
房地产司法鉴定估价报告

价 报 告 编 号 ： 辽丰房估（2020）DF 法字第 041 号

估 价 项 目 名 称 ： 丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室的房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人 ： 辽宁省丹东市中级人民法院

房 地 产 估 价 机 构 ： 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师 ： 罗璇（注册号：2120060094）

郝家琳（注册号：2120070038）

估 价 报 告 出 具 日 期 ： 2020 年 07 月 28 日



办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：0411-82952326 18642821651

邮 编：116001 传 真：0411-82950387 18642821651

Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

房屋所有权人	申有胜、文江		估价委托人	辽宁省丹东市中级人民法院
项目名称	丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室的房地产市场价值评估			
估价目的	为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据			
估价方法	比较法			
价值时点	2020 年 07 月 16 日			
价值类型	价值类型为市场价值，价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等。			
估价对象	用途：住宅		土地使用权类型：无记载	
	建筑结构：钢混结构		建筑面积：137.84 平方米	
	建成年份：2006 年		层次/总层数：第 6 层（跃层）/6 层	
	市场价值	人民币：肆拾肆万捌仟捌佰仟元（RMB44.88 万元） 评估单价：3256 元/平方米（按建筑面积计）		
注册房地产估价师	罗璇（注册号：2120060094）		签名：	
	郝家琳（注册号：2120070038）		签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2020 年 07 月 28 日至 2021 年 07 月 27 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2020 年 07 月 28 日



致估价委托人函

辽丰房估（2020）DF 法字第 041 号

辽宁省丹东市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师罗璇（注册号：2120060094）、郝家琳（注册号：2120070038）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据。

估价对象：位于丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室的住宅房地产；财产范围包括建筑物（含与建筑物不可分离的室内二次装饰装修）、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 137.84 平方米；估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅用房，用地性质、土地用途无记载；所在建筑总层数 6 层，估价对象位于第 6 层（跃层）；建筑结构为钢混；共同共有，至价值时点房屋所有权人申有胜、文江。《房屋所有权证》证号：丹东市房权证振兴区字第 201101120531 号。

价值时点：2020 年 07 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价	总价或总额
丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室	3256 元/m ²	人民币小写金额：44.88 万元
		人民币大写金额：肆拾肆万捌仟捌佰元

特别提示：（1）估价结果不包括家电家具等动产。

（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2020 年 07 月 28 日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	
一、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内部状况、外部状况照片	
四、《房屋所有权证》复印件	
五、估价机构资质证书复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	



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、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价对所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，以上述资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价人员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，并未对结构等内在质量进行测试，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象房屋安全为假设前提。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

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、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。

6、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供资料显示，估价对象至价值时点已于丹东银行股份有限公司设定抵押。根据估价目的，本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、抵押或出租，且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提下进行的。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是在上述假设条件下得出的，如果上述假设条件发生



变化，本估价报告的估价结果亦应进行调整。

2、本估价报告仅为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据，不得用于其他用途。

3、本估价报告仅为估价委托人所使用。未经本公司同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室，建筑面积 137.84 平方米；规划用途为住宅，实际用途为住宅用房，用地性质、土地用途无记载；所在建筑总层数 6 层，估价对象位于第 6 层（跃层）；建筑结构为钢混；共同共有，至价值时点房屋所有权人申有胜、文江。

（三）土地基本状况

- 1、小区四至：东临住宅，南临瓦房街，西临住宅，北临住宅。
- 2、土地使用权类型及土地使用期限：未记载。
- 3、规划条件：符合政府规划要求。
- 4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达红线外六通，红线内场地平整。

（四）建筑物基本状况

办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：0411-82952297 Email：dafenggujia@126.com



建筑物基本状况说明表

表 2

建筑结构	钢混结构
设施设备	无电梯，有给排水、电、暖、通讯等设施
装饰装修	外墙面粉刷涂料，单元对讲门。室内装修情况见表 3
建成时间及成新率	约建于 2006 年，综合成新率为 85%
使用及维护状况	室内普通装修，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	137.84 平方米
户型	六层：1 室 1 厅 1 厨 1 卫；跃层：2 室 1 厅 1 卫
层高	估价对象层高为 2.9 米
楼幢位置	一侧临路，位置一般
朝向	南北向（南北通透）
总楼层及层次	楼宇总层数 6 层，估价对象位于第 6 层（跃层）

室内装修一览表

表 3

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	复合地板	大白乳胶漆	大白乳胶漆，局部吊顶	包门、窗套
卧室	复合地板	大白乳胶漆	大白乳胶漆	包门、窗套
厨房	地砖	瓷砖	扣板	与北阳台打通使用。
卫生间	地砖	瓷砖	扣板	安装卫浴设施
跃层	复合地板	大白乳胶漆	大白乳胶漆	南、北坡屋面
其他	入户防盗门；塑钢窗，六层至跃层铁艺楼梯扶手，实木楼梯踏步；上下水、电力、暖气、通讯等配套设施齐全。			

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2020 年 07 月 16 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是估价对象经过适当营销后，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

本次估价遵循以下原则：

- 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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
- 8、政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2020）辽 06 执 27 号；
- 2、《房屋所有权证》丹东市房权证振兴区字第 201101120531 号复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料；
- 2、估价人员收集的相关市场交易资料；



3、估价人员市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

(1) 估价方法选择

根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料及本公司掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法对估价对象进行估价。

(2) 比较法的定义

比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(二) 估价的测算过程

(1) 采用比较法求取比较价值的操作步骤

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行市场状况调整；
- 6) 进行房地产状况调整；
- 7) 计算比较价值。

(2) 求取比较价值的计算公式

比较价值=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020年07月16日）的最终估价结果见下表。



估价对象房地产价值评估汇总表

表 4

项目	估价结果	
	单价	总价或总额
丹东市振兴区瓦房街 1391 号 603 室	3256 元/m ²	人民币小写金额：44.88 万元
		人民币大写金额：肆拾肆万捌仟捌佰仟元

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗璇	2120060094		2020 年 07 月 28 日
郝家琳	2120070038		2020 年 07 月 28 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020 年 07 月 16 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020 年 07 月 16 日至 2020 年 07 月 28 日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

(公章)

2020 年 07 月 28 日



附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况照片
- 三、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置图





估价对象现场实景图片

户外

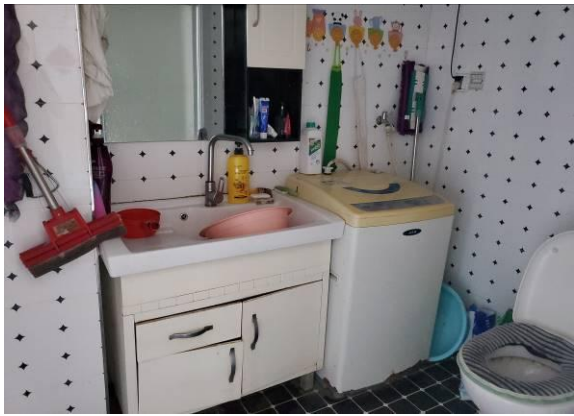


室内 6层



办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：0411-82952297 Email：dafenggujia@126.com



跃层



附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况照片
- 三、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件