

房地产估价报告

估价项目名称：辽宁省熊岳镇于园子村（中南世纪城1
号楼2单元1204号）房地产市场价格价值评估

估价委托人：营口市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁正大房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：田思思（注册号：1120150051）

宋雅丹（注册号：2120110090）

估价报告出具日期：2019年3月8日

估价报告编号：辽正房估字（2019）第049号

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

受贵院的委托，我对位于辽宁省熊岳镇于园子村（中南世纪城 1 号楼 2 单元 1204 号）（以下简称‘估价对象’）房地产市场价格价值进行估价。

1、估价目的：为估价委托人拟拍卖房地产提供市场价值参考依据。

2、估价对象：根据估价委托人提供的住宅的《不动产权情况表》，估价对象位于辽宁省熊岳镇于园子村（中南世纪城 1 号楼 2 单元 1204 号），建筑面积为 135.73 平方米，所有权人为马素平，不动产权证书号为 XY_20141100941。

3、价值时点：2019 年 2 月 28 日。

4、价值类型：根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

5、估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，选取比较法对房地产市场价格价值进行估价。

6、估价结果：估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科

学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合本次估价的特殊要求,通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素,确定估价对象在价值时点 2019 年 2 月 28 日的房地产市场价格,详见估价结果汇总表:

估价结果汇总表

币种:人民币

| 坐落位置 | 所有权人 | 建筑面积 (平方米) | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (元) |
|---------------------------------|------|---------------|-----------------|-------------|
| 熊岳镇于园子村(中南世纪城 1 号楼 2 单元 1204 号) | 马素平 | 135.73 | 4257 | 577803 |
| 大写金额:伍拾柒万柒仟捌佰零叁元整 | | | | |

特别提示:

1.估价人员已于价值时点 2019 年 2 月 28 日在估价委托人的见证下对估价对象外观、周边环境及室内外装修进行了实地查勘,本报告估价结果仅供估价委托人及法律、行政法规规定的报告使用人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。除此之外,未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分内容均不得向其他任何单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

2.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

辽宁正大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月八日

目 录

| | |
|--|--------|
| 估价师声明..... | - 1 - |
| 估价假设和限制条件..... | - 3 - |
| 估价结果报告..... | - 6 - |
| 一、估价委托人..... | - 6 - |
| 二、房地产估价机构..... | - 6 - |
| 三、估价目的..... | - 6 - |
| 四、估价对象..... | - 6 - |
| 五、价值时点..... | - 7 - |
| 六、价值类型..... | - 7 - |
| 七、估价原则..... | - 8 - |
| 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..... | - 10 - |
| 十二、实地查勘期..... | - 11 - |
| 十三、估价作业期..... | - 11 - |
| 附件..... | - 12 - |
| 附件一：《营口市中级人民法院司法鉴定委托书》 [(2019)营中法鉴字第 0052 号]复印件 | |
| 附件二：估价对象位置图 | |
| 附件三：估价对象相关照片 | |
| 附件四：《不动产产权情况表》复印件 | |
| 附件五：房地产估价机构企业法人营业执照复印件 | |
| 附件六：房地产估价机构备案证书复印件 | |
| 附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件 | |

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：

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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是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/T 50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师田思思、宋雅丹于价值时点 2019 年 2 月 28 日已对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，本次估价仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，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调查和相应权益的责

任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本次估价报告提供重要的专业帮助。

八、本估价报告所得出的估价结果，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对价值的影响。

九、本估价报告所依据的有关估价对象资料，包括各种法律文件的复印件为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性负责。

十、估价委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不得作为其他目的的使用。

十一、本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

十二、本估价报告的复印件无效。

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------|
| 田思思 | 1120150051 | | 2019年3月8日 |
| 宋雅丹 | 2120110090 | | 2019年3月8日 |

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价人员已对估价委托人营口市中级人民法院及申请人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.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。

5.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,即能满足以下条件:(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买者的附加出价。

6.估价对象建筑面积以估价委托人及申请人提供的《不动产产权情况表》载明的为依据,若估价面积改变,需相应调整估价结果。

7.估价对象于价值时点2019年2月28日存在抵押权,因本次评估为估价委托人作为拟拍卖房地产提供市场价值参考依据,故本次评估未考虑他项权利对估价结果的影响。

二、未定事项假设

1.本报告出具的价格包含估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权。若至价值时点止,原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费,应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2.预期实现拍卖成交办理产权转移尚须缴纳的相关税费应以有关税务部门核定计算为准,本次估价测算结果未予以考虑,在此郑重提请报告使用

方注意。

三、背离事实假设

1.估价结果是为拟拍卖房地产提供市场价值参考意见，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

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.本估价报告仅用于为拟拍卖房地产提供市场价值参考意见，不得用于其他用途。

2.本估价报告自出具之日起一年内有效，自2019年3月8日至2020年3月7日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；

超过一年，需重新进行估价。

3.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4.本报告估价结果仅供估价委托人及法律、行政法规规定的报告使用人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。除此之外，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分内容均不得向其他任何单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5.本报告由辽宁正大房地产土地资产评估有限公司负责解释。

6.本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：营口市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁正大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：宋雅丹

住 所：丹东市元宝区江城大街 197-8 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010602 号

有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日止

联系电话：0415-2859537

三、估价目的

为估价委托人拟拍卖房地产提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象是位于辽宁省熊岳镇于园子村（中南世纪城 1 号楼 2 单元 1204 号）的房地产。估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，包含估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包含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、家俱等动产价值，也不包含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）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的住宅的《不动产权情况表》，估价对象位于辽宁省熊岳镇于园子村（中南世纪城 1 号楼 2 单元 1204 号），建筑面积为

135.73平方米,所有权人为马素平,不动产权证书号为XY_20141100941。

(三) 土地基本状况

1. 估价对象于价值时点尚未单独办理《国有土地使用证》。经估价人员实地查勘,估价对象所占宗地外已达到“七通一平”,即“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气”;估价对象宗地内已达到“七通一平”,即“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气”及场地平整。

2. 估价对象所属项目用地呈近似规则形状。

上述估价对象坐落于熊岳镇于园子村,位于熊岳河路北侧,辽东湾大街东侧,小区临正在建设的营口开发区第二高级中学,所在项目名称为“中南世纪城”,所在区域市场开发程度一般,周边娱乐休闲配套设施一般。估价对象所处区域周围地势较平坦,基础设施配套较齐全。

(四) 建筑物基本状况

估价对象位于熊岳镇于园子村(中南世纪城1号楼2单元1204号),其所在楼座总层数为地上共32层,地下共2层,估价对象所在层数为地上第12层。估价人员于价值时点2019年2月28日已对估价对象进行实地查勘,其楼座外墙面为彩色涂料,单元入户大堂地面为地砖,墙面贴砖,顶棚为石膏板造型吊顶;楼梯地面为水泥地面,楼梯栏杆为钢扶手;室内入户门为防盗门,客厅地面为地砖,墙面为白色乳胶漆,顶棚为石膏板造型吊顶;卧室地面为地板,墙面为白色乳胶漆,顶棚为石膏线造型;厨房地面地砖,墙面贴砖,PVC吊顶;卫生间地面地砖,墙面贴砖,扣板吊顶。估价对象所在单元内配有两部电梯。房屋质量状况属于完好房。

五、价值时点

二〇一九年二月二十八日

六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求,本次评估采用的

是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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

1.独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3.价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4.替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5.最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一) 行为依据

估价委托人提供的《营口市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2019)营中法鉴字第 0052 号]。

(二) 法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国物权法》[中华人民共和国主席令第 62 号]；

2.《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第 28 号]；

3.《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 72 号]；

4.《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]。

(三) 技术标准、规程、规范

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2.《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]。

(四) 估价委托人提供的相关资料

- 1.《不动产产权情况表》复印件；
- 2.估价委托人提供的其他相关资料。

(五) 估价人员调查收集的相关资料

- 1.估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

由于本次评估是为估价委托人拍卖估价对象提供价格参考依据，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的估价程序，选取比较法对房地产价值进行评估。

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。比较法主要用于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。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次估价的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 2 月 28 日的房地产市场价值，详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 坐落位置 | 所有权人 | 建筑面积 (平方米) | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (元) |
|---------------------------|------|---------------|-----------------|-------------|
| 熊岳镇于园子村(中南世纪城1号楼2单元1204号) | 马素平 | 135.73 | 4257 | 577803 |
| 大写金额：伍拾柒万柒仟捌佰零叁元整 | | | | |

特别提示：

1.估价人员已于价值时点2019年2月28日在估价委托人的见证下对估价对象外观、周边环境及室内外装修进行了实地查勘，本报告估价结果仅供估价委托人及法律、行政法规规定的报告使用人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。除此之外，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分内容均不得向其他任何单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

2.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

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 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------|
| 田思思 | 1120150051 | | 2019年3月8日 |

| | | | |
|-----|------------|--|-----------|
| 宋雅丹 | 2120110090 | | 2019年3月8日 |
|-----|------------|--|-----------|

十二、实地查勘期

二〇一九年二月二十八日。

十三、估价作业期

二〇一九年二月二十八日至二〇一九年三月八日。

附件

附件一：《营口市中级人民法院司法鉴定委托书》

[(2019)营中法鉴字第 0052 号]复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象相关照片

附件四：《不动产产权情况表》复印件

附件五：房地产估价机构企业法人营业执照复印件

附件六：房地产估价机构备案证书复印件

附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件