

# 房地产估价报告

估价项目名称：鞍山市高新区“唐郡名邸”小区内两处  
住宅房地产估价报告

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院

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11月03日

估价报告编号：辽华益（ZF）房评字[2020]第163号

# 致 估 价 委 托 人 函

## 鞍山市铁东区人民法院：

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鞍山市高新区“唐郡名邸”小区内的两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，在进行了现场查勘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，现将评估过程与结果报告如下：

### 一、估价对象

位于鞍山市高新区“唐郡名邸”小区内，共两处住宅，建筑面积分别为 105.86 平方米和 138.11 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

根据评估规范及本次评估目的，以现场查勘之日，即二零二零年十月二十二日为价值时点。

### 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，本次评估采用比较法。

### 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 10 月 22 日的评估结果为（见下表）：

评估结果一览表

序号	产籍号	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	面积（m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	42-2-222-2062	6732	105.86	71.27
2	42-2-224-1041	6411	138.11	88.54
合计			243.97	159.81
合 计	大写：壹佰伍拾玖万捌仟壹佰元整。			

注：评估结果经估价师取整处理。

## 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

二零二零年十一月三日

(本页无正文)

# 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-----	8
十四、估价报告的有效期-----	8
十五、评估结果使用特别提示-----	8

## 附件

- 一、评估委托书复印件；
- 二、委估房地产照片；
- 三、委估房地产四至图和权属证明；
- 四、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 五、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、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,并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场查勘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使用本公司不承担任何责任。

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                      签名:

中国注册房地产估价师: 战 松                      注册号: 2120000010                      签名:

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象建设手续齐全合法，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10月22日进行现场查勘，本次现场查勘仅为一般性查看，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. 本次评估结果对应的税费负担方式为全部由买受人承担。

### 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，也未考虑律师费、执行费等对评估价值的影响，未考虑未来转让过程中所发生的相关费用；
2. 至价值时点，估价对象存在抵押权登记，也存在司法查封登记，本次评估为法院委托，故将估价对象视为没有查封和没有抵押的财产进行评估。

### 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，若改变估价目的，需另行评估；
2. 本估价结果自报告报出之日起有效期为一年，本估价报告仅供委托人使用，非为法律规定情况，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]163号

## 一、估价委托人

委托人：鞍山市铁东区人民法院

联系人：徐法官

联系电话：0412-2696041

## 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

本次委估房地产位于鞍山市高新区越岭路“唐郡名邸”住宅小区内，该项目由鞍山宏昇房地产有限公司开发建设，本次评估对象共两套住宅，分别位于小区内的3号楼与5号楼，建筑面积分别为105.86平方米和138.11平方米，包含建筑物及其所应分摊的土地使用权价值，但不包含动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益价值。

### 1. 估价对象实物状况描述

“唐郡名邸”位于鞍山市高新区，临城街的南侧，占地2.3万平方米，建筑面积6.6万平方米，绿化率为50%，约竣工于2013年，环境状况良好。

估价对象1位于小区3号楼，该幢楼总层数9层（地上6层，地下3层），设计用途为住宅，剪力墙结构，委估房地产位于6层，房间号为2062，建筑面

积 105.86 平方米。估价对象所在楼外墙贴墙砖，对讲单元门，楼内有电梯一部，楼梯一部，室内二室二厅二卫格局，南北朝向，把西山，目前为清水房。室内水泥地面，砂浆墙面，塑钢窗，卧室及主卫为坡屋顶，有南北两处露台。

估价对象 2 位于小区 5 号楼，该幢楼总层数 8 层（地上 6 层，地下 2 层），设计用途为住宅，剪力墙结构，委估房地产位于 4 层，房间号为 1041，建筑面积 138.11 平方米。估价对象所在楼外墙贴墙砖，对讲单元门，楼内有电梯一部，楼梯一部，室内三室二厅二卫格局，南北朝向，把东山，目前为清水房。室内水泥地面，砂浆墙面，塑钢窗。

委估房地产所在小区依山而建，行人进入园区需通过临街的一处四层物业用房进入园区，物业管理较好，小区为全封闭式住宅小区，完全实现了人车分流，小区内外停车比较方便。

## 2. 权益状况描述

根据委托人所提供的材料，估价对象所在项目开发单位为鞍山宏昇房地产有限公司房屋，产籍号分别为 42-2-222-2062 和 42-3-224-1041，两处房地产均已抵押，且处于查封状态。

## 3. 区位状况描述

### （1）位置描述

- 1) 坐落：估价对象位于鞍山市高新区“唐郡名邸”小区内。
- 2) 方位：估价对象所在小区位于鞍山市高新区，临近辽宁科技大学。
- 3) 临街状况：估价对象所在小区南临临城街。
- 4) 朝向：估价对象所在楼南北朝向，估价对象南北朝向，均把山。

### （2）交通条件描述

1) 道路状况：估价对象附近有临城街、越岭路、科技路等交通主次干道，路面状况较好，交通流量较大。估价对象道路通达性与可及性较好。

2) 出入可利用的交通工具：估价对象周围道路上有 39 路、35 路等公交线路经过，对内对外交通出行方便程度一般。

3) 交通管制情况：无限制情况。

4) 停车方便程度：估价对象所在项目有地下停车场，约有停车位 240 个，园区外道路等两侧也可停车，停车比较方便。

### （3）外部配套设施描述



1) 外部基础设施: 估价对象红线外“七通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供煤气), 其完备度与保障率较好。

2) 外部公共服务设施: 估价对象周围有玉佛苑景区、幼儿园、万达广场等配套设施, 辽宁科技大学距委估房地产所在小区约1公里, 另外还有建行、盛京银行、工商银行及满足生活日常所需的餐饮娱乐等, 公共服务设施完善程度较高。

#### (4) 周围环境和景观描述

1) 自然环境: 估价对象所在小区空气环境优, 卫生状况较好。

2) 人文环境: 估价对象所在园区内均为多层住宅, 容积率较低, 小区内环境较好, 人文环境较好。

#### (5) 周边同类型物业市场分析

委估房地产所在地区人口居住密度较高, 项目所在小区的二手房售价约为6000元/平方米-8000元/平方米。

### 五、价值时点

根据本次估价目的, 以现场查勘之日, 即二零二零年十月二十二日为价值时点。

### 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。本次委估的两处房地产规划用途均为住宅，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) 国家和地方的有关法律、法规、规章制度、条例及相关规定

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》
4. 《中华人民共和国物权法》

(二) 部门规章和国家规范性文件

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)

(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. 委托人提供的委估房地产的权属证明
3. 其他与委估房地产有关的证明材料

(四) 评估人员现场查勘和记录

(五) 鞍山市高新区“唐郡名邸”小区内房地产市场信息

## 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 10 月 22 日的评估结果如下（见下表）：

评估结果一览表

序号	产籍号	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	面积（m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	42-2-222-2062	6732	105.86	71.27
2	42-2-224-1041	6411	138.11	88.54
合计			243.97	159.81
合 计	大写：壹佰伍拾玖万捌仟壹佰元整。			

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	签名	签名日期
荣力力	2120040050		年 月 日
战 松	2120000010		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二零二零年十月二十二日。

### 十三、估价作业期

二零二零年十月二十二日至二零二零年十一月三日。

### 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

二零二零年十一月三日

## 附件

- 1、评估委托书复印件；
- 2、委估房地产照片；
- 3、委估房地产四至图；
- 4、房屋产权状况的查档证明复印件；
- 5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师执业资格证书复印件。