

# 房地产估价报告

辽宁省凤城市人民法院因拍卖涉及左文涛拥  
估价项目名称： 有位于凤城市草河区兴科嘉园草河大街  
278-8-2-501 号住宅的房地产市场价格价值评估

估价委托人：辽宁省凤城市人民法院

房地产估价机构：辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谭 舒（注册号 2120060159）

潘明泉（注册号 2120110116）

估价报告出具日期：2018 年 10 月 23 日

估价报告编号：辽金地房字[2018]第 082 号

# 致估价委托人函

辽宁省凤城市人民法院：

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司接受辽宁省凤城市人民法院的委托，秉着独立客观公正原则，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，对左文涛拥有的房地产进行了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

为法院拍卖而涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 二、估价对象

估价对象为左文涛拥有产权、位于凤城市草河区兴科嘉园草河大街 278-8-2-501 号的住宅，建筑面积 72.29 平方米。估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权、估价对象正常使用有关的附属配套设施。

## 三、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2018 年 8 月 23 日。

## 四、价值类型

房地产市场价格。

## 五、估价方法

比较法、收益法。

## 六、估价结果

于价值时点，估价对象可能实现的市场价值为 191,569 元(人民币壹拾玖万壹仟伍佰陆拾玖元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	房屋产权证号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	尚未办证	住宅	72.29	2,650	191,569
合 计			72.29		191,569

## 七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1. 本报告向估价委托人提交五份，在房地产市场无剧烈波动的情况下，自报告完成日起一年内使用。

2. 依据估价委托人提供的民事判决书，估价对象为按揭贷款购房，截止到 2017 年 4 月 28 日，欠借款本金 112,721.97 元及相应利息，本次估价未从评估值中扣除，估价对象拍卖款必须优先偿还贷款后方可用于偿还其他债务。

3. 经债权人提供的情况说明，该住宅所有权人 2012 年至今拖欠开发商物业费、维修基金等，由于欠各项费用，故一直未领取房屋钥匙。本次估价未从评估值中扣除，由估价对象买受人自行解决。

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

二〇一八年十月二十三日

# 目 录

注册房地产估价师声明	(1)
估价的假设和限制条件	(2)
房地产估价结果报告	(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	(6)
六、价值类型	(6)
七、估价原则	(6)
八、估价依据	(7)
九、估价方法	(8)
十、估价结果	(9)
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	(10)
附件	(12)
1. 现场查勘照片	(12)
2. 估价对象位置示意图	(13)
3. 辽宁省凤城市人民法院价格/评估委托书复印件	(14)
4. 商品房买卖合同复印件	(15)
5. 商品房预告登记证复印件	(20)
6. 估价机构营业执照、备案证书复印件	(21)
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	(23)



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师谭舒、潘明泉 2018 年 8 月 23 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告书专为报告中所列明之特定评估目的而作，用于其它资产业务无效。由于报告使用不当而造成的损失，评估机构不承担任何责任。本估价报告使用权归估价委托人所有，但未经评估机构许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	盖 章
谭 舒	2120060159	
潘明泉	2120110116	

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以估价委托人提供的房地产权属证明等资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提，由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 估价对象的建筑面积、权属、用途是以估价委托人提供的《商品房买卖合同》、《预告登记证》记载为估价前提，估价对象能够按照规划用途-住宅用途持续使用。

3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，估价对象正常使用，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，并假设其基础、结构无重大质量问题。

4. 房地产权属清晰、无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 估价目的为拍卖，考虑其变现时限短于正常销售期的时间，交易税费高于自由交易。

## 二、未定事项假设

1. 截至价值时点止，无法调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳并从评估价值中作相应扣减。

2. 依据估价委托人提供的民事判决书，估价对象为按揭贷款购房，截止到 2017 年 4 月 28 日，欠借款本金 112,721.97 元及相应利息，本次估价未从评估值中扣除，估价对象拍卖款必须优先偿还贷款后方可用于偿还其他债务。

经债权人提供的情况说明，该住宅所有权人 2012 年至今拖欠开发商物业费、维修基金等，由于欠各项费用，故一直未领取房屋钥匙。本次估价未从评估值中扣除，估价对象受偿者自行解决。

3. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

## 三、背离事实假设

估价报告无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人申请拍卖时确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值

的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本评估报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用期限为壹年。即自 2018 年 10 月 23 日起至 2019 年 10 月 22 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

6. 本估价结果包含估价对象所分摊的国有出让土地使用权价值。



# 房地产估价结果报告

辽金地房字[2018]第 082 号

## 一、估价委托人

辽宁省凤城市人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵霞

住所：丹东市元宝区京剧院小区 1 号楼 607 室

备案等级：贰级

备案编号：第 000010603 号

联系电话：2820088

## 三、估价目的

为法院拍卖而涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象为左文涛拥有产权、位于凤城市草河区兴科嘉园草河大街 278-8-2-501 号的住宅，建筑面积 72.29 平方米。估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权、估价对象正常使用有关的附属配套设施。

### 2. 估价对象基本状况

#### (1) 权属状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》、《预告登记证》，估价对象坐落于凤城市草河区兴科嘉园草河大街 278-8-2-501 号，商品房

预售许可证号为 2012108，商品房用途住宅，预告登记权利人中国农业银行股份有限公司凤城市支行，预告登记证编号凤房预草河区字第 20122164 号，登记时间 2012 年 11 月 26 日。已被查封，已预抵。

## (2) 实物状况

估价对象为住宅，六层带阁楼钢混结构，估价对象位于五层，层高约 3 米，防冻涂料外墙面，内墙面、天棚混合砂浆，地面水泥砂浆，进户防盗门，塑钢窗，室内水、电、暖等设施齐全，估价对象维护保养状况一般。现场勘查为清水房。

## 3. 区位状况

估价对象位于凤城市草河区兴科嘉园草河大街，临恒盖线，距凤城中心医院约 6 公里，距凤城中心客运站约 7 公里，附近无公交车线路，交通便捷度较差。估价对象所在区域基础设施开发程度达“五通”（通路、通电、通讯、通上、下水），区域内有农商行、丹东银行凤城支行、农业银行的分支机构，公用设施完善程度较好。区域内无重度污染企业。

## 五、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2018 年 8 月 23 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：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：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：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：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：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下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### 1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正, 自 1995 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正, 自 1999 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行)。

### 2. 技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 自 2015 年 12 月 1 日起施行);

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 2014 年 12 月 1 日实施);

(3) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起施行)。

### 3. 委托估价方提供的有关资料

(1) 辽宁省凤城市人民法院价格/评估委托书;

(2) 民事判决书等相关资料。

4. 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 估价对象现场勘察记录、照片及市场调查资料。

## 九、估价方法

### 1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。根据《房地产估价规范》要求，估价对象为住宅，周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，且有近期类似房地产的交易实例，故确定运用比较法作为本次估价的基本方法；由于住宅为收益性房地产，凤城市现行房地产市场中，与估价对象相似的房地产出租案例较多，有租金等经济收入，因此考虑采用收益法进行补充评估。

### 2. 估价方法

#### ①比较法

比较法是根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整、求取估价对象

房地产比准价格。基本公式为：

估价结果=比较实例修正价格×建筑面积

#### A. 比较实例修正价格的确定

比较实例修正价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

#### B. 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《商品房买卖合同》的建筑面积确定。

#### ②收益法

由于本次估价对象存在潜在收益，能取得其较客观的租金收益，故采用收益现值法评估其公开市场价值。估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年纯收益，且每年的折现率保持不变，确定计算公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

V——房地产在价值时点的收益价值；

t——年序号；n——收益年期；

R<sub>t</sub>——未来第 t 年的预期净收益；

r——报酬率；F——期末转售收益；

i——期末报酬率

③对以上二种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的市场价格。

## 十、估价结果

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资

料，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，于价值时点，估价对象可能实现的市场价值为 191,569 元(人民币壹拾玖万壹仟伍佰陆拾玖元整)，详见下表：

**房地产市场价格价值评估结果汇总表**

序号	房屋产权证号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	尚未办证	住宅	72.29	2,650	191,569
合 计			72.29		191,569

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭 舒	2120060159		2018 年 10 月 23 日
潘明泉	2120110116		2018 年 10 月 23 日

### 十二、实地查勘期

本次估价的起止查勘期为 2018 年 8 月 23 日至 2018 年 8 月 23 日。

### 十三、估价作业期

本次估价的起止作业期为 2018 年 8 月 23 日至 2018 年 10 月 23 日。

(以下空白)

(此页无正文)

估价机构法定代表人：

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

辽宁金地房地产土地资产评估有限公司

二〇一八年十月二十三日

