



辽宁中恒信评估机构  
土地·房地产·资产



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2021)第 9005 号

估价项目名称：丹东市振兴区江山街 81 号 1 单元 703 室住宅  
(建筑面积 94.95 m<sup>2</sup>) 房地产市场价格价值评估

估价委托人：丹东市振兴区人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙丽娟（注册号：2120070010）  
郭 萍（注册号：2120190151）

估价报告出具日期：二〇二一年二月二十五日





## 致估价委托人函

丹东市振兴区人民法院：

承蒙委托，我机构对丹东市振兴区江山街 81 号 1 单元 703 室住宅房地产在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，为贵单位执行人褚玉河，刘春龙与李富合同纠纷一案确定案涉房地产市场价格提供参考依据。本次评估的价值时点为 2021 年 02 月 02 日，价值类型为市场价值。

根据贵单位提供的司法鉴定评估委托书及不动产登记信息复印件，估价对象房屋所有权人为李富、柳玉梅，权证号为“20150402005511”，房屋规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋建筑面积为 94.95 m<sup>2</sup>。估价对象不动产登记信息登记情况详见附表 1：估价对象状况一览表。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象的价值或价格进行了测算，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为人民币 80.84 万元，大写金额：捌拾万零捌仟肆佰元整。具体估价结果详见附表 2：估价结果明细表。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二一年二月二十五日

附表 1 估价对象状况一览表

序号	坐落	权证号	所有权人	共有情况	登记时间	权利类型		权利性质		用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地使用期限	建筑结构	楼层		实际用途	备注
						土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数		
1	丹东市振兴区江山街 81 号 1 单元 703 室	20150402005511	李富、柳玉梅	—	2015-04-07	—	—	—	商品房	—	成套住宅	—	94.95	—	钢筋混凝土结构	17	7	成套住宅	—
合计		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	94.95	—	—	—	—	—	—	—

附表 2 估价结果明细表

序号	坐落	权证号	所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	丹东市振兴区江山街 81 号 1 单元 703 室	20150402005511	李富、柳玉梅	94.95	8514	80.84
合计				94.95	—	80.84

特别提示:

- (一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。
- (二) 其他需要说明的事项:
  1. 本估价结果以单价为准, 总价为单价乘以建筑面积取整至百元。
  2. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
  3. 本估价报告的使用有效期为壹年, 自估价报告出具之日起计算。



## 目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
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.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15

1. 司法鉴定评估委托书复印件；
2. 不动产登记信息复印件；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
5. 专业帮助情况和相关专业意见；
6. 估价所依据的其他文件和资料；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。





## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 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，但受到本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。







## 估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本报价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本报价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

### 一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本报价报告估价结果未考虑价值时点后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的影响。
6. 本报价报告不考虑与估价对象所有权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本报价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。
9. 估价人员根据人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
10. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在

无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

11. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。

## 二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中不考虑未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点已被查封，存在抵押权限制。根据估价目的，本次评估不考虑现有抵押、查封因素对评估结论的影响。

## 四、不相一致假设

本估价报告估价对象的实际用途、设计用途之间，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价报告估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价分析、测算及判断中无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。

2. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

3. 估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

4. 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供任何保证。

5. 本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人，任何其他第三人不因得到本估价报告而成为估价报告使用人。



6. 本估价报告书仅为人民法院执行案件确定案涉房地产价值提供参考依据，不作房地产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

7. 本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。

8. 本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，本估价机构不承担责任。

9. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

丹东市振兴区人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号2719室

法定代表人：白昆

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价备案等级：壹级

备案证书有效期：至2021年9月26日

土地估价机构注册证书编号：A201121018

土地估价机构执业范围：全国范围内执业

### 三、估价目的

为人民法院执行褚玉河，刘春龙与李富合同纠纷一案确定案涉房地产市场价值的需要，提供案涉房地产市场价值司法鉴定意见。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的不动产登记信息复印件，估价对象的房屋所有权人为李富、柳玉梅，房屋建筑面积为94.95 m<sup>2</sup>。

本次估价对象范围包含不动产登记信息书记载房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

#### 2. 土地基本状况

根据实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：



土地基本状况一览表

坐落	四至	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	性质	使用年限	宗地形状	土地开发程度
保利锦江林语 3 期	东至表厂路 南至空地 西至花园东路 北至江山街	---	---	---	---	较规则	宗地红线内外均“七通”及红线内场地平整,宗地内建有估价对象所在建筑物及小区内其他建筑。

3. 建筑物基本状况

估价对象为 1 套住宅房地产,根据估价委托人提供的不动产登记信息复印件以及实地查勘,建筑物基本状况说明如下:

建筑物基本状况一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	实际用途	建筑结构	装饰装修	设施设备	成新状况
丹东市振兴区江山街 81 号 1 单元 703 室	94.95	成套住宅	成套住宅	估价对象所在建筑总层数为 17 层,估价对象位于第 7 层;钢筋混凝土结构;二室二厅一厨一卫;西南向。	建筑物外墙刷真石漆,安装塑钢窗、防盗门;室内地面铺地砖、地板,内墙贴壁纸、墙砖,天棚刮大白、刷白色乳胶漆。	水、电、暖、燃气等基础设施齐全。	维护状况较好。
合计	94.95	—	—	—	—	—	—

4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供不动产登记信息的显示,于价值时点估价对象已被查封,已设立抵押权登记。估价对象为权利人自用,不存在租赁权限制。除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

5. 区位条件概况

估价对象为保利锦江林语小区 3 期内住宅,位于抗美援朝纪念馆西北侧,距万达广场 3.1 公里,区域位置较好。估价对象所处区域有表厂路、江山街、花园东街等交通道路,路况较好,对外交通方便程度较好。区域附近有 122 路、123 路支线等公交线路经过并设有站点,公共交通状况较好。估价对象周边公共配套设施较完善,附近有丹东市第十九中学、丹东市山上小学、丹东市第三幼儿园等教育机构;有中国农业银行等金融机构;有丹东市人民医院桃源门诊部等医疗机构;有丹东早市农贸市场、桃源大市场、临街商铺、便民超市等商服设施,商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全,估价对象所在区域自然环境条件较好,无重大污染。



## 五、价值时点

2021年02月02日（完成实地查勘估价对象日期）。

## 六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值，市场价值是估价对象在经过适当的营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

是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估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，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

是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

是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

是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

是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。





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

(1) 中华人民共和国土地管理法（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(2) 中华人民共和国城市房地产管理法（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(3) 中华人民共和国民法典（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 中华人民共和国资产评估法（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

(5) 司法鉴定程序通则（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

(6) 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）；

(7) 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）；

(8) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

(9) 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）；

(10) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19号）；

(11) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令第448号）；

(12) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）。

### 2. 省市法律、法规和政策性文件

辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知（辽政发[2011]4号）。

（二）技术标准、规程、规范

1. 房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；
2. 房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定委托书；
2. 关于调整估价范围的函；
3. 司法鉴定申请书；
4. 大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村民委员会证明复印件；
5. 估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

1. 实地查勘照片和记录；
2. 大连市房地产市场信息；
3. 大连市建筑工程造价信息；
4. 人民银行公布的 LPR 贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》《房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。

### 1. 比较法



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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

## 2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法包括报酬资本化法和直接资本化法，根据估价对象特点，本报告选用直接资本化法进行估价，收益价值按下式计算：

$$V_t = \frac{NOI}{R}$$

式中：  $V_t$  ： 房地产收益价格；

$NOI$  ： 房地产未来第 1 年净收益；

$R$  ： 房地产资本化率。

## 十、估价结果

### （一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象的价值或价格进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为单位建筑面积价格人民币 6434 元/m<sup>2</sup>（根据估价委托本次评估结果要求为单价）。详细结果见“致估价委托人函”中附表 2。

### （二）估价结果内涵

1. 本估价报告仅供人民法院审判案件时使用。
2. 估价结果仅显示单价，取整数至元（人民币）。
3. 本报告估价对象建筑面积来源于司法鉴定委托书以及大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村委会证明复印件。



4. 本次根据委托方提供的司法鉴定委托书、司法鉴定申请书、大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村民委员会证明等复印件，司法鉴定委托书及司法鉴定申请书记载房屋地址为大连市甘井子区大连湾镇前关南园 31 号 2-8-3 房屋，大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村民委员会证明复印件记载为前关园 31 号 2-8-3，经估价人员实地查勘房屋蓝牌号为前关园 31 号，故本次房屋评估行政地址以大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村民委员会证明记载地址前关园 31 号 2-8-3 为估价前提。

5. 本估价结果未考虑办理不动产权证书需缴纳的相关税费。

6. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭 萍	2120190151		
孙丽娟	2120070010		

### 十二、实地查勘期

2021 年 3 月 17 日

### 十三、估价作业期

2021 年 1 月 21 日至 2021 年 3 月 24 日。



## 附 件

1. 司法鉴定委托书及关于调整估价范围的函复印件；
2. 司法鉴定申请书；
3. 大连市甘井子区大连湾镇人民政府前关村村民委员会证明复印件；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。