

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2021）第126号

估价项目名称：元宝区县前北小区27号楼804室住宅

涉执房地产处置司法鉴定评估项目

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张妍（2120190076）宋鑫颖（2120210016）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月三日

致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

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元宝区县前北小区 27 号楼 804 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：位于元宝区县前北小区 27 号楼 804 室的一套住宅，证载建筑面积为 123.42 平方米，用途为成套住宅，所有权人为华龙。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 11 月 11 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，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：406,299.00 元，人民币大写：肆拾万零陆仟贰佰玖拾玖元整。（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 12 月 3 日

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

名称	地址	不动产证号	建成年代	建筑面积(M ²)	总价(元)	评估单价 (元/M ²)
住宅	元宝区县前北小区 27号楼804室	辽(2017)丹东市不 动产权第0029562号	90年代	123.42	406,299	3,292

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、过程以及相关说明请见《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象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	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
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	盖章
宋鑫颖	注册房地产估价师	
张 妍	注册房地产估价师	

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《不动产权证》、《不动产登记证明》，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. 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《不动产权证》复印件记载房屋建筑面积大体相当。

4. 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

无未定事项假设

（三）背离事实假设

现场查勘时，估价对象已设定抵押权。依据本次估价目的，本次估价假设其不存在查封、抵押权等他项权，可在公开市场正常交易。

（四）不相一致假设

无不相一致假设

（五）依据不足假设

委托人未提供估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水费、电费、燃气费、

供暖费等情况，本次估价假设估价对象不存在欠缴税、费。

二、估价的限制条件：

（一）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。

（二）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。

（三）本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于元宝区县前北小区 27 号楼 804 室，建筑面积为 123.42 平方米的住宅；室内物品不在本次评估范围。

（四）经与办案法官沟通，现场勘察由申请人、被执行人、司辅人员及评估公司估价人员共同参与完成，勘查时间即为价值时点。

（五）估价对象权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质为划拨/存量房，在进行交易转让时需缴纳土地出让金，本次估价结果不包含需缴纳的土地出让金。

（六）本估价报告自出具之日（即 2021 年 12 月 3 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：辽宁省丹东市中级人民法院

联系人：李国祥

联系电话：0415-2198366

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

估价对象为位于元宝区县前北小区 27 号楼 804 室的 1 套住宅。估价范围包含房屋所有权、其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、特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

名称：辽宁省丹东市中级人民法院拟拍卖的华龙所拥有的位于元宝区县前北小区 27 号楼 804 室的房地产。

坐落：元宝区县前北小区 27 号楼 804 室。东临于家路，西临三纬路，南临县前街，北临山上街。

规模：根据委托方提供的《不动产权证》记载，估价对象建筑面积为 123.42 平方米。

用途：根据委托方提供的《不动产权证》记载，土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅。经现场勘察，实际用途与登记用途一致；

权属：根据鉴定申请人提供的《不动产权证》、《不动产登记证明》记载：权利人：华龙；共有情况：单独所有；坐落：元宝区县前北小区 27 号楼 804 室；不动产单元号：210602 005001 GB00016 F00010015；权利类型：房屋所有权；权利性质：存量房；用途：成套住宅；面积：房屋建筑面积 123.42 平方米；房屋结构：混合结构；房屋总层数：8；房屋所在层数：第 8 层。权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：划拨；用途：城镇住宅用地；面积：共有宗地面积 3219.49 平方米。证明权利或事项：抵押权；权利人（申请人）：丹东银行股份有限公司锦山支行，义务人：华龙，不动产证明号：辽（2017）丹东市不动产证明第 0019057 号。依据委托方要求结合本次估价目的，本次估价假设估价对象已取得相应的、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。

（三）土地基本状况

估价对象位于元宝区县前北小区 27 号楼 804 室，估价对象所在宗地东临于家路，西临三纬路，南临县前街，北临山上街。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、通燃气、通讯、通路。土地使用权性质为划拨。

（四）建筑物基本状况

估价对象所处建筑为 8 层混合结构，外墙涂料罩面，本次估价对象位于 8 层（顶楼），南北朝向，三室二厅一卫格局，卧室、客厅地面铺地板，墙体大白，厨房、卫生间墙体及地面均为瓷砖，水、暖、电、燃气等配套设施齐全。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况较好。新旧程度判断为八成新。

五、价值时点

2021年11月11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值。

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

（一）有关法律、法规和政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《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》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. （2021）辽 06 执 215 号辽宁省丹东市中级人民法院委托书
2. 委托人提供的《不动产权证》、《不动产登记证明》

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查看实地查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

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，所在区域同类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，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。

比较法基本公式：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数
×房地产状况调整系数

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：3,292 元/平方米

评估总价：406,299 元；

人民币大写：肆拾万零陆仟贰佰玖拾玖元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
宋鑫颖	2120210016		2021年12月3日
张妍	2120190076		2021年12月3日

十二、实地查勘期

2021年11月11日

十三、估价作业期

2021年11月11日-2021年12月3日

附件

- 一. 估价对象照片
- 二. 估价对象地理位置示意图
- 三. (2021)辽06执215号辽宁省丹东市中级人民法院委托书
- 四. 鉴定申请人提供的《不动产权证》、《不动产登记证明》复印件
- 五. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 六. 房地产估价师注册证书复印件