

# 房地产估价报告

估价项目名称：营口市鲅鱼圈区文德大道南平安大街东、  
华海城4幢一单元2704室房产市场价值估  
价报告

估价委托人：扎兰屯市人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任  
公司

证书编号：内建房估备字【2017】第0014号

备案等级：贰级

注册房地产估价师：吕国明 1520050030

冯胜君 1520120013

估价报告编号：呼伦贝尔安园估字[2019]第H0109号

办公地址：海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼

估价报告出具日期：二〇一九年四月一日

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，所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以在该时点的状况为准。

### 4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

### A、法律、法规和政策性文件

- 1、《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，2007年8月30日）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会2004年8月28日修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，

1998年12月27日)；

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

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”一法释【2018】15号

B、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)

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

C、委托人提供的相关资料

1、扎兰屯市中级人民法院委托书，(2019)内0783执委评2号

2、扎兰屯市中级人民法院司法技术室提供的“申请评估的房屋情况说明”。

3、商品房买卖合同复印件；合同编号：943

D、估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员现场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

估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。依据替代原则，比较法是房地产估价最常用的方法；又根据独立、客观、公正原则，故采用成本法进行测算、验证，并将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：扎兰屯市人民法院

联系人：李海山

联系电话：13088506808

### 二、房地产估价机构

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

住所：海拉尔区诺敏路西侧锦都会3号楼

营业执照注册号：91150702329016139M

法定代表人：程安源

资质等级：二级

证书编号：内建房估备字【2017】第0014号

有效期限：2017年7月21日至2020年7月20日

### 三、估价目的

因申请人刘洪洲与利害关系人赵洪霞民间借贷合同纠纷一案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

#### 1、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于营口市鲅鱼圈区文德大道南平安大街东、华海城4幢一单元2704室房产的市场价值进行了估价。用途：住宅，商品房买卖合同约定面积110.94平方米，房屋所有权人：赵洪霞，委托方提供商品房买卖合同复印件。

#### 3、土地的基本状况

该地块位于营口市鲅鱼圈区文德大道南平安大街东，北临金泰路，南临海韵路，东临平安东街，该地块总用地面积为100667.09平方米，规划用途为：商住，形状：长方形、规则，地形地势：平整，开发程度：六通

十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价人民币为 552,481.00 元整，大写金额人民币伍拾伍万贰仟肆佰捌拾壹元整，（单价约折合 4980 元/m<sup>2</sup>）。

估价结果内涵为在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名



签字

吕国明

冯胜君



十二、实地查勘期

二〇一九年三月二

十三、估价作业期

二〇一九年三月二十一日至二〇一九年四月一日

十四、估价报告应用的有效期

自出具估价报告之日起一年，若在此期间房地产市场发生较大波动，则评估价值应重新进行确定。

估价机构：呼伦贝尔安园房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年四月一日

一平，终止日期至 2077 年 10 月 12 日。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象为高层框架结构，地上 33 层，地下 1-2 层，所在层为 27 层，现状毛坯，入户单元门为防盗门，塑窗，净高 2.9 米，共用 2 部电梯、四户，建于 2011 年，未入住。

#### 五、价值时点

二〇一九年三月二十一日（现场勘察之日）

#### 六、价值类型

##### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

##### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

#### 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

##### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

##### 2、最高最佳利用原则