

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：辽宁省丹东市中级人民法院委估位于辽宁省

凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A

区银座 1516 室涉执房地产处置司法评估

估价委托方：辽宁省丹东市中级人民法院

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）

估价报告编号：辽东房估字[2021]第 028 号

估价报告出具日期：2021 年 4 月 23 日

致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

受贵院委托，本单位派员对委托方列明估价对象，坐落于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室，建筑面积为 43.32 平方米的住宅用房（含相关权益）进行了现场实地查看，对估价对象于价值时点 2021 年 4 月 9 日的市场价值进行了估价。

估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

估价对象：

- (1) 名称：住宅用房；
- (2) 坐落：辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室；
- (3) 估价范围：本次估价范围为位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室，建筑面积为 43.32 平方米的住宅用房；
- (4) 权属：根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，买受人为程琳琳。

价值时点：

2021 年 4 月 9 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：

位置	房权证号	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (取整元)
辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室	未办理	钢混	第 15 层 (共 23 层)	43.32	4500	194,940

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

估价机构：辽宁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）

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（2021 年 4 月 9 日）的市场价值为：194,940 元（大写金额：人民币壹拾玖万肆仟玖佰肆拾元整）。

估价结果使用特别提示

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、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、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。

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：王波

二〇二一年四月二十三日

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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	10
附 件	
一、委估对象现场照片	
二、委估对象位置图	
三、《商品房买卖合同》复印件	
四、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》复印件	
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、估价人员资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本次估价报告。

五、注册房地产估价师于2021年4月9日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，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调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本次估价报告提供重要的专业帮助。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人和申请人提供，委托人和申请人应对资料的真实性和可靠性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

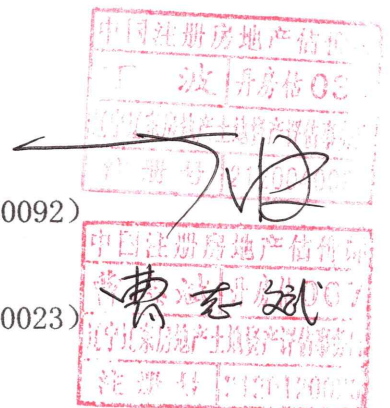
九、如果申请人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由申请人承担。

十、本项目评估结论中包含委估房产应拥有的土地使用权价值。

十一、本估价报告的复印件无效。

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）



二〇二一年四月二十三日

估价的假设和限制条件

一. 估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价以估价对象的实际用途整体、持续使用为估价前提，即估价对象以住宅用途为整体、持续使用为估价前提。

2、注册房地产估价师于 2021 年 4 月 9 日进行了现场查勘，估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》所记载的面积为依据，经注册房地产估价师现场查勘观察，在无相应测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《商品房买卖合同》记载建筑面积一致。

3、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。因为我所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、结构等方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估假设人民法院拍卖（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（即价值时点）的状况相同。

5、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理智、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是

非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被强迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被强迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

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。本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

7、本次估价假设估价对象产权清晰，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、抵押等处分为前提。

8、本估价结果包含房屋建筑物的装饰装修及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）的价值，不包含房屋建筑物的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权价值及租赁权价值。

（二）未定事项假设

1、估价委托人提供的《商品房买卖合同》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。

2、估价委托方未提供不动产权证，根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，建筑面积为 43.32 平方米；《销售不动产统一发票》载明的建筑面积为 42.81 平方米；丹东银行股份有限公司凤城支行提供的《证明》，面积为 43.32 平方米。本次估价采用的建筑面积以《商品房买卖合同》为准，如与未来房地产管理部门登记的面积不符，以房地产登记部门登记的建筑面积为准。

如果该建筑面积与未来办理不动产权证不同，以房地产管理部门办理的不动产权证载明数量为准，评估值也做相应调整。

（三）背离事实假设

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封登记。因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不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。

（四）不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

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的影响。

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按照法律法规规定，受让方负担交易税费，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登记及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。估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。如果估价目的发生变更，必须另行估价。

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，请通知本所进行更正。

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 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日期间，本估价报告应用的有效期限超过一年时，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

二〇二一年四月二十三日



房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2021]第028号

一、估价委托人、申请人及被申请人

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院；

申请人：辽宁千银融资担保有限责任公司；

被申请人：程琳琳、贾建国。

二、房地产估价机构

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：丹东市振兴区七经街67号；

社会统一信用代码：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

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托人辽宁省丹东市中级人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，委托方指定的估价范围为：本次估价范围为位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路12-A区银座1516室，建筑面积为43.32平方米的住宅用房1处（含相关权益）。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）的价值，不包含房屋建筑物室内动产的价值。

估价机构：辽宁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）

2、估价对象基本状况

委托人提供的相关资料如下：

表 1

位置	房权证号	房屋建筑面积	房屋结构	房屋层数
辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室	未办理	43.32	钢混	第 15 层 (共 23 层)

根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，买受人为程琳琳。

3、实物状况

①估价对象范围

估价对象为位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室的房屋，建筑面积为 43.32 平方米。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、供气等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

②建筑物实物状况：

估价对象位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室，为第 15 层住宅用房，合同登记用途为住宅用房，东北向，建筑面积共计为 43.32 平方，小区临邓铁梅路，现出租用于宾馆使用。

委估房产外墙刷涂料；室内铺地砖，墙面、天棚为乳胶漆，塑钢窗，外门为防盗门。楼内给水、排水、供电、通讯、供暖等配套设施齐全。房产维修保养状况较优。

4、区位状况

①区域位置：估价对象位于凤城市凤凰城区。凤城市，隶属于辽宁省丹东市。位于辽东半岛东部，地近黄海北岸，为省辖县级市。凤城市北邻本溪满族自治县，南与丹东市振安区和东港市接壤，东靠宽甸满族自治县。凤城市境内有沈丹铁路、凤上铁路、沈丹高速公路等交通路线贯穿。凤城市名胜古迹众多，旅游资源丰富，有国家 AAAA 级风景名胜区凤凰山、全国农业旅游示范点大梨树村、东汤圣泉度假村温泉、玉龙湖景区等旅游景点。

②区域成熟度：估价对象位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室，小区临邓铁梅路，周边凤山区中心小学、丹东银行、超市、药店等，基础配套设施齐全。

③道路通达状况：估价对象小区临邓铁梅路，道路通达情况一般。

④交通条件：估价对象周围通有 3 路等公交线路，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具，出行比较方便。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象绿地覆盖度处于凤城市的平均绿化水平，整体环境好。

五. 价值时点

根据现场勘查日期，本项目的价值时点确定为 2021 年 4 月 9 日。

六. 价值类型

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

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：

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。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托方提供的相关资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八. 估价依据

（一）行为依据

《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2021）辽 06 执恢 20 号。

（二）法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 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》（法释[2018]15 号）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
- 9、印发《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》的通知（辽高法[2019]93 号）；

（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

根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件。

（四）取价依据

- 1、同区域住宅用房售价；
- 2、现场勘察及市场调查获得的有效资料；
- 3、估价人员掌握的其他估价资料。

九. 估价方法

估价对象用途为住宅用房，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，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；虽然其周边行政及生活配套完善，经济地理位置较好且周围已形成较为成熟的居住小区，该区域房地产未来收益有一定增幅，但是收益法的估价方法的应用受制于收益法测算的相关条件，故本次评估不选用收益法；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因为该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法测算。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别修正系数×区域修正系数

可比实例价格是我们通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装修装饰、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

十. 估价结果

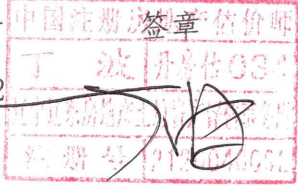
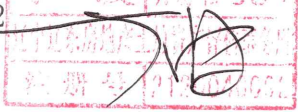
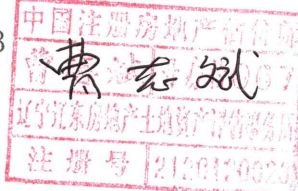
估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

辽宁省丹东市中级人民法院委估位于辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室房产价值评估项目

位置	房权证号	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (取整元)
辽宁省凤城市凤山区天河湾小区三期邓铁梅路 12-A 区银座 1516 室	未办理	钢混	第15层(共23层)	43.32	4500	194,940

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（2021年4月9日）的市场价值为：194,940元（大写金额：人民币壹拾玖万肆仟玖佰肆拾元整）。

十一. 注册房地产估价师

工作职责	姓名	资格注册号		签名日期
项目负责人	丁波	2120040092		年 月 日
项目复核人	曹志斌	2120120023		年 月 日

十二. 实地查勘期

注册房地产估价师于 2021 年 4 月 9 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 2021 年 4 月 9 日至 2021 年 4 月 23 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 

二〇二一年四月二十三日

委估房产现场照片

