

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丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室房屋涉执房地产处置司法评估项目

估价委托人：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（注册证书编号：2120040092）

姜燕（注册证书编号：2120040093）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 12 日

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 055 号

致委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

受贵院的委托，本所派员对委托方列明估价对象坐落于丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室房屋，总建筑面积为 83.71 平方米的住宅房屋进行了现场实地查看，并对估价对象于价值时点 2022 年 4 月 12 日的市场价值进行了估价，为辽宁省丹东市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价目的：为辽宁省丹东市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

- (1) 名称：住宅房屋。
- (2) 坐落：丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室房屋。
- (3) 估价范围：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，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室的一处住宅房屋，其面积为 83.71 平方米。
- (4) 权属：其房屋所有权人以辽宁省丹东市中级人民法院裁定为准。
- (5) 价值时点：2022 年 4 月 12 日。

评估方法：市场比较法。

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：

委托单位：辽宁省丹东市中级人民法院

价值时点：2022 年 4 月 18 日

序号	建筑物名称	产权证号	层数	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价
1	住宅房屋	无	2/17	83.71	4890	409,342

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）

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（2022 年 4 月 12 日）的市场价值为：409,342 元；（大写金额：肆拾万玖仟叁佰肆拾贰元整）（详见附表）。

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：丁波

二〇二二年四月十二日

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	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
七、估价原则	5
八、估价依据	7
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9

附 件

- 一、房屋评估明细表
- 二、估价对象照片；
- 三、辽宁省丹东市中级人民法院委托书
- 四、相关权属资料复印件；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构备案证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件；

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学〔2021〕37 号）有关房地产估价标准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、估价假设条件

(一) 一般假设

1、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。

2、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。

3、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。

4、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、特许经营权及国有土地使用权价值。

(二) 未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，应委托方要求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。

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价值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未考虑可能发生的权利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，估价委托人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。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，本房地产估价机构不承担责任。

5. 本估价报告仅限于本次估价目的下使用，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。本估价结果及报告如被估价委托人用于其他目的或超期使用，则本报告及结果失效。

6. 本估价报告应用的有效期为一年，即有效期为 2022 年 4 月 12 日至 2023 年 4 月 11 日期间。

7. 本估价报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 055 号

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院。

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：丹东市振兴区滨江西路 8 号 1401 室；

统一社会信用代码：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

为辽宁省丹东市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室的一处住宅房屋，其房屋面积为 83.71 平方米。

2、估价对象权益状况

本次评估的范围为坐落在丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室房屋的 1 处住宅房屋，其权属状况以辽宁省丹东市中级人民法院依法裁定为准。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的现场踏勘和估价委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

序号	建筑物名称	产权证号	层数	计量单位	数量
1	住宅房屋	无	2/17	平方米	83.71

公用设施配套：水、电、暖、通讯、通网络。估价对象周围集中了中国石油加油站、丹东恒利电气有限公司等多家企业，以及众多的餐饮娱乐等配套设施，公共服务设施比较齐全。

4、地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于丹东市元宝区金山镇金海澜山 3#楼 209 室的一住宅房屋，所在区域位于丹东市元宝区，用地类型为住宅用地。周围环境质量状况较好；北临金山大街，周边有丹东恒利电气有限公司等企业，相关集聚程度较一般；所处区域基础设施较齐全，宗地外达到“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气），其完备度与保障率较好。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 4 月 12 日。

六、价值类型

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

本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

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。我们进行估价的

最高行为准则。

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；本次评估以估价委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

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。

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。

八、估价依据

（一）行为依据

辽宁省丹东市中级人民法院评估委托书（2021）辽 06 执恢 146 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、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

8、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）；

（一）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）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学（2021）37号）。

（二）产权依据

《情况说明》复印件；

（三）取价依据

1、现场勘察及市场调查获得的有效资料。

2、市场交易案例。

九、估价方法

估价对象用途为住宅房屋，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，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、市场调查后认为，本次评估房屋为住宅用房，周边交易案例较多，故运用比较法能客观反映委估住宅用房的 market 价值。如运用成本法评估，仅能反映委估房屋的造价成本，不能全面反映该房产的 market 价值，运用假设开发法则缺少相关的技术参数如开发规模、建筑面积、建筑容积率及建筑密度等，综上所述成本法及假设开发法不适用于本次估价，运用收益法评估，由于委估房屋为住宅房屋，无法准确的客观的反应该房屋的 market 价值，本次评估不适用于收益法。

十、估价结果

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

附 件

- 一、房屋评估明细表
- 二、估价对象照片；
- 三、辽宁省丹东市中级人民法院委托书
- 四、相关权属资料复印件；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构备案证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件；

房屋评估明细表

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

价值时点：2022年4月12日

单位：人民币/元

序号	建筑物名称	产权证号	结构	层数	层高	建筑面积	评估单价	评估总价
1	住宅（回迁）	无	钢混	83.71	2/17	83.71	4,890	409,342

评估单位：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

现场照片



鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所：（签名）

2022年4月12日



情况说明

被拆迁人李广辉（拆迁 165 号）安置在金海澜山 3#楼 209 室，原房面积为 25 平米，安置面积为 83.71 平米（回迁 185 号）。进户时需要交纳扩大面积款 6097 元，一年物业费 1004.52 元（1 元/平米），一年取暖费 2176.46 元（每平米 26 元/平米），三项费用合计 9277.98 元。

特此说明。

丹东南天源房地产开发有限责任公司

2022 年 1 月 18 日