

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：宽甸满族自治县人民法院委估位于宽甸县宽甸镇

睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室住宅估价项目

估价委托人：宽甸满族自治县人民法院

房地产估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

注册房地产估价师：丁波（注册号 2120040092）

曹志斌（注册号 2120120023）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 29 日

估价报告编号：辽东房估字[2020]第 109 号

致估价委托人函

宽甸满族自治县人民法院：

受贵院的委托，根据《宽甸满族自治县人民法院委托书》【（2020）辽 0624 执恢 155 号】记载，因执行马晓伟与陈少成机动车交通事故责任纠纷一案中，本所派员对估价委托人列明估价对象，坐落于宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室，建筑面积 52.02 平方米的一处房产进行了现场实地查看，并对估价对象于价值时点 2020 年 12 月 23 日的市场价值进行了估价。

估价目的：为宽甸满族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

- （1）名称：住宅。
- （2）坐落：宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室。
- （3）估价范围：本次估价范围为位于宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室，建筑面积 52.02 平方米的住宅；
- （4）权属：委托人未提供委估对象权属证明，本次评估对委估房产权属不做界定。

价值时点：2020 年 12 月 23 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值如下表：

坐落	产权证号	结构	建成年代	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元 /m ²)	评估价值 (元)
宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室	-	框架	2015 年	第 19 层 (共 24 层)	52.02	4520	234,870

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用

科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2020 年 12 月 23 日）的市场价值为：人民币 234,870 元（大写金额：人民币贰拾叁万肆仟捌佰柒拾元整）

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

合伙事务执行人：丁波

二〇二〇年十二月二十九日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估计结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
附件：	
一、估价对象现场照片；	
二、估价对象位置示意图；	
三、宽甸满族自治县人民法院（2020）辽 0624 执恢 155 号；	
四、估价委托人提供的《房产测绘成果报告书（预测）》；	
五、估价机构营业执照复印件；	
六、估价机构资格证书复印件；	
七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

注册房地产估价师声明

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。

四、注册房地产估价师是依照 GB/T50291—2015《房地产估价规范》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

中国注册房地产估价师：丁 波（签名）（注册号 2120040092）

中国注册房地产估价师：曹志斌（签名）（注册号 2120120023）

二〇二〇年十二月二十九日

估价的假设和限制条件

一. 估价假设条件

1、注册房地产估价师于 2020 年 12 月 23 日进行现场查勘，估价对象房产建筑面积以委托人提供的宽甸满族自治县房产测绘中心出具的《房产测绘成果报告书（预测）》所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘观察，在无房屋所有权证的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房产测绘成果报告书（预测）》所记载建筑面积一致。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

3、本次评估假设估价对象按住宅的用途及方式持续使用。

4、本估价结果包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上下水、供电、供暖、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次估价结果未考虑未来处置风险，即未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的房产测绘成果报告书复印件未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

1、因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应考虑评估对象被查封以及原有的担

保物权和其他优先受偿权情况，故视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、根据委托人介绍本次委估房屋未取得房屋所有权证书，本次评估以估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让为假设前提条件。

（四）依据不足假设

1、估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中不考虑欠缴费的影响。

2、估价委托人未提供估价对象所占用土地使用权的相关资料，本次评估假设土地使用权符合法定的转让条件。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是以估价对象房地产在估价时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如果房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

2、本估价报告的估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、本估价报告所确定的房地产价格是在公开市场条件和本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格。如果估价目的发生变更，必须另行估价。本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的评估结果。

4、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

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。

6、本估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价目的下使用，未经本估价机构许可，不得提供给其他任何单位和个人使用，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。本评估结果及报告如被委托方用于其他目的或超期使用，则本报告及结果失效。

7、本估价报告应用的有效期为一年，即有效期为 2020 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日期间，本估价报告应用的有效超过一年时，需重新进行估价。

8、本估价报告的最终解释权由本估价机构所有。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

二〇二〇年十二月二十九日

房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2020]第 109 号

一、估价委托人

估价委托人：宽甸满族自治县人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所。

执行合伙人：丁波。

住所：宽甸市振兴区七经街 67 号。

统一社会信用代码：9121060375910020XQ。

成立日期：2004 年 2 月。

资质等级：贰级。

证书编号：第 000010605 号。

三、估价目的

为宽甸满族自治县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

根据委托人宽甸满族自治县人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象为坐落于宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室，总楼层 24 层，建筑面积 52.02 平方米的一处房产的市场价值。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

经本机构人员的实地踏勘和估价委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积	结构	层数/总层数	地面	门窗	外墙	天棚
1	住宅	52.02 m ²	钢混	19/24	水泥	塑钢	涂料	水泥

估价机构：丹东辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区七经街 67 号

联系电话：0415-2179909（传真）

总体观察，建筑物规划用途为住宅，建筑质量一般。至现场勘查日，该房产处于使用状态。

2、估价对象权益状况

本次评估的范围为坐落在宽甸县宽甸镇睿华园 11 号楼 2 单元 1903 室，总楼层 24 层建筑面积 52.02 平方米的一处无照房产；本次评估的住宅无房产备案登记，本次评估的委估房产可以正常合法交易为假设前提，不考虑可能存在的债务及其他他项权利。

3、地理位置及周围环境、景观：

估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，所在宗地已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。周边还有宽甸镇中心小学、宽甸一幼等教育设施，此外，周围更集中了中国银行、工商银行等多家银行，以及众多的餐饮娱乐等配套设施，公共服务设施比较齐全。区域内有金马影城等文体场所，有元宝区税务局等职能场所，外部配套设施能够满足区域需要。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2020 年 12 月 23 日，本价值时点的选取根据现场勘察日。

六、价值类型

根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

七、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

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。最高最佳利用是指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）行为依据

《宽甸满族自治县人民法院委托书》（2020）辽 0624 执恢 155 号。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日公布，2007 年 10 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，2007 年 8 月 30 日实施）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，1998 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日两次修订）
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起实施）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）
- 6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）
- 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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

（三）技术标准

- 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）

（四）产权依据

委托人未提供委估房产的所有权证明。

（五）取价依据

- 1、估价委托人提供的有关估价对象的资料；
- 2、估价委托人提供的《房产测绘成果报告书（预测）》；
- 3、现场勘察及市场调查获得的有效资料；
- 4、估价人员掌握的其他估价资料。

九、估价方法

估价对象规划用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、市场调查后认为，由于估价对象用途、建筑规模、档次等条件限制，同类型房地产市场交易案例易寻找，故本次评估选用市场比较法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

序号	产权证号	建筑物名称	计量单位	数量	结构	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)	备注
1		住宅	m ²	52.02	钢混	4520	234,870	

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2020年12月23日）的市场价值为人民币 234,870 元（大写金额：人民币叁拾壹万肆仟陆佰捌拾元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	资格名称	资格注册号	签章	日期
丁波	中国注册房地产 估价师	2120040092		年 月 日
曹志斌	中国注册房地产 估价师	2120120023		年 月 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2020 年 12 月 23 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期

本估价报告的作业日期为 2020 年 12 月 23 日至 2020 年 12 月 29 日。

谨此报告！

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

合伙事务执行人：丁波

二〇二〇年十二月二十九日