

房地产估价报告

估价报告编号：辽隆房估字[2019]2052号
估价项目名称：丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局1#2302号）一套住宅
房地产市场价值司法鉴定评估
估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院
房地产估价机构：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
注册房地产估价师：李晓雷(132011048) 杨露(2120070110)
估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十日

致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

依据《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》【(2019)辽06执142号】，2019年12月9日至2019年12月20日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局1#2302号）的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为辽宁省丹东市中级人民法院执行丹东银行股份有限公司与赵德刚借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为位于丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局1#2302号）的一套住宅房地产，证载建筑面积69 m²，所有权人赵德刚；估价范围包含房屋所有权、分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施。

价值时点：2019年12月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：188,922元，大写金额为人民币壹拾捌万捌仟玖佰贰拾贰元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积 (m ²)	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	最终评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局1#2302号）		69	2755	2721	2738	188,922

特别提示：本估价报告自提交之日即2019年12月20日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

刘毅

二〇一九年十二月二十日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值类型	5
六、价值时点	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附件	10
一、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》【(2019)辽06执142号】复印件	11
二、估价对象位置图	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
四、比较法可比实例位置图及外观照片	14
五、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《他项权利证》、《辽宁省丹东市中级人民法院执行裁定书》复印件	15
六、房地产估价机构营业执照复印件	20
七、房地产估价机构备案证书复印件	21
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	22

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人为本次估价提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《他项权利证》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象的房屋所有权及国有土地使用权为合法取得，权属完整且无产权纠纷，估价对象能够正常上市交易。

3. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件载明的用途继续使用为假设前提。

4. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

5. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

6. 我们已对估价对象进行了实地查勘，但未对估价对象的房屋安全及环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行的专业检测；在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下，假设其能够正常安全使用。

二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据《辽宁省丹东市中级人民法院执行裁定书》[(2019)辽 06 执 142 号]、《他项权利证》及现场查勘，估价对象有抵押和司法查封登记，本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

在价值时点，产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳，

本次评估假设没有未缴纳的税费。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和分摊的国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

3. 本估价报告自出具之日 2019 年 12 月 20 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省丹东市中级人民法院

承办人：陈刚

联系人：陈刚

联系电话：04156277130

二、估价机构

名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

办公地址：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

证书编号：建房估证字[2012]080 号

统一社会信用代码：9121065226964120192

备案等级：一级

证书有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

三、估价目的

依据《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》【(2019)辽 06 执 142 号】，为辽宁省丹东市中级人民法院执行丹东银行股份有限公司与赵德刚借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局 1#2302 号）的一套住宅房地产，估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及附属配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象基本状况

2019 年 12 月 9 日，估价人员及估价委托人代表、原告、被告共同进行了实地查勘。

1. 估价对象区位状况

估价对象位于丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局 1#2302 号），为宽甸镇国税局

家属楼小区，该小区东临国税局，南临水电六局家属楼，西临民宅，北临宇龙苑小区。周围小区为宇龙苑、水电六局家属楼等小区，地理位置较好。估价对象所在小区周围有天华山路等主次干道在其附近通过，道路通达程度较好；附近有 101 路等公交线路经过。有出租车等交通工具连接宽甸镇和附近地区，内外交通便捷度较高。附近有宽甸满族自治县中心医院、普通小门市、中心小学、宽甸一高中、宽甸一初中、北山公园等配套设施；周围市政基础设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通供水、通排水、通暖、通煤气，生活配套设施完善程度较好。区域空气污染和噪音污染处于宽甸镇的中等水平，绿化地覆盖度处于宽甸镇平均水平。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局 1#2302 号），为宽甸镇国税局家属楼小区内住宅房地产，该楼所在小区为封闭式小区，绿化、卫生及物业服务状况较好。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 6 层，共 5 个单元。

估价对象位于该楼第 2 单元第 3 层，该单元内 1 部步行楼梯，1 梯 2 户。估价对象房间号为 2302，南北朝向，不把山，建筑面积为 69 平方米。

估价对象进户门为防盗门，铝合金窗；室内为 2 室 2 厅 1 卫格局，二个南卧，中间厅；室内客厅为瓷砖地面，墙面贴壁纸，顶棚吊顶；卧室地板地面，墙面及顶棚大白；卫生间、餐厅及北阳台（厨房）地面铺地砖，墙面贴瓷砖，大白顶棚，卫生间有洁具；室内水、暖、电配套设施齐全；实地查勘时，房屋维护状况一般。

3. 估价对象权属状况

据《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权证号为“宽房权证宽甸镇字第 2011-0973 号”，房屋所有权人为赵德刚，房屋坐落为小台山胡同（国税局 1#2302 号），登记时间为 2011-7-17，规划用途为住宅，总层数为 6，建筑面积 69 m²，其他为混合。

据《国有土地使用权证》复印件记载：

国有土地使用证号为“宽国用（2011）第 0475 号”，土地使用权人为赵德刚，座落为宽甸镇西关街道 3 街坊（国税局 1#楼 2 单元 302 号），地号为 0203127-2302，图号为 K51G079077，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为划拨，使用权面积为 36.65 m²，分摊面积为 36.65 m²，登记时间为 2011 年 7 月 21 日。

据《他项权利证》复印件记载：

他项权利证号为“宽房他项宽甸镇字第 2012-538 号”，房屋他项权利人为丹东银行股份有限公司，房屋所有权人为赵德刚，房屋所有权证号为 2011-0973，房屋坐

落为小台山胡同（国税局 1#楼 2302 号），他项权利种类为一般额抵押，债权数额为 90000，登记时间 2012-8-8。

根据《辽宁省丹东市中级人民法院执行裁定书》【(2019)辽 06 执 142 号】：查封被执行人赵德刚所有的坐落于宽甸满族自治县小台山胡同国税局 1 号楼 2302 号房屋（所有权证号为：宽房权证宽甸镇字第 2011-0973 号，建筑面积 69 平方米），查封期限为三年。裁定立即执行。裁定日期为 2019 年 8 月 19 日。

五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值是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。

六、价值时点

2019 年 12 月 9 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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。

八、估价依据

（一）国家和地方的法律法规和政策

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七十二号）[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30

日通过，自公布之日起施行]；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第一次修正，2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第二次修正]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）[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，自2016年12月1日起施行]；

5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（2007年9月1日）；

6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日）；

7. 《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）（2018年9月1日起施行）；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015年12月1日起执行]；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2014年2月1日实施]。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》【（2019）辽06执142号】；

2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《他项权利证》、《辽宁省丹东市中级人民法院执行裁定书》【（2019）辽06执142号】复印件；

3. 估价委托人提供的其他材料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产交易等方面资料；

2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的其他资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法与收益法。

1. 比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法，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对象价值或价格的方法。

3. 估价结果的确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价格，测算结果相差不大；经综合分析，本次取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 9 日的估价结果为 188,922 元，大写金额为人民币壹拾捌万捌仟玖佰贰拾贰元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币						
估价对象	估价结果	面积 (m ²)	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	最终评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
丹东市宽甸镇小台山胡同（国税局 1#2302 号）		69	2755	2721	2738	188,922

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
李晓雷	132011048	 2019 年 12 月 20 日	
杨露	2120070110	 2019 年 12 月 20 日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为 2019 年 12 月 9 日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2019 年 12 月 9 日至 2019 年 12 月 20 日。

