

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽万融房鉴报字（2020）第 033 号

估价项目名称：东港市新兴区港都丽府 4 号楼 1004 图 1101 宅 1 幢

阁楼 07 室涉案住宅房地产市场价值估价

估价委托人：东港市人民法院

房地产估价机构：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：岳英会（2120070115）、魏晓君（2120050065）

李云波（2120140061）、杨敬文（2120080019）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 18 日

## 致估价委托人函

东港市人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就贵院执行赵春璞与卢文革借款合同纠纷一案中涉及的，卢文革所有的坐落于东港市新兴区港都丽府4号楼1004图1101宅1幢阁楼07室、建筑面积为63.934平方米的住宅房地产市场价值进行评估。

本报告估价目的是为东港市人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据。价值时点为2020年6月5日。价值类型为市场价值。

本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰拾万零陆仟肆佰元整（¥20.64万元），单价为3228元/平方米。

### 特别提示：

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

二〇二〇年六月十八日



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	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.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
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
(一) 东港市人民法院 (2020) 辽 0681 执 188 号《委托书》复印件	
(二) 东港市不动产登记中心出具的《不动产产权情况表》复印件	
(三) 《房屋所有权证》复印件	
(四) 估价对象实地查勘情况	

- (五) 估价对象位置图及现场照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 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、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一) 估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。根据现有资料，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

(二) 估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，但并未进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的，不存在重大环境污染等隐患。

(三) 估价师根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件确定估价对象房屋建筑面积，但并未进行专业测量，本次估价中假定估价对象实际规模与《房屋所有权证》登记数据无差异。

(四) 本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

(五) 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。

### 二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料,估价对象房地产已被查封。依估价目的,本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

#### 四、不相一致假设

东港市不动产登记中心出具的《不动产产权情况表》与《房屋所有权证》复印件中所载的建筑面积不一致,经与办案法官沟通,本次评估按照《房屋所有权证》登记数据确定估价对象房屋建筑面积。

#### 五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

#### 六、本报告使用的限制条件

(一)本估价报告仅为人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据,不得用于抵押贷款、政府征收等其他用途,若用于其他用途,对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。

(二)估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见,但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证;估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

(三)估价结果未考虑未来处置风险,未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响,也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

(四)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评估价值的影响。

(五) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现，超过一年需要重新进行估价。

(六) 本报告仅为估价委托人、为估价目的实现的相关当事人及相关管理部门使用。未经本公司同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：东港市人民法院

地址：东港市桥南经济开发区银河路26号

联系人：任广慧

### 二、房地产估价机构

名称：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

住所：大连市中山区友好路211号1单元7层2号

备案等级：国家一级

备案证书编号：第000010207号

### 三、估价目的

本报告估价目的是为东港市人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

本次估价对象为坐落于东港市新兴区港都丽府4号楼1004图1101宅1幢阁楼07室的住宅房地产，估价范围包括：建筑面积为63.934平方米。

的房屋及其合理分摊的国有出让土地使用权，以及建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施设备和装修，估价范围不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

## (二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件所载，房屋所有权人为卢文革，房屋坐落：新兴区港都丽府4号，丘(地)号：1004图1101宅，产别：私产，幢号1，房号07，钢混结构，房屋总层数7，所在层数7，建筑面积63.934平方米，设计用途住宅。

根据东港市不动产登记中心出具的《不动产产权情况表》所载，不动产权证书号C20070822521，登记时间：2007/8/13，不动产坐落：新兴区港都丽府4号，共用土地使用权面积为48053.02平方米，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限自2005年8月23日至2065年8月23日。房屋性质：市场化商品房，所在层/总层数：阁楼层/7，建筑面积：63.93平方米。

经估价师实地查勘，估价对象位于“港都丽府”住宅小区，地处东港市新兴区甲午大街北侧，所在建筑建成于2007年，总层数为7层，钢混结构，建筑外立面贴砖，防盗单元门，估价对象位于7层，入户防盗门，安装塑钢窗，部分坡屋顶，室内净高约2.3-3.3米，卧室及客厅铺地板，墙面刷涂料、贴壁纸；厨房和卫生间铺地砖、墙砖，顶棚吊顶，安装厨柜、洁具等。该房屋水、电、暖、讯等配套设施齐全，现居住使用中，维护状况较好。

## 五、价值时点

遵循估价目的,本次估价价值时点为现场实地查勘日,即为2020年6月5日。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即估价对象经适当营销后,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

本估价报告按照估价规范的规定,遵循如下房地产估价原则:

### (一) 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。

### (二) 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。

### (三) 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。

### (四) 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。

### (五) 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。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国物权法》(国家主席令第62号,2007年10月1日起施行)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布,2019年8月26日修正、自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2019年8月26日修正、自2020年1月1日起施行)

4、《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第46号,2016年12月1日起施行)

5、《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,自2018年9月1日起施行)

### (二) 技术标准、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

### (三) 估价委托人提供的材料

1、东港市人民法院(2020)辽0681执188号《委托书》

- 2、东港市不动登记中心出具的《不动产产权情况表》复印件
- 3、《房屋所有权证》复印件

#### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现行房地产市场价格及信息
- 2、估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料
- 3、估价人员市场调查取得的有关资料
- 4、本估价机构积累的有关估价资料。

### 九、估价方法

#### (一) 选择估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，现行的评估方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

估价师通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定对采用比较法进行评估。

#### (二) 估价方法

比较法是指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。本报告选用直接比较修正和调整公式为：

交易情况 市场状况 房地产状况  
修正 调整 调整

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$


上式中，交易情况修正的分子为100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分母为100，表示以估价对象状况为基准。

### 十、估价结果

估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用比较法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰拾万零陆仟肆佰元整（¥20.64万元），单价为3228元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
岳英会	2120070115		2020年6月18日

魏晓君	2120050065		2020年6月18日
李云波	2120140061		2020年6月18日
杨敬文	2120080019		2020年6月18日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2020年6月5日对估价对象内外部状况和区域状况进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

## 十三、估价作业期

2020年6月5日至2020年6月18日

## 附件

- (一) 东港市人民法院(2020)辽0681执188号《委托书》复印件
- (二) 东港市不动产登记中心出具的《不动产产权情况表》复印件
- (三) 《房屋所有权证》复印件
- (四) 估价对象实地查勘情况
- (五) 估价对象位置图及现场照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件