

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 21 号

估价项目名称：王殿军位于平山区北台中兴路 158 栋 1 层 1 单元 3 号住宅用房市场价值的房地产估价报告

估价委托人：本溪市市区农村信用合作联社

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

崔 阳（注册号：2120160063）

估价报告出具日期：2021 年 5 月 24 日

## 致估价委托人函

本溪市市区农村信用合作联社：

承蒙委托，本房地产估价机构接受贵单位委托，选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、崔阳（注册号：2120160063）对估价对象的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

一、估价目的：为委托方确定抵债资产价值提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：王殿军位于平山区北台中兴路 158 栋 1 层 1 单元 3 号住宅房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权、小区红线内基础配套设施、附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备和装饰装修。根据委托方提供的《房屋所有权证》记载：房屋建筑面积为 78.15m<sup>2</sup>；房屋证载用途为住宅；房屋所有权人为王殿军。

三、价值时点：2021 年 5 月 7 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价对象市场价值评估总价（币种：人民币）为 78,932.00 元，人民币大写柒万捌仟玖佰叁拾贰元整，单价为 1010 元/m<sup>2</sup>。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司(公章)

法定代表人（签字）：

二〇二一年五月二十四日

## 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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附    件.....	17

## 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、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、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。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师林雪野和崔阳已于 2021 年 5 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照和记录，但仅限于估价对象建筑物的外观、内部状况、使用及维修保养状况、周围环境、交通状况、配套设施等。因受专业限制，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

六、本估价报告须经房地产估价师签字、盖章后方能生效。

七、没有外部专家和单位对本次估价报告提出专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设：

#### （一）一般事项假设：

1.委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

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值的重大因素给予了关注,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,假定估价对象能正常安全使用。

3.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载面积大体相当。

4.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

5.本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6.本报告估价结果以税费正常负担为假设前提,并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7.报告以估价委托人和产权人领勘准确性为假设前提。

8.假定拍卖（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勘察完成之日的状况相同。

#### （二）未定事项假设：

1.根据提供《房屋所有权证》复印件未记载建筑物的建成年份,委托人和产权人亦未提供相关建成年份资料,经注册房地产估价师实地调查及委托人和产权人陈述,估价对象建于 2012 年,假设本次估价建筑物的建成年份以实际调查和现场陈述为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

2.根据提供《房屋所有权证》复印件未记载建筑物的建筑结构，委托人和产权人亦未提供相关资料，经注册房地产估价师实地调查及委托人和产权人陈述，估价对象为混合结构，假设本次估价建筑物的建筑结构以实际调查和现场陈述为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（三）背离事实假设：

- 1.本次评估未考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况。
- 2.本次评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响。

（四）不相一致假设：

无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

本次估价委托方未提供估价对象欠缴税费相关资料，本次估价假设估价对象无欠缴税费情况。

二、限制条件：

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（二）估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）本估价报告估价结果为 78,932.00 元，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在要求进行查阅时提供给委托人。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（六）本报告估价结果仅为本次估价目的“为本溪市市区农村信用合作联社确定抵债资产价值提供价值参考依据”之用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：本溪市市区农村信用合作联社

住 所：本溪市明山区解放北路 49 号

法定代表人：于滢

### 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：林雪野

住所：辽宁省本溪市明山区人民路 3 栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

备案等级：贰级

证书编号：第 000010505 号

有效期限：2020 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日止

### 三、估价目的

为委托方确定抵债资产价值提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象的财产范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权、小区红线内基础配套设施、附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备和装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，

## (二) 估价对象的基本状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件的资料信息显示估价对象基本状况如下:

- 1.名称: 王殿军住宅用途房地产;
- 2.坐落: 位于平山区北台中兴路 158 栋 1 层 1 单元 3 号;
- 3.规模: 建筑面积为 78.15 m<sup>2</sup>;
- 4.用途: 房屋证载和实际用途为住宅;
- 5.权属: 估价对象已取得权属证书, 房屋所有权人为王殿军。

估价对象《房屋所有权证》信息如下:

《房屋所有权证》载明信息表

房屋所有权证号	本房权证平山区字第 2011029373 号	
房屋所有权人	王殿军	
共有情况	共同共有	
房屋坐落	平山区北台中兴路 158 栋 1 层 1 单元 3 号	
登记时间	2011-7-19	
房屋性质	---	
规划用途	住宅	
房屋状况	总层数	7
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	78.15
土地状况	地号	---
	土地使用权取得方式	---
	土地使用年限	---
附记	产别: 私产 共有权人: 共有份额 王殿军 共同共有 郭艳 共同共有	

## (三) 估价对象土地基本状况

- 1.土地四至: 东至住宅, 南至住宅, 西至住宅, 北至住宅;



- 2.土地使用权类型及土地使用期限：未载明；
- 3.土地形状及地势：宗地形状较规则，地势较平坦；
- 4.开发程度：至价值时点，宗地外开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内达到“七通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。

#### （四）房屋建筑物基本状况

- 1.概况：估价对象位于平山区北台中兴路 158 栋 1 层 1 单元 3 号，整幢物业为 7 层，估价对象为 1 层，建筑面积为 78.15 m<sup>2</sup>；
- 2.建筑结构：混合结构；
- 3.设备设施：普通照明、水、电、暖、气和通讯设施齐全；
- 4.装饰装修：外墙涂料，天棚刮大白和 pvc 扣板，室内墙面刮大白和贴砖，室内地砖和地板地面，防盗外门、内木门和铝合金窗；
- 5.新旧程度：现场勘查房屋属于完好房，结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常。

#### 五、价值时点

2021 年 5 月 7 日（实地查勘之日）

估价委托人未对价值时点提出特别要求，经与委托方协商，本次估价我们以实际查勘之日 2021 年 5 月 7 日作为价值时点。

#### 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

价值内涵是指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、以公平交易的方式于价值时点 2021 年 5 月 7 日，在本次估价假设和限制条件下包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权、小区红线内基础配套设施、附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备和装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，房屋面积内涵为建筑面积，房屋用途为住宅，开发程度为宗地红线内外具备“七通”及宗地红线内场地平整，土地使用权类型未载明，土地用途未载明，在上述条件下自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价中遵循了独立、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房地产估价原则。

### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与实地查勘及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括实地查勘在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求

注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

## 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

## 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2019 年 4 月 23 日通过，现予公布并施行）；
6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）。
7. 中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令 第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行,2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
8. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（中华人民共和

国国务院令第 55 号，自 2006 年 5 月 19 日施行）；

9.关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36 号）；

10.纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

11.中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19 号）；

12.征收教育费附加的暂行规定（国务院令第 448 号）；

13.关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98 号）；

（二）技术标准、规程、规范

1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托人提供的相关资料

《房屋所有权》复印件；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1.估价对象照片；

2.估价人员实地查勘和本估价机构掌握的房地产交易信息；

3.其他相关资料。

## 九、估价方法

（一）方法选用分析

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。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。

## （二）估价方法的名称和定义

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。

计算公式：

$$p = \left( \sum_{i=1}^n x_i \times a_i \times b_i \times c_i \right) / n$$

其中：p-估价对象房地产市场价格、N-选取可比实例个数、 $X_i$ -第 i 个可比实例的价格、 $a_i$ -第 i 个可比实例的交易情况、 $b_i$ -第 i 个可比实例市场情况、 $c_i$ -房地产状况修正系数

## （三）操作步骤：

1.搜集交易案例；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.房地产状况调整；7.计算比较价值。

## 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，采用科学的估价方法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点 2021 年 5 月 7 日的市场价值估价结果如下（币种：人民币）：


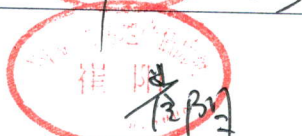
## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
王殿军房地产	总价(元)			78,932.00	78,932.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )			1010	1010
汇总评估价值	总价(元)			78,932.00	78,932.00
	大写			柒万捌仟玖佰叁拾贰元整	柒万捌仟玖佰叁拾贰元整
	单价(元/m <sup>2</sup> )			1010	1010

## 十一、注册房地产估价师

## 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林雪野	2120030058		2021年5月24日
崔阳	2120160063		2021年5月24日

## 十二、实地查勘期

自进入实地查勘现场之日起至完成实地查勘之日止,具体为注册房地产估价师于2021年5月7日接受委托并进入估价对象现场,并于2021年5月7日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止,即2021年5月7日--2021年5月24日


 辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

二〇二一年五月二十四日



## 附 件

- 一、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 二、估价对象实地查勘照片
- 三、估价对象位置图，详见“附件”
- 四、《房地产估价机构营业执照》复印件
- 五、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 六、《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

估价对象位置图

