

# 房地产估价报告

估价项目名称：丹东市振安区荣军路 26 号 4 单元 610  
室房地产估价报告

估价委托人：丹东市振兴区人民法院

房地产估价机构：辽宁华益房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：荣力力 注册号：2120040050

战 松 注册号：2120000010

估价报告出具日期：2020 年 08 月 20 日

估价报告编号：辽华益（ZF）房评字[2020]第 113 号

# 致 估 价 委 托 人 函

丹东市振兴区人民法院：

受贵单位委托，我公司遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织专业评估人员对贵单位委托评估的位于丹东市振安区荣军路26号4单元610室、“龙泉佳园”住宅小区内的一处住宅进行了价值评估。为完成该项工作，我们组成评估小组，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，经过认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

## 一、估价对象

位于丹东市振安区荣军路26号4单元610室，建筑面积76.66平方米。

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

根据估价规范及本次估价目的，以现场勘查之日，即二零二零年八月六日为价值时点。

## 四、价值类型

本次委估房地产的价值为该房地产在估价时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件限制下的客观市场价格。

## 五、估价方法

根据本次评估目的并结合委估房地产的状况，本次估价采用比较法。

## 六、估价结果

根据委托人的要求，并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，于价值时点2020年08月06日的评估结果为：

单价：3042元/平方米；

总价：23.32万元；

人民币大写：贰拾叁万叁仟贰佰元整。

## 七、估价机构全称

机构名称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

法定代表人：王天明



二零二零年八月二十日

# 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 估价师声明                          | 1  |
| 估价的假设和限制条件                     | 2  |
| 估价结果报告                         |    |
| 一、委托人                          | 3  |
| 二、房地产估价机构                      | 3  |
| 三、评估目的                         | 3  |
| 四、估价对象和范围                      | 3  |
| 五、价值时点                         | 5  |
| 六、价值类型                         | 5  |
| 七、估价原则                         | 5  |
| 八、估价依据                         | 6  |
| 九、估价方法                         | 6  |
| 十、估价结果                         | 7  |
| 十一、注册房地产估价师                    | 7  |
| 十二、实地查勘期                       | 7  |
| 十三、估价作业日期                      | 7  |
| 十四、估价报告的有效期                    | 7  |
| 十五、评估结果使用特别提示                  | 8  |
| 估价技术报告（由本公司留存备查，不提供给委托人）       |    |
| 一、估价对象描述与分析                    | 9  |
| 二、市场背景描述与分析                    | 10 |
| 三、估价对象最高最佳利用分析                 | 10 |
| 四、估价方法适用性分析                    | 11 |
| 五、估价测算过程                       | 12 |
| 六、估价结果确定                       | 15 |
| 附件                             |    |
| 一、评估委托书复印件；                    |    |
| 二、委估房地产照片；                     |    |
| 三、委估房地产四至图；                    |    |
| 四、不动产登记信息复印件；                  |    |
| 五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；          |    |
| 六、房地产估价机构资质证书复印件与估价师执业资格证书复印件。 |    |

## 估 价 师 声 明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,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,但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、潜在的利益,与估价委托人及估价利害人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见;

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行估价工作,撰写本估价报告。

五、在本案委托人的陪同下,中国注册房地产估价师荣力力、战松已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

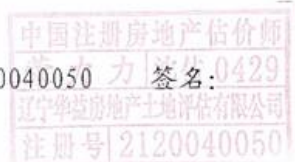
七、本估价报告仅供本宗司法案件的双方当事人及经办司法部门使用,对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担法律责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担任何责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本估价机构所有。

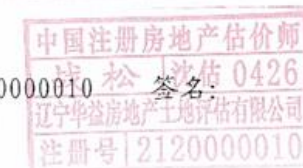
中国注册房地产估价师: 荣力力

注册号: 2120040050 力 签名:



中国注册房地产估价师: 战 松

注册号: 2120000010 松 签名:



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权清晰，可在公开市场上自由转让；
2. 估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等；
3. 估价人员已于2020年08月06日进行现场勘查，本次现场勘查仅为一般性查看，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价；
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. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

### 二、不确定事项假设

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特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响。

### 三、背离实际情况假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险；
2. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、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. 至价值时点，估价对象存在抵押权登记和司法查封登记，本次评估为法院委托，故将估价对象视为没有抵押和没有查封的财产进行评估。

### 四、本报告使用的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不得用于其他目的，若改变用途或估价目的，需另行评估；
2. 本估价报告自报出之日起有效期一年，仅供委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，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。

## 房地产估价结果报告

辽华益（中法）房评字[2020]第113号

### 一、估价委托人

委托人：丹东市振兴区人民法院

联系人：丛法官

联系电话：0415-2277099

### 二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

估价机构住所：沈阳市和平区中山路111号

统一社会信用代码：912101027196461606

证书编号：第000010112号

法定代表人：王天明

备案等级：一级

有效期限：2019年8月5日至2022年8月4日止

联系电话：024-22790507

联系人：战松

### 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、估价对象及范围

估价对象为丛日旭所有的位于丹东市振安区荣军路26号、“龙泉佳园”小区内的一处住宅及其所应分摊的土地使用权，建筑面积76.66平方米，包含室内的门、窗、地面、墙面等硬装饰部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

#### 1. 估价对象实物状况描述

委估房地产位于丹东市振安区荣军路26号，“龙泉佳园”住宅小区内。委估房地产约建成于2012年，南北朝向，所在楼共7层，委估房地产位于第6层（6跃7，无楼梯），一层面积较小，二层面积较大，估价对象不临街，把山，设计用途为住宅。委估房地产所在楼外墙为防水涂料，进户门为防盗门，室内清水，厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，塑钢窗，室内水、电、暖、燃气等设施

齐全，物业管理较好，估价对象维护保养状况一般。

## 2. 权益状况描述

根据委托人提供的资料，委估房地产为丛日旭所有，不动产权证号（证明）为“辽（2017）丹东市不动产证明第0002592号”，规划用途为成套住宅，目前该房地产存在预购商品房预告及抵押预告登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司丹东分行，也存在司法查封登记。

## 3. 区位状况描述

委估房地产位于丹东市振安区“龙泉佳园”小区内，该小区所在位置东临住宅，南临金太线，西临新炮线，北临二轻花园小区，周边自然环境较好，交通便利，附近有211路、218路公交车在附近经过并设有站点。

委估房地产附近有鸿河谷温泉宾馆，五龙背荣军疗养院，附近小区有龙泉华庭小区，天合温泉佳园小区，温泉小镇小区等，距离五龙背火车站约0.5公里，距离丹东市民族学校约0.7公里，五龙背小学约1.5公里，商业聚集度一般。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，以现场勘查之日，即二零二零年八月六日为价值时点。

## 六、价值类型

本次委估房地产的价值为市场价值。即为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件约束下的正常使用年限正常交易的市场价格。

## 七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

1. 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：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：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：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：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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次委估房地产规划用途为住宅，该用途为合法原则下的最高最佳使用用途，维持现状、继续利用最为合理，因此，本次选择维持现状前提进行估价。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

## 八、估价依据

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

(二)国家和地方的有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国拍卖法》

(三)委托人提供的有关资料

- 1、委托人提供的价格评估委托书
- 2、其他与委估房地产有关的证明材料

(四)评估人员现场勘查和记录

(五)丹东市振兴区龙泉佳园小区内及附近住宅小区房地产市场信息

## 九、估价方法

根据估价对象房地产的具体情况 & 本次评估目的，委估房地产设计用途为住宅，其最佳用途亦为住宅，目前该类房地产所在区域内房地产市场活跃，交易案例较多，因此可采用比较法求得委估房地产的市场价格。

比较法原理：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。

$$\text{计算公式: } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修



正系数。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点2020年08月06日的评估结果如下：

单价：3042元/平方米；

总价：23.32万元；

人民币大写：贰拾叁万叁仟贰佰元整。

注：评估结果经估价师取整处理。

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 中国注册房地产估价师<br>签名日期  |
|-----|------------|---|
| 荣力力 | 2120040050 | <br>荣力力 沈估 0429<br>辽宁华益房地产土地评估有限公司<br>注册号 2120040050 年 月 日 |
| 战松  | 2120000010 | <br>战松 沈估 0426<br>辽宁华益房地产土地评估有限公司<br>注册号 2120000010 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

二零二零年八月六日。

## 十三、估价作业期

二零二零年八月六日至二零二零年八月二十日。

## 十四、估价报告的有效期

本报告自报出之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

## 十五、评估结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估

价师依法不承担责任;

3. 评估对象不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

辽宁华益房地产土地评估有限公司

二零二零年八月二十日