

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2021）第 023 号

估价项目名称：丹东市振安区龙泉北路 5 号 3 单元 608 室住宅
拍卖价格评估项目

估价委托人：丹东市振兴区人民法院

估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈鹏(2120170054) 张妍(2120190076)

估价报告出具日期：二〇二一年四月三十日

致估价委托人函

丹东市振兴区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对您单位拟执行拍卖的位于丹东市振安区龙泉北路5号3单元608室的一套住宅的市场价值进行了评估工作。

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：位于丹东市振安区龙泉北路5号3单元608室的一套住宅，建筑面积为94.21平方米，房屋性质为住宅，所有权人为刘鑫。本次估价范围包括房屋所有权、其合理分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

价值时点：2021年3月26日。

价值类型：拟拍卖市场价值（含其合理分摊的土地使用权）

估价方法：比较法

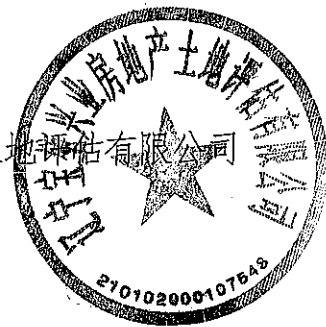
估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：211,501.00元，人民币大写：贰拾壹万壹仟伍佰零壹元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：



2021年4月30日



房地产估价结果明细表

币种：人民币元

名称	地址	不动产权证号	建成年代	建筑面积(M ²)	总价(元)	评估单价 (元/M ²)
住宅	丹东市振安区龙泉北路5号 3单元608室	201601270127	2011年	94.21	211,501	2,245

评估结果使用特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程以及有关说明请见《估价结果报告》。
2. 因财产拍卖（变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应进行相应调整；
4. 委托人或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，我公司不承担责任。
5. 评估结果不等于评估对象处置可实现成交价，不应被认为是对评估对外处置成交价的保证。

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
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.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

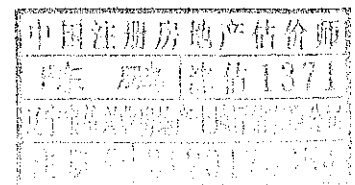
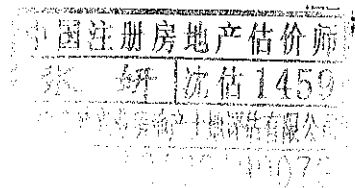
二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观的公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

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；

四、注册房地产估价师是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/T 50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告；

姓名	估价资格
张妍	注册房地产估价师
陈鹏	注册房地产估价师

盖章



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

(一)一般假设

1. 对于鉴定申请人提供的《不动产登记信息》，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，假定估价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市场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. 委托人未提供估价对象欠缴税费情况说明，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税费。

4. 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《丹东市振兴区人民法院委托书》原件记载房屋建筑面积大体相当。

5. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

(二)未定事项假设

委托方仅提供了估价对象的《不动产登记信息》，《不动产登记信息》上未记载房屋建筑面积，经办案法官确定，本次估价以《丹东市振兴区人民法院委托书》记载的房屋建筑面积为准。

(三)背离事实假设

在价值时点，估价对象均已设定抵押权，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

(四)不相一致假设

无不相一致假设

(五)依据不足假设

对方当事人仅提供了《不动产登记信息》，未提供相应的土地使用权手续，本次估价假设估价对象的房屋所有权及其应分摊国有土地使用权均已合法取得，用途均与《不动产登记信息》一致为住宅，估价对象能够正常上市交易。

二、估价的限制条件：

1. 本估价报告仅为是为法院拟执行拍卖参考价格提供相关专业意见，不得用于其它用途。未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，我公司不承担责任。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值及其应分摊的国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险，亦没考虑估价对象已承担的债务及经营决策失误对其影响。

3. 本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于丹东市振安区龙泉北路5号3单元608室，建筑面积为94.21平方米的住宅；室内物品不在本次评估范围。

4. 经与办案法官沟通，现场勘察由申请人、司辅人员和评估公司估价人员共同参与完成，被执行人未到场，勘查时间即为价值时点。

5. 本估价报告自出具之日(即2021年4月30日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：丹东市振兴区人民法院

联系人：陈星焱

联系电话：2277006

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙广杰

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 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

估价对象为刘鑫拥有的位于丹东市振安区龙泉北路 5 号 3 单元 608 室的 1 套住宅，建筑面积为 94.21 平方米。估价范围包含房屋所有权、其国有建设用地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于丹东市振安区龙泉北路 5 号，丹东市是一座以工业、商贸、港口、物流、旅游为主的沿江沿海沿边城市。行政区划面积 1.52 万平方公里，下辖三县(市)三区和一个国家级边境经济合作区，是满族的发祥地之

一，共有汉、满、朝鲜等 40 个民族，总人口 239 万。丹东依山、临江、面海，风景优美，气候宜人，有“北国江南”的美誉，是东北地区最温暖湿润的区域和最适合人类居住的城市。丹东淡水资源丰富，拥有河流 1000 多条，人均占有淡水量是全国人均的 1.3 倍、辽宁省的 4.6 倍，森林覆盖率达 66%，拥有国家级、省级风景名胜区、自然保护区和森林公园 35 处，是中国优秀旅游城市、国家园林城市。江海之滨拥有 10 万公顷国家湿地保护区，是东亚——澳大利亚北迁涉禽的第一大停歇地，每年都有百万只候鸟在这里停歇、栖息。丹东具有江海并收的独特风情，是中国万里海疆的北端起点，有 126 公里的黄金海岸线。丹东是一座商机无限的开放城市。丹东位于东北亚经济圈与环渤海、环黄海经济圈的交汇处。1988 年经国务院批准，成为沿海开放城市；2009 年包括丹东在内的辽宁沿海经济带上升为国家战略；2013 年经海关总署批准，成为全国首批出境加工试点地区；2015 年被省政府批准成为全省首个边民互市贸易区。目前，丹东已与 100 多个国家和地区实现经贸往来，尤其是对朝贸易进出口总额占全国对朝进出口总额的近 70%。

振安区三面环绕丹东市市区，北与宽甸县接壤，西与凤城市毗连，南邻东港市，东隔鸭绿江与朝鲜民主主义人民共和国相望。地理坐标东经 124°08'-124°30'，北纬 39°59'-40°23'。全区总面积 659 平方公里，耕地面积 130 平方公里。

估价对象位于丹东市振安区龙泉北路 5 号“龙泉佳园”，该小区南临金太线，北临荣军路，东临住宅，西临温泉路。其道路通达性一般，有 211 路、211 路支线、218 路、K218 路等多条公交线路在其附近设有站点，所处位置交通便利。区域内有丹东市师范学校、辽东学院(五龙背校区)、辽宁省荣军医院、五龙背综合市场等生活服务设施，区域内整体规划完整，基础配套设施齐全。

2、估价对象实物状况

(1) 房屋实际状况

估价对象所处建筑为7层钢混结构，外墙墙砖罩面，每单元内设一部混凝土楼梯，楼道地面地砖，墙体大白。本次估价对象位于6层（顶楼带阁楼），南北朝向，敞开式布局，清水房，墙体及地面均为水泥罩面，预留水、暖、电等配套设施。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况一般。

估价对象建筑年代为2011年，根据国家在关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定其综合成新率约为90%成新。

(2) 土地实际状况

估价对象位于丹东市振安区龙泉北路5号“龙泉佳园”，该小区南临金太线，北临荣军路，东临住宅，西临温泉路。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。在价值时点，宗地外基础设施条件已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通暖、通煤气、通讯、通路。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《不动产登记信息》记载：房屋坐落：振安区龙泉北路5号3单元608室；不动产权证号：201601270127；用途：成套住宅，房屋结构：钢筋混凝土结构；所有权人为刘鑫。

委托方仅提供了估价对象的《不动产登记信息》，《不动产登记信息》上未记载房屋建筑面积，经办案法官确定，本次估价以《丹东市振兴区人民法院委托书》记载的房屋建筑面积为准。

根据本次估价目的，委托方未提供相应的土地使用权手续，本次估价假设其已取得相应的、合理分摊的国有土地使用权。且在价值时点委估房地产不存在租赁、抵押、查封等情况，且无权属纠纷。

五、价值时点

2021年3月26日，即现场查勘日。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格（含其合理分摊的土地使用权）。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

(一)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

(二)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。

(三)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。

(四)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(五)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。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. 《中华人民共和国合同法》

- 9. 鉴定申请人提供的《不动产登记信息》
- 10. (2021)辽0603执588号丹东市振兴区人民法院委托书
- 11. 估价人员现场查看结果
- 12. 估价人员收集的有关房地产资料

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象为住宅，由于目前沈阳市房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故本次估价采用比较法。

比较法又称比较法，是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值或价格的方法。

其直接比较修正与调整公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\frac{100}{()}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{\frac{()}{100}} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\frac{100}{()}}$$

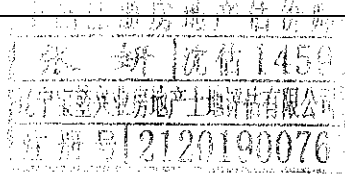
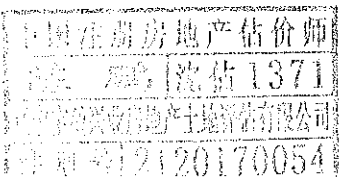
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

评估单价：2,245 元/平方米

评估总价：211,501 元；人民币大写：贰拾壹万壹仟伍佰零壹元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
张妍	2120190076		2021年4月30日
陈鹏	2120170054		2021年4月30日

十二、实地查勘期

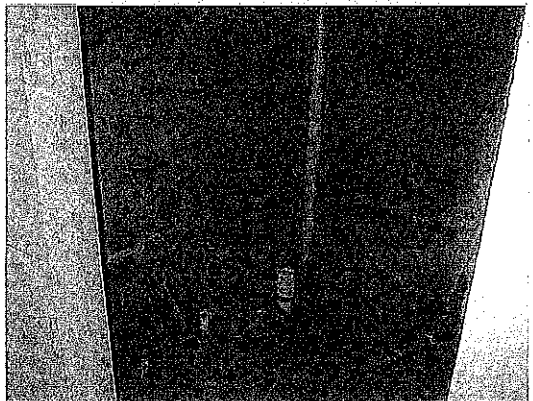
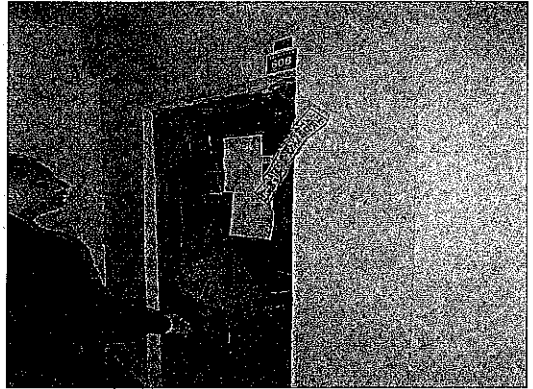
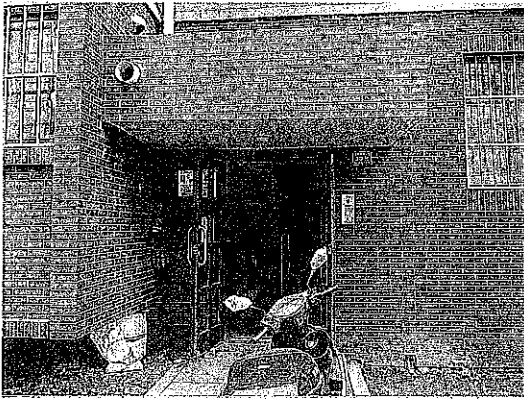
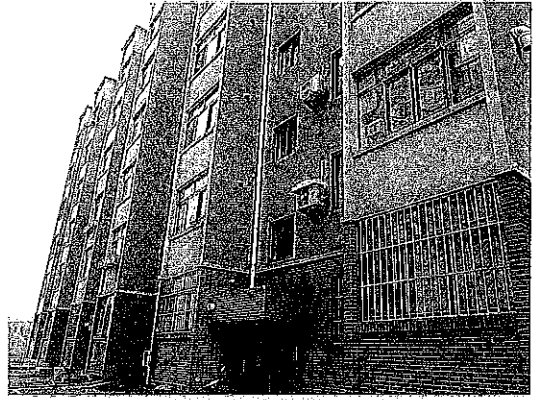
2021年3月26日

十三、估价作业期

2021年3月26日-2021年4月30日

报告附件

- 一. 估价对象照片
- 二. 估价对象地理位置示意图
- 三. (2021)辽0603执588号丹东市振兴区人民法院委托书
- 四. 现场勘查记录复印件
- 五. 鉴定申请人提供的《不动产登记信息》复印件
- 六. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 七. 房地产估价师注册证书复印件



丹东市振兴区龙泉北路5号

展开丹东市振兴区龙泉北路5号的搜索结果

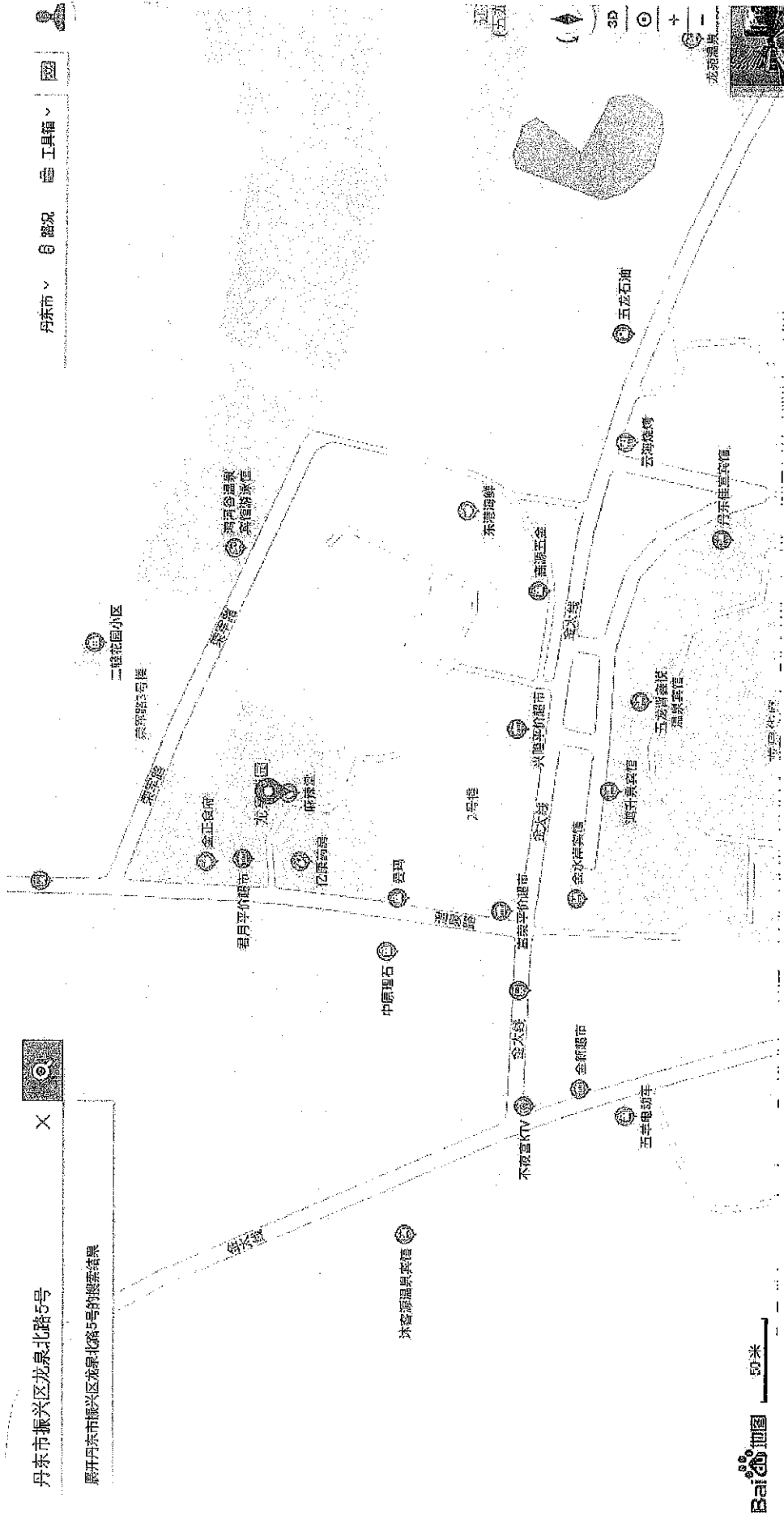


X

丹东市

概况

工具箱



50米

百度地图

丹东市振兴区人民法院

委托书

(2021)辽0603执588号

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司丹东分行与丹东龙泉置业有限公司,刘鑫借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

坐落于辽宁省丹东市振安区龙泉北路5号3单元608室的房屋,建筑面积94.21平方米。



承办人：陈星焱 联系电话：2277006

联系人：丛石 联系电话：2277003

本院地址：丹东市振兴区人民法院

现场勘察记录—司法鉴定

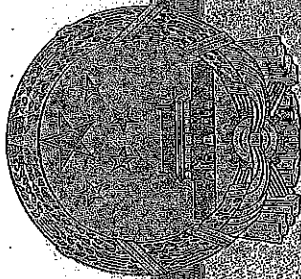
勘察日期	2021.3.26	评估时点	2021.3.26
评估目的	司法鉴定		
评估对象	<p>小区名：龙象苑园。外塔塔底，楼道地面地砖，墙体大白，一层三户，顶层一厨一卫，一部楼梯，封闭园区。</p> <p>室内套开放式格局，清水，有北朝向，顶层带露台，开放式格局，一卫，清水，养护状况一般。</p>		
特殊事项			
其他事项			
参加人员 签字	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>陈松</u> 13942520517</p> <p>原告（或代理人）</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>杨世勇</u></p> <p>被告（或代理人）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>姜宇</u> 13342519370</p> <p>办案人员</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>杨世勇</u></p> <p>评估人员</p> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">2021年3月26日</p>		

不动产登记信息

权利人	刘鑫	证件号码	210623198005017470
不动产权证号(证明)	201601270127	权属来源	
坐落	振安区龙泉北路5号3单元608室	用途	成套住宅
面积(平方米)	0	房屋结构	钢筋混凝土结构
是否抵押	无抵押	是否查封	无查封
是否预告	已预告	是否异议	无异议
是否预抵	已预抵	办理状态	(现势)
登记类型		总层数	7
所在层数	6	竣工时间	
附记		权利性质	
登记时间	2016-01-29 10:03:07	房屋性质	自建房
抵押机构	中国建设银行股份有限公司丹东分行	抵押方式	一般抵押
债务履行期限			

领取人(签字):
 查询单位(盖章):
 查询日期: 2024年2月23日13时50分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



营业执照

统一社会信用代码

912101026671986250



名称 辽宁宝翌兴业房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙广杰

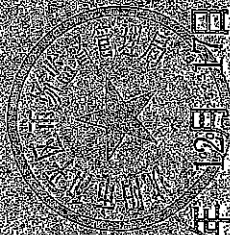
经营范围 房地产评估、土地评估、房地产经纪。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 人民币贰佰伍拾壹万元整

成立日期 2008年01月02日

营业期限 自2008年01月02日至2033年01月01日

住所 沈阳市和平区和平南大街39号
(11003 1004)



登记机关

2020年12月17日

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTIONS
REPUBLIC OF CHINA

机构名称 辽宁宝盈兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人 孙广杰
(银行证券类)

住所 沈阳市和平区和平南大街39号(10003-1004)

统一社会信用代码 912101026671986250

备案等级 贰级

证书编号 第000010152号

有效期限 2020年10月28日至2023年10月22日止

发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 010282226

姓名 / Full name

高鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

10101198512270042

注册号 / Registration No.

120170054

执业机构 / Employer

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-1

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 010281197

姓名 / Full name

张妍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105199106194921

注册号 / Registration No.

2120190076

执业机构 / Employer

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

