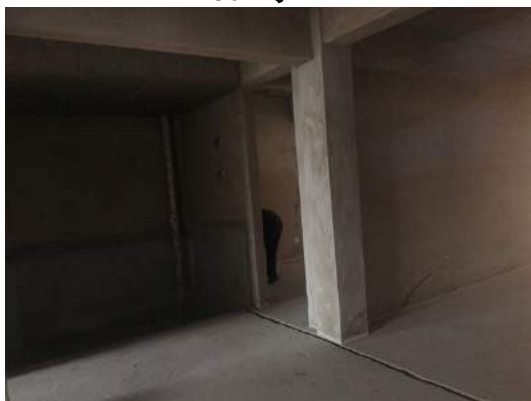
估价对象照片之五



302号



302号



302号



302号



302号



302号



302号



302号

估价对象照片之六



302 号



302 号



302 号

估价对象位置示意图



不动产权情况表



现实数据 已被抵押

登记机构：(盖章)

不动产登记信息							
业务号	FCCQ1487112		登记类型	首次登记			
不动产权证书号	DZ00060472		档案号	FSN00216632			
登记时间	2015/7/14 14:34:14		权属状态	登记			
不动产坐落	东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元201号						
所有权人	抚顺秀林房地产开发有限公司		证件种类	组织机构代码			
证件号码	0690		共有情况	其它共有			
不动产单元号	210403200011GB00743F00100009		土地使用权面积(m²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质				
房屋结构			所在层/总层数	2/3			
建筑面积(m²)	119.45	专有建筑面积(m²)	106.48	分摊建筑面积(m²)	12.97		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	无			
权利其他状况							
附记	登记类型：初始登记(商品房) 建成年代：2014年建						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
抚顺东洲抚银村镇银行股份有限公司	辽(2021)抚顺市不动产证明第0016911号	一般抵押		2	2000000	2019-11-26起 2024-11-19止	2021-11-26 16:07:46

不动产产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押

不动产登记信息							
业务号	FCCQ1487113		登记类型	首次登记			
不动产权证书号	DZ00060473		档案号	FSN00216632			
登记时间	2015/7/14 14:34:14		权属状态	登记			
不动产坐落	东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元202号						
所有权人	抚顺秀林房地产开发有限公司		证件种类	组织机构代码			
证件号码	0690		共有情况	其它共有			
不动产单元号	210403200011GB00743F00100005		土地使用权面积(m ²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质				
房屋结构			所在层/总层数	2/3			
建筑面积(m ²)	117.42	专有建筑面积(m ²)	104.67	分摊建筑面积(m ²)	12.75		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	无			
权利其他状况							
附记	登记类型：初始登记（商品房） 建成年代：2014年建						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
抚顺东洲抚银村镇银行股份有限公司	辽(2021)抚顺市不动产证明第0016911号	一般抵押		2	2000000	2019-11-26起 2024-11-19止	2021-11-26 16:07:46

第1页 共2页

不动产产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息							
业务号	FCCQ1487114		登记类型	首次登记			
不动产权证书号	DZ00060474		档案号	FSN00216632			
登记时间	2015/7/14 14:34:14		权属状态	登记			
不动产坐落	东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元301号						
所有权人	抚顺秀林房地产开发有限公司		证件种类	组织机构代码			
证件号码	0690		共有情况	其它共有			
不动产单元号	210403200011GB00743F00100012		土地使用权面积(m ²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质				
房屋结构			所在层/总层数	3/3			
建筑面积(m ²)	119.52	专有建筑面积(m ²)	106.54	分摊建筑面积(m ²)	12.98		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况							
附记	登记类型：初始登记（商品房） 建成年代：2014年建						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
抚顺东洲抚银村镇银行股份有限公司	辽(2021)抚顺市不动产证明第0016911号	一般抵押		2	2000000	2019-11-26起 2024-11-19止	2021-11-26 16:07:46
查封情况							

第1页 共2页

不动产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押

不动产登记信息							
业务号	FCCQ1487115		登记类型	首次登记			
不动产权证书号	DZ00060475		档案号	FSN00216632			
登记时间	2015/7/14 14:34:14		权属状态	登记			
不动产坐落	东洲区浑河南路东段2-17号楼1单元302号						
所有权人	抚顺秀林房地产开发有限公司		证件种类	组织机构代码			
证件号码	0690		共有情况	其它共有			
不动产单元号	210403200011GB00743F00100006		土地使用权面积(m ²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质				
房屋结构			所在层/总层数	3/3			
建筑面积(m ²)	112.18	专有建筑面积(m ²)	100.00	分摊建筑面积(m ²)	12.18		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	无			
权利其他状况							
附记	登记类型：初始登记（商品房） 建成年代：2014年建						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
抚顺东洲抚银村镇银行股份有限公司	辽(2021)抚顺市不动产证明第0016911号	一般抵押		2	2000000	2019-11-26起 2024-11-19止	2021-11-26 16:07:46

第1页 共2页