

房地产估价报告

估价项目名称：丹东市振兴区春四路2号江左之星大厦

共计12套房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省丹东市振兴区人民法院

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：宋雅丹（注册号：2120110090）

田思思（注册号：1120150051）

估价报告出具日期：2020年3月20日

估价报告编号：辽正房估字（2020）第031号

致估价委托人函

辽宁省丹东市振兴区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于丹东市振兴区春四路2号江左之星大厦（以下简称‘估价对象1-12’）共计12套房地产市场价值进行估价。

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：**根据估价委托人及申请人提供的《评估拍卖被执行人财产申请书》、《房屋清单》，估价对象为位于丹东市振兴区春四路2号共计12套商业、住宅房地产，总计建筑面积为1,398.08平方米。估价对象均为商品房，规划用途分别为商业、住宅，开发单位为丹东景程房地产开发有限公司。

3、**价值时点：**2020年3月3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、收益法对上述房地产的价格进行评估。

6、**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2020年3月3日的房地产市场价值为**15,073,366元**，人民币大写为**壹仟伍佰零柒万叁仟叁佰陆拾陆元整**。详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

币种:人民币

序号	楼号	房号	规划用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	振兴区春四路2号	102	商业	72.99	25,334	1,849,129
2	振兴区春四路2号	202	商业	113.76	12,667	1,440,998
3	振兴区春四路2号	107	商业	120.18	25,334	3,044,640
4	振兴区春四路2号	208	商业	128.34	12,667	1,625,683
商业房地产小计		—	—	435.27	—	7,960,450
5	振兴区春四路2号	301	住宅	131.94	7,231	954,058
6	振兴区春四路2号	302	住宅	113.76	7,231	822,599
7	振兴区春四路2号	303	住宅	109.37	7,231	790,854
8	振兴区春四路2号	306	住宅	141.5	7,231	1,023,187
9	振兴区春四路2号	403	住宅	109.37	7,291	797,417
10	振兴区春四路2号	405	住宅	101.61	7,291	740,839
11	振兴区春四路2号	406	住宅	141.5	7,291	1,031,677
12	振兴区春四路2号	1902	住宅	113.76	8,371	952,285
住宅房地产小计		—	—	962.81	—	7,112,916
商业、住宅房地产合计		—	—	1,398.08	—	15,073,366

特别提示:

1. 估价人员分别于2018年6月25日、2020年3月3日在法院、申请人及被申请人的共同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。

2. 根据委托人提供的《商品房预售许可证》（编号：丹住建（房）预许字第20171001号），本证仅标注住宅122套，面积14325.33平方米，未标注商业。经估价委托人、申请人、被申请人介绍，商业房地产已在权属管理部门登记备案，可以进行商品房销售备案。因此本次评估依据估价对象“五证”齐全进行评估，如与实际情况不符，应调整评估价值或重新评估。

3. 本报告估价结果仅供估价委托人和法律、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。

4. 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：

二〇二〇年三月二十日

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.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价原则.....	- 9 -
八、估价依据.....	- 10 -
九、估价方法.....	- 11 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师.....	- 13 -
十二、实地查勘期.....	- 13 -
十三、估价作业期.....	- 13 -
附件.....	- 14 -
附件一：《辽宁省丹东市振兴区人民法院价格/评估委托书》 [(2018)辽 0603 执 234 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：《国有土地使用证》复印件	
附件五：《建设用地规划许可证》复印件	
附件六：《建设工程规划许可证》复印件	
附件七：《建筑工程施工许可证》复印件	
附件八：《商品房预售许可证》复印件	
附件九：《评估拍卖被执行人财产申请书》复印件	
附件十：《房屋清单》复印件	
附件十一：房地产估价机构企业法人营业执照复印件	
附件十二：房地产估价机构资质证书复印件	
附件十三：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/T50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师宋雅丹、田思思于分别于2018年6月25日及价值时点2020年3月3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

件为估价委托人及申请人提供，由估价委托人及申请人对其真实性负责。

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
宋雅丹	2120110090		2020年3月20日
田思思	1120150051		2020年3月20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辽宁省丹东市振兴区人民法院、申请人、被申请人所提供的、本报告所依据的估价对象的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《评估拍卖被执行人财产申请书》、《房屋清单》上载明的为依据，若估价面积改变，需相应调整估价结果。

7. 估价人员已分别于2018年6月25日及价值时点2020年3月3日对估价对象外观、周边环境及室内外装修进行了实地查勘，估价对象于价值时点存在抵押权，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) 特殊事项假设

1. 未定事项假设

(1) 本报告出具的价格包含估价对象房屋分摊的国有土地使用权价值。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。

2. 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。

3. 不相一致假设

无不相一致假设。

4. 依据不足假设

(1) 根据委托人提供的《商品房预售许可证》(编号:丹住建(房)预许字第20171001号),本证仅标注住宅122套,面积14325.33平方米,未标注商业。经估价委托人、申请人、被申请人介绍,商业房地产已在权属管理部门登记备案,可以进行商品房销售备案。因此本次评估依据估价对象“五证”齐全进行评估,如与实际情况不符,应调整评估价值或重新评估。

(2) 以估价委托人及申请人提供的《评估拍卖被执行人财产申请

书》、《房屋清单》上载明的为依据，若估价面积改变，需相应调整估价结果。

（三）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2020年3月20日至2021年3月19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. 本报告估价结果仅供估价委托人和法律、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。

4. 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。

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：辽宁省丹东市振兴区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁正大房地产土地资产评估有限公司

单位地址：丹东市元宝区江城大街 197-8 号

法定代表人：宋雅丹

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

根据估价委托人及申请人提供的《评估拍卖被执行人财产申请书》、《房屋清单》，估价对象为位于丹东市振兴区春四路 2 号江左之星大厦共计 12 套商业、住宅房地产，总计建筑面积为 1,398.08 平方米。全部为商品房。估价对象范围为其房屋所有权价值及其出让国有建设用地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况、区位状况

1. 土地实物状况

（1）名称：位于丹东市振兴区春四路东侧（原天然锅炉房）的

一宗国有其他商服/城镇住宅用地使用权。

(2) 面积：依据《国有土地使用证》，宗地使用权面积为：2808.63 m²。

(3) 形状：

形状较规则，对土地利用无影响。

(4) 地形、地势

平坦，自然排水状况良好。

(5) 地基

地基承载力较强，地下水位和水质较好，无不良地质现象。

(6) 开发程度：估价对象宗地外已达到“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. 建筑物实物状况

估价对象为位于丹东市振兴区春四路2号江左之星大厦共计12套商业、住宅房地产，总计建筑面积为1,398.08平方米。全部为商品房。经实地查勘，其所在楼座总层数为地上20层，地下1层，其中地下1层为停车位，地上1—2层为商业用房，地上第3层及以上为住宅。估价对象于价值时点已全部完工，达到入户标准。房屋建筑物外墙为彩色涂料饰面，断桥铝窗。室内全部为清水房。

3. 估价对象区位状况

估价对象坐落于丹东市振兴区春四路2号江左之星大厦，西临春四路，南距鸭绿江边约160米，附近有太阳大厦、江都酒店等。估价对象所处区域周围地势平坦，附近通106路、128路公交车线路，交通方便。

(三) 权益状况

1、土地权益状况

依据估价委托人、申请人、被申请人提供的《国有土地使用证》，编号：丹东国用（2014）第 0611230003 号，土地使用权人：丹东景程房地产开发有限公司，座落：丹东市振兴区春四路东侧（原天然锅炉房），地号：11230003，地类（用途）：其他商服/城镇住宅，使用权面积：2808.63 平方米，使用权类型：出让。终止日期：2054 年 8 月 31 日。记事：2014 年 11 月 12 日 本宗地为其他商服/城镇住宅用地，其中其他商服用地终止日期为 2054 年 8 月 31 日，城镇住宅用地终止日期为 2084 年 8 月 31 日。

2、房屋建筑物权益状况

估价对象手续齐全，已办理五证。即《国有土地使用证》（编号：丹东国用（2014）第 0611230003 号）、《建设用地规划许可证》（编号：地字第丹城规 210600201400013 号）、《建设工程规划许可证》（编号：建字第 210600201600016 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：210600201612290801603610）、《商品房预售许可证》（编号：丹住建（房）预许字第 20171001 号）。根据委托人提供的《商品房预售许可证》（编号：丹住建（房）预许字第 20171001 号），开发项目单位：丹东景程房地产开发有限公司，项目名称：春四路东侧原天然锅炉房地块改造 1 号楼，项目地址：振兴区春四路东侧（原天然锅炉房）。楼号：春四路 2 号。

依据估价委托人、申请人、被申请人提供的《评估拍卖被执行人财产申请书》、《房屋清单》，估价对象详见下表：

估价对象明细表

序号	楼号	房号	规划用途	建筑面积 (平方米)
1	振兴区春四路 2 号	102	商业	72.99

2	振兴区春四路2号	202	商业	113.76
3	振兴区春四路2号	107	商业	120.18
4	振兴区春四路2号	208	商业	128.34
商业房地产小计		—	—	435.27
5	振兴区春四路2号	301	住宅	131.94
6	振兴区春四路2号	302	住宅	113.76
7	振兴区春四路2号	303	住宅	109.37
8	振兴区春四路2号	306	住宅	141.5
9	振兴区春四路2号	403	住宅	109.37
10	振兴区春四路2号	405	住宅	101.61
11	振兴区春四路2号	406	住宅	141.5
12	振兴区春四路2号	1902	住宅	113.76
住宅房地产小计		—	—	962.81
商业、住宅房地产合计		—	—	1,398.08

五、价值时点

二〇二〇年三月三日

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《辽宁省丹东市振兴区人民法院价格/评估委托书》[(2018)辽0603执234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]；
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)。

（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. 《国有土地使用证》(编号：丹东国用(2014)第0611230003号)复印件

2. 《建设用地规划许可证》(编号: 地字第丹城规210600201400013号) 复印件
3. 《建设工程规划许可证》(编号: 建字第210600201600016号) 复印件
4. 《建筑工程施工许可证》(编号: 210600201612290801603610) 复印件
5. 《商品房预售许可证》(编号: 丹住建(房)预许字第20171001号) 复印件
6. 《评估拍卖被执行人财产申请书》复印件
7. 《房屋清单》复印件
8. 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

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,对商业房地产选取比较法、收益法进行评估,对住宅房地产选取比较法进行评估。

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。

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价值或价格的方法。

十、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2020年3月3

日的房地产市场价值为 **15,073,366 元**，人民币大写为**壹仟伍佰零柒万叁仟叁佰陆拾陆元整**。详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	楼号	房号	规划用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	振兴区春四路 2号	102	商业	72.99	25,334	1,849,129
2	振兴区春四路 2号	202	商业	113.76	12,667	1,440,998
3	振兴区春四路 2号	107	商业	120.18	25,334	3,044,640
4	振兴区春四路 2号	208	商业	128.34	12,667	1,625,683
商业房地产小计		—	—	435.27	—	7,960,450
5	振兴区春四路 2号	301	住宅	131.94	7,231	954,058
6	振兴区春四路 2号	302	住宅	113.76	7,231	822,599
7	振兴区春四路 2号	303	住宅	109.37	7,231	790,854
8	振兴区春四路 2号	306	住宅	141.5	7,231	1,023,187
9	振兴区春四路 2号	403	住宅	109.37	7,291	797,417
10	振兴区春四路 2号	405	住宅	101.61	7,291	740,839
11	振兴区春四路 2号	406	住宅	141.5	7,291	1,031,677
12	振兴区春四路 2号	1902	住宅	113.76	8,371	952,285
住宅房地产小计		—	—	962.81	—	7,112,916
商业、住宅房地产合计		—	—	1,398.08	—	15,073,366

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
宋雅丹	2120110090		2020年3月20日
田思思	1120150051		2020年3月20日

十二、实地查勘期

二〇一八年六月二十五日、二〇二〇年三月三日。

十三、估价作业期

二〇一八年六月二十五日至二〇二〇年三月二十日。

附件

附件一：《辽宁省丹东市振兴区人民法院价格/评估委托书》

[(2018)辽0603执234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：《国有土地使用证》复印件

附件五：《建设用地规划许可证》复印件

附件六：《建设工程规划许可证》复印件

附件七：《建筑工程施工许可证》复印件

附件八：《商品房预售许可证》复印件

附件九：《评估拍卖被执行人财产申请书》复印件

附件十：《房屋清单》复印件

附件十一：房地产估价机构企业法人营业执照复印件

附件十二：房地产估价机构资质证书复印件

附件十三：注册房地产估价师估价资格证书复印件