

# 房地产估价报告

**估价项目名称** 丹东日月鑫置业有限公司名下的位于丹东市振兴区  
西湖城小区 75 处房屋房地产市场价格价值评估项目

**估价委托人** 丹东市中级人民法院

**估价机构名称** 大连久泰房地产土地估价有限公司

**注册房地产估价师** 王喜斌 注册号：2119980031  
吕元敏 注册号：2120160021  
祁德鸿 注册号：2120030042

**估价报告出具日期** 2020 年 12 月 3 日

**估价报告编号** 大连久泰价估司鉴字〔2020〕第 069 号

大连久泰房地产土地估价有限公司

## 致估价委托人函

丹东市中级人民法院：

因贵院财产处置房地产的需要，我公司接受委托，选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，运用比较法及标准价调整法，对丹东日月鑫置业有限公司名下的位于丹东市振兴区西湖城小区 75 处房屋在二〇二〇年十一月六日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表-1。

表-1 估价结果摘要

估价目的		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
估价对象	名称	丹东日月鑫置业有限公司名下的位于丹东市振兴区西湖城小区 75 处房屋房地产市场价格	
	坐落	丹东市振兴区西湖城小区 (各套房屋具体行政街号见估价结果明细表)	
	范围	75 套房屋及房屋所应分摊的建设用地使用权	
	规模	共 75 套房屋，总建筑面积 8284.99 m <sup>2</sup> ；其中 74 套住宅，总建筑面积 8025.85 m <sup>2</sup> ；1 套商业公建，建筑面积 259.14 m <sup>2</sup>	
	用途	住宅、商业公建	
	权属	权利人为丹东日月鑫置业有限公司	
价值时点		2020 年 11 月 6 日	
价值类型		市场价值，内涵：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	
估价方法		比较法、标准价调整法	
估价结果	项 目		数 额（人民币）
	市场价值	总 价	5195.2 万元 (大写) 伍仟壹佰玖拾伍万贰仟元整
		单 价	详见估价结果明细表-2
估价报告使用期限		自 2020 年 12 月 3 日起至 2021 年 12 月 2 日止	

表-2 估价结果明细表

序号	楼号	坐落	房号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	西湖城1号楼	丹东市振兴区银河大街75号	404	122.25	5392	65.9
2	西湖城1号楼	丹东市振兴区银河大街75号	604	122.25	5452	66.7
3	西湖城1号楼	丹东市振兴区银河大街75号	1804	122.25	6041	73.9
4	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	402	102.3	5392	55.2
5	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	501	150.4	5333	80.2
6	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	502	102.3	5422	55.5
7	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	503	102.3	5422	55.5
8	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	504	137.38	5333	73.3
9	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	703	102.3	5482	56.1
10	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	804	137.38	5423	74.5
11	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	904	137.38	5453	74.9
12	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1002	102.3	5861	60.0
13	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1004	137.38	5767	79.2
14	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1301	150.4	5857	88.1
15	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1404	137.38	5887	80.9
16	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1504	137.38	5917	81.3
17	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1603	102.3	6041	61.8
18	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1701	150.4	6262	94.2
19	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1703	102.3	6361	65.1
20	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1803	102.3	6331	64.8
21	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1804	137.38	6232	85.6
22	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1901	150.4	6202	93.3
23	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1902	102.3	6301	64.5
24	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1904	137.38	6202	85.2
25	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2102	102.3	6241	63.8
26	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2204	137.38	6112	84.0
27	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2304	137.38	6082	83.6
28	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2401	150.4	6052	91.0
29	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2402	102.3	6151	62.9
30	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2404	137.38	6052	83.1

31	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2503	102.3	5851	59.9
32	西湖城3号楼	丹东市振兴区银河大街77号	2102	111.16	6011	66.8
33	西湖城4号楼	丹东市振兴区国瑞路19号	1702	102.49	5951	61.0
34	西湖城6号楼	丹东市振兴区国瑞路9号	1501	152.31	5857	89.2
35	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1201	117.49	6230	73.2
36	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1202	73.23	5980	43.8
37	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1205	73.23	5980	43.8
38	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1206	117.49	6230	73.2
39	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1302	73.23	6010	44.0
40	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1305	73.23	6010	44.0
41	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1306	117.49	6260	73.5
42	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1401	117.49	6290	73.9
43	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1403	86.98	6501	56.5
44	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1404	86.98	6501	56.5
45	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1406	117.49	6290	73.9
46	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1503	86.98	6531	56.8
47	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1505	73.23	6070	44.5
48	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1506	117.49	6320	74.3
49	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1602	73.23	6100	44.7
50	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1603	86.98	6561	57.1
51	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1605	73.23	6100	44.7
52	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1606	117.49	6350	74.6
53	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1701	117.49	6380	75.0
54	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1702	73.23	6130	44.9
55	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1703	86.98	6591	57.3
56	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1704	86.98	6591	57.3
57	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1705	73.23	6130	44.9
58	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1706	117.49	6380	75.0
59	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1803	86.98	6621	57.6
60	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1804	86.98	6621	57.6
61	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1805	73.23	6160	45.1
62	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1806	117.49	6410	75.3

63	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1901	117.49	6440	75.7
64	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1902	73.23	6190	45.3
65	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1904	86.98	6651	57.8
66	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1905	73.23	6190	45.3
67	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1906	117.49	6440	75.7
68	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2001	117.49	6470	76.0
69	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2003	86.98	6681	58.1
70	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2004	86.98	6681	58.1
71	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2006	117.49	6470	76.0
72	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2101	117.49	6500	76.4
73	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2103	86.98	6711	58.4
74	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2106	117.49	6500	76.4
74 套住宅合计				8025.85	6109	4903.2
75	西湖城 6 号楼	丹东市振兴区国瑞路 9 号	9-6 号	259.14	11253	292
总计				8284.99	—	5195.2

评估结果使用特别提示:

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，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. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3. 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定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。

4. 评估结果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。

5. 估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

此致



## 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.....	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、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13

### 附件：

1. 估价对象照片及估价对象周边环境照片
2. 估价对象所在小区位置图
3. 估价对象实地查勘情况说明
4. 没有专业帮助、未依据相关专业意见的情况说明
5. 司法鉴定委托书及评估物清单
6. 执行裁定书复印件
7. 不动产登记信息复印件
8. 分层（幢）房屋面积表复印件
9. 总平面位置图复印件
10. 房地产估价机构营业执照（副本）复印件
11. 房地产估价机构备案证书复印件
12. 房地产估价师注册证书复印件

## 注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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. 注册房地产估价师按照《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）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. 注册房地产估价师对估价所依据估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对相关权属资料进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。本报告以估价对象能够正常进入市场交易为估价前提。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但估价师的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、结构、设施设备未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测，在无相关专业机构进行鉴定、检测的条件下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、环境污染等重大不利因素，因此，本报告假设估价对象符合国家有关建筑技术、质量、安全标准，不存在安全隐患及环境污染等重大不利因素。

### 二、未定事项假设

本报告估价对象包括西湖城一、二期共 75 套房屋，其中一期已办理不动产登记，二期尚不能办理不动产登记，本报告以估价对象未来能办理不动产登记为估价前提。

### 三、背离事实假设

根据本次估价目的，本报告未考虑估价对象可能存在的法定优先受偿权（包括抵押担保物权、建设工程欠款、其他法定优先受偿权）及查封因素。

### 四、不相一致假设

经现场查勘，本报告估价对象中有部分房屋已装修或正在装修，经与本案执行法官确认，本次房屋状态统一按清水房状态进行评估。

### 五、依据不足假设

1. 因被执行人的原因，估价师未能对本次估价对象的全部房屋进行室内查勘，对于未能进入室内的房屋内部状况，参照已查勘的类似房屋进行评估。

2. 估价师未掌握估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电费等情况及金额。本次评估未考虑可能欠缴费用对估价结论的影响。

### 六、估价报告使用限制

#### （一）估价报告使用的限制条件

估价委托人应在下列限制条件下合理使用估价报告：

1. 估价报告和估价结果仅为估价委托人在估价报告中说明的估价目的—财产处置目的下使用，不得做其他用途。

2. 本报告以估价对象按单套销售为前提条件进行估价。



3. 估价报告使用期限自估价报告出具日起一年，即自 2020 年 12 月 3 日至 2021 年 12 月 2 日止。估价师及估价机构不承担因超过使用期限使用估价报告造成的相关责任。

4. 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用估价报告，并应合理解释估价报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

#### (二) 估价报告在使用中需要注意的其他事项

1. 估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 估价报告未考虑特殊交易对估价结论的影响。

3. 本报告的数据采用计算机连续运算得出，由于在估价报告中记录的数据均按四舍五入取整或保留一位小数，因此，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，该情况为正常，不影响最终估价结果的准确性。

4. 估价报告所有权归估价委托人所有，报告解释权为本估价机构所有。

# 房地产估价结果报告

大连久泰价估司鉴字〔2020〕第 069 号

## 一、估价委托人

名称：丹东市中级人民法院

住所：丹东市振兴区滨江中路 30 号

## 二、估价机构

机构名称：大连久泰房地产土地估价有限公司

住所：大连市沙河口区民政街 417 号 14-2

法定代表人：祁德鸿

备案等级：一级

证书编号：建住房估字[2013]093 号

## 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

### （一）估价对象范围

本估价报告估价对象为丹东日月鑫置业有限公司名下的、位于丹东市振兴区西湖城小区 75 处房屋，包括房屋及其所应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部二次装修、动产（如家用电器、家具等）、债权债务等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

基本状况一览表

名称	丹东日月鑫置业有限公司名下的位于丹东市振兴区西湖城小区 75 处房屋
坐落	丹东市振兴区西湖城小区
规模	共 75 套房屋，总建筑面积 8284.99 m <sup>2</sup> ；其中 74 套住宅，总建筑面积 8025.85 m <sup>2</sup> ；1 套商业公建，建筑面积 259.14 m <sup>2</sup>
用途	住宅、商业公建
权属	权利人为丹东日月鑫置业有限公司

### （三）土地基本状况

1. 所在小区土地四至：估价对象位于丹东市振兴区西湖城小区，该小区东至丹七路，西至银河大街，南至文永路，北至国瑞路。

2. 形状：土地形状较规则。

3. 开发程度：宗地内外基础设施配套均达到七通（道路、供水、排水、电力、电信、热力、燃气）水平。

4. 土地使用期限：估价对象所在小区土地使用权终止日期住宅至 2080 年 6 月 3 日，商服至 2050 年 6 月 3 日。于价值时点，剩余土地使用年限住宅为 59.6 年，商服为 29.6 年。

5. 规划条件：估价对象所在的西湖城建设项目总用地面积约 135662.10 m<sup>2</sup>，规划建设规模约 377141 m<sup>2</sup>。

### （四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的材料及现场查勘时当事人领勘人的介绍，估价对象所在项目一期于 2013 年交房，二期于 2020 年 10 月交房，本次估价对象包括一期 35 套房屋及二期 40 套房屋，于现场查勘日，估价对象均已完工交房。估价对象各套房屋基本状况如下：

建筑物基本状况一览表

序号	不动产权证号	楼号	坐落	房号	建筑面积 (平方米)	房屋状况	备注
1	2014051224811	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区 银河大街 75 号	404	122.25	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
2	2014051308611	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区 银河大街 75 号	604	122.25	二室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
3	2014052003111	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区 银河大街 75 号	1804	122.25	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
4	2014052843911	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	402	102.3	二室二厅一卫、南北向、 已装修使用	未能进入室内
5	2014052844111	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	501	150.4	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
6	2014052844211	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	502	102.3	二室二厅一卫、南北向、 正在装修	未能进入室内
7	2014052844311	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	503	102.3	二室二厅一卫、南北向、 正在装修	未能进入室内
8	2014052844411	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	504	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
9	2014052845111	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	703	102.3	二室二厅一卫、南北向、 正在装修	未能进入室内
10	2014052845611	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	804	137.38	三室二厅二卫、南北向、 正在装修	未能进入室内
11	2014052846011	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	904	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
12	2014052846211	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	1002	102.3	二室二厅一卫、南北向、 已装修使用	进入室内
13	2014052846411	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 7 号	1004	137.38	三室二厅二卫、南北向、 清水房	未能进入室内

14	2014052847311	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1301	150.4	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
15	2014052848011	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1404	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
16	2014052848411	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1504	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
17	2014052848711	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1603	102.3	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
18	2014052848911	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1701	150.4	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
19	2014052849111	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1703	102.3	二室二厅一卫、南北向、 正在装修	进入室内
20	2014052849511	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1803	102.3	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
21	2014052849611	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1804	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
22	2014052849711	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1901	150.4	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
23	2014052849811	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1902	102.3	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
24	2014052850011	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	1904	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
25	2014052908011	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2102	102.3	二室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
26	2014052909311	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2204	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
27	2014052910011	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2304	137.38	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
28	2014052910111	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2401	150.4	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
29	2014052910211	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2402	102.3	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
30	2014052910611	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2404	137.38	三室二厅二卫、南北向、 清水房	未能进入室内
31	2014052911211	西湖城2号楼	丹东市振兴区 国瑞路7号	2503	102.3	二室二厅一卫、南北向、 已装修使用	未能进入室内
32	2014052201311	西湖城3号楼	丹东市振兴区 银河大街77号	2102	111.16	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
33	2014051332211	西湖城4号楼	丹东市振兴区 国瑞路19号	1702	102.49	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
34	2014051227311	西湖城6号楼	丹东市振兴区 国瑞路9号	1501	152.31	三室二厅二卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
35	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1201	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
36	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1202	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
37	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1205	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
38	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1206	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
39	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1302	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
40	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1305	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
41	未办理产权登记	西湖城12号楼	丹东市振兴区 文永路18号	1306	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内

42	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1401	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
43	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1403	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
44	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1404	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
45	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1406	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
46	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1503	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
47	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1505	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
48	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1506	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
49	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1602	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	进入室内
50	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1603	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
51	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1605	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
52	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1606	117.49	三室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
53	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1701	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
54	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1702	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
55	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1703	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
56	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1704	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
57	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1705	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
58	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1706	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
59	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1803	86.98	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
60	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1804	86.98	二室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
61	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1805	73.23	二室一厅一卫、南向、 清水房	进入室内
62	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1806	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
63	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1901	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
64	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1902	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
65	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1904	86.98	二室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
66	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1905	73.23	二室一厅一卫、南向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
67	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	1906	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
68	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2001	117.49	三室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
69	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2003	86.98	二室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内

70	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2004	86.98	二室二厅一卫、南北向、 清水房	未能进入室内
71	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2006	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
72	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2101	117.49	三室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
73	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2103	86.98	二室二厅一卫、南北向、 清水房	进入室内
74	未办理产权登记	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区 文永路 18 号	2106	117.49	三室二厅一卫、南北向、 不确定是否有内部装修	未能进入室内
75	2014052024011	西湖城 6 号楼	丹东市振兴区 国瑞路 9 号	9-6 号	259.14	共二层，正常层高，平面 布局较不规则，清水房	进入室内

备注：1、以上 75 套房屋性质均为商品房。2、上表中的 1/2/3/4/6 号楼为西湖城一期住宅楼，所在单元均为一梯二户，基础配套设施齐全；12 号楼为西湖城二期住宅楼，所在单元均为二梯三户，基础配套设施齐全。3、经与执行法官确认，本次评估房屋状态均按清水房考虑。

## （五）区位状况

### 1. 位置状况

坐落：丹东市振兴区西湖城小区。

方位：估价对象地处丹东新区国门湾南侧。

与重要场所的距离：南侧距离丹东市政府约 2 公里。

临街状况：小区东侧临丹七路，西侧临银河大街，南侧临文永路，北侧临国瑞路，临街状况良好。

### 2. 交通状况

道路状况：估价对象所在小区西侧临银河大街，东侧临近主干道鸭绿江大街，道路状况较好。

出入可利用的交通工具：区域内有 305 路、303 路、402 路等城市公交线路途经，公共交通便利程度一般。

交通管制情况：一般无交通管制。

停着方便程度：所在小区配套有地下停车场，临街面也有地上停车位，停车方便程度较好。

### 3. 外部配套设施状况

基础设施：区域内基础设施达到七通（道路、供水、排水、电力、电信、热力、供气）水平。

公共服务设施：估价对象所处区域公共商服配套设施较少，所在小区配套有少量商服配套设施，目前居民生活便利程度一般。

### 4. 周围环境状况

自然环境：估价对象所在区域属于丹东新区，东侧临近鸭绿江，自然环境较好。

景观条件：该区域外部景观条件较好。

商业氛围：估价对象所处区域商业氛围一般。

## 五、价值时点

估价报告价值时点为二〇二〇年十一月六日，与现场查勘日一致，将此日期作为价值时点符合司法鉴定委托书的要求。

## 六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。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。

## 七、估价依据

1. 司法鉴定委托书；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. GB/T50291—2015《中华人民共和国房地产估价规范》；
6. GB/T50899—2013《中华人民共和国房地产估价基本术语标准》；
7. 执行裁定书复印件；
8. 不动产登记信息复印件
9. 分层（幢）房屋面积表复印件
10. 总平面位置图复印件；
11. 估价委托人提供的其他资料；
12. 估价师对估价对象实地查勘取得资料及本机构掌握的类似房地产市场资料。

## 八、估价原则

估价报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

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才合理范围内的原则。

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。

## 九、估价方法

估价报告综合采用比较法、标准价调整法进行估价。

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，根据其间的差异对比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。

标准价调整法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，在报告中已说明的假设与限制条件下，估价对象于价值时点条件下的房地产市场价值为人民币 5195.2 万元（大写）伍仟壹佰玖拾伍万贰仟元整。

估价结果明细表

序号	楼号	坐落	房号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区银河大街 75 号	404	122.25	5392	65.9
2	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区银河大街 75 号	604	122.25	5452	66.7
3	西湖城 1 号楼	丹东市振兴区银河大街 75 号	1804	122.25	6041	73.9
4	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	402	102.3	5392	55.2
5	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	501	150.4	5333	80.2
6	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	502	102.3	5422	55.5
7	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	503	102.3	5422	55.5
8	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	504	137.38	5333	73.3
9	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	703	102.3	5482	56.1
10	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	804	137.38	5423	74.5
11	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	904	137.38	5453	74.9
12	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	1002	102.3	5861	60.0
13	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	1004	137.38	5767	79.2
14	西湖城 2 号楼	丹东市振兴区国瑞路 7 号	1301	150.4	5857	88.1



15	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1404	137.38	5887	80.9
16	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1504	137.38	5917	81.3
17	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1603	102.3	6041	61.8
18	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1701	150.4	6262	94.2
19	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1703	102.3	6361	65.1
20	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1803	102.3	6331	64.8
21	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1804	137.38	6232	85.6
22	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1901	150.4	6202	93.3
23	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1902	102.3	6301	64.5
24	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	1904	137.38	6202	85.2
25	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2102	102.3	6241	63.8
26	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2204	137.38	6112	84.0
27	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2304	137.38	6082	83.6
28	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2401	150.4	6052	91.0
29	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2402	102.3	6151	62.9
30	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2404	137.38	6052	83.1
31	西湖城2号楼	丹东市振兴区国瑞路7号	2503	102.3	5851	59.9
32	西湖城3号楼	丹东市振兴区银河大街77号	2102	111.16	6011	66.8
33	西湖城4号楼	丹东市振兴区国瑞路19号	1702	102.49	5951	61.0
34	西湖城6号楼	丹东市振兴区国瑞路9号	1501	152.31	5857	89.2
35	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1201	117.49	6230	73.2
36	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1202	73.23	5980	43.8
37	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1205	73.23	5980	43.8
38	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1206	117.49	6230	73.2
39	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1302	73.23	6010	44.0
40	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1305	73.23	6010	44.0
41	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1306	117.49	6260	73.5
42	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1401	117.49	6290	73.9
43	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1403	86.98	6501	56.5
44	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1404	86.98	6501	56.5
45	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1406	117.49	6290	73.9
46	西湖城12号楼	丹东市振兴区文永路18号	1503	86.98	6531	56.8

47	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1505	73.23	6070	44.5	
48	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1506	117.49	6320	74.3	
49	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1602	73.23	6100	44.7	
50	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1603	86.98	6561	57.1	
51	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1605	73.23	6100	44.7	
52	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1606	117.49	6350	74.6	
53	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1701	117.49	6380	75.0	
54	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1702	73.23	6130	44.9	
55	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1703	86.98	6591	57.3	
56	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1704	86.98	6591	57.3	
57	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1705	73.23	6130	44.9	
58	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1706	117.49	6380	75.0	
59	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1803	86.98	6621	57.6	
60	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1804	86.98	6621	57.6	
61	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1805	73.23	6160	45.1	
62	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1806	117.49	6410	75.3	
63	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1901	117.49	6440	75.7	
64	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1902	73.23	6190	45.3	
65	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1904	86.98	6651	57.8	
66	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1905	73.23	6190	45.3	
67	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	1906	117.49	6440	75.7	
68	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2001	117.49	6470	76.0	
69	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2003	86.98	6681	58.1	
70	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2004	86.98	6681	58.1	
71	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2006	117.49	6470	76.0	
72	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2101	117.49	6500	76.4	
73	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2103	86.98	6711	58.4	
74	西湖城 12 号楼	丹东市振兴区文永路 18 号	2106	117.49	6500	76.4	
74 套住宅合计					8025.85	6109	4903.2
75	西湖城 6 号楼	丹东市振兴区国瑞路 9 号	9-6 号	259.14	11253	292	
总计					8284.99	—	5195.2

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 本次评估的价格内涵是价值时点为 2020 年 11 月 6 日，估价对象房屋状况统一

为清水房条件下的市场价值；

2. 本报告估价对象包括西湖城一、二期共 75 套房屋，其中一期已办理不动产登记，二期尚不能办理不动产登记，本报告以估价对象未来能办理不动产登记为估价前提；

3. 估价结果是估价对象于价值时点按单套销售条件下的市场价值；


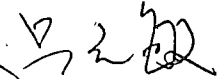
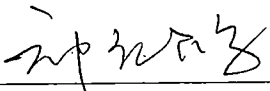
4. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

5. 估价结果未考虑法院查封、建设工程欠款、抵押担保物权及其他法定优先受偿权的影响；

6. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

## 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
王喜斌	2119980031		2020年12月3日
吕元敏	2120160021		2020年12月3日
祁德鸿	2120030042		2020年12月3日

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘估价对象的时间为 2020 年 11 月 6 日。

## 十三、估价作业期

估价报告估价作业期为 2020 年 11 月 6 日—2020 年 12 月 3 日。