

# 房地产估价报告

估价报告编号：HY-PM180201 号

估价项目名称：关于甘井子区金家街 17 号 2 单元 13 层  
3 号住宅房地产市场价值估价

估价委托人：官伟

估价机构：大连恒源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王惠娟 注册号 2120040185

贾立虹 注册号 2120050113

估价报告出具日期：2018 年 3 月 1 日

## 致估价委托人函

官伟:

承蒙贵方委托,大连恒源房地产土地评估有限公司秉着独立、客观、公正的原则,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,采用比较法,对委托的位于甘井子区金家街17号2单元13层3号住宅房地产在2018年1月31日的市场价值进行了专业分析、测算和判断。现将估价结果报告如下:

### 一、估价对象

根据(甘私有)2012721626号《大连市房地产权证》所示:估价对象位于甘井子区金家街17号2单元13层3号,设计用途为住宅,建筑面积为95.51平方米,结构为钢混,房屋总层数为18层,所在层数为13层,房地产权利人为官伟。估价对象具体位于紫金枫尚住宅小区,约建于2006年,南北朝向。

### 二、估价目的

为委托方资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 三、价值时点

根据估价目的,经估价委托人确认,价值时点确定为实地查勘之日2018年1月31日。

### 四、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经测算,结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析,确定估价对象在价值时点2018年1月31日的市场价值为178.60万元,人民币大写金额:壹佰柒拾捌万陆仟元整。评估单价为18700元/平方米。

特别提示:估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价结果报告,并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

### 五、估价机构全称

法定代表人:程正言

机构名称:大连恒源房地产土地评估有限公司

2018年3月1日

## 目录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	7
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 .....	7
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10

### 估价报告附件

1. 估价对象位置图;
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
3. 估价对象权属证明复印件;
4. 专业帮助情况和相关专业意见;
5. 估价依据的其他文件资料;
6. 估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
7. 注册房地产估价师资格证书复印件。

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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。
3. 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。
4. 注册房地产估价师是依据国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般性假设

1. 根据估价委托人提供的材料所示，估价对象已取得《大连市房地产权证》，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，假定估价委托人提供的资料合法、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《大连市房地产权证》的房屋建筑面积等进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与其相应记载建筑面积大体相当，具体以《大连市房地产权证》为准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象可能存在担保物权、法定优先

受偿、查封、租赁等情况因素的影响。

## 六、限制条件

1. 本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询。

2. 本报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

3. 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可能导致的损失，本公司不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构书面许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，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。

5. 本报告自估价报告完成之日起一年内有效(即 2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日)，在此期间，房地产市场发生变化应重新估价。

6. 本估价报告所采用的币种为人民币。

7. 欲了解本估价对象的全部情况，应认真阅读本估价报告全文。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：官伟

## 二、房地产估价机构

估价机构全称：大连恒源房地产土地评估有限公司；

法人代表：程正言；

备案等级：二级；

证书编号：第 000010204 号；

备案证书有效期：至 2021 年 1 月 23 日止；

统一社会信用代码：912102037288689619。

## 三、估价目的

为委托方资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

根据估价委托人指示，估价对象为官伟位于甘井子区金家街 17 号 2 单元 13 层 3 号的住宅房地产，包括房屋建筑物及其所分摊的土地使用权，以及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物设施、设备的价值，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。

### （二）估价对象基本状况

根据（甘私有）2012721626 号《大连市房地产权证》所示：估价对象位于甘井子区金家街 17 号 2 单元 13 层 3 号，设计用途为住宅，建筑面积为 95.51 平方米，结构为钢混，房屋总层数为 18 层，所在层数为 13 层，房地产权利人为官伟。估价对象具体位于紫金枫尚住宅小区，约建于 2006 年，二室一厅，南北朝向。估价对象内部中等装修。估价对象通水、电、暖、讯等，维护状况较好。

### （二）估价对象区位状况

估价对象具体位于大连市甘井子区紫金枫尚小区，紧邻金家街公园，附近有金荣园、翰林苑、金源花园等多个住宅小区，还有金家街第二小学、大连市第七

十六中学、居然之家（大连金三角店）、金三角建材家居广场、金三角花卉茶叶工艺品交易中心等生活教育配套设施，有 519 路、807 路、523 路、6 路、20 路、612 路等公交线路在附近设站，交通方便。

## 五、价值时点

根据估价目的，经估价委托人确认，价值时点确定为实地查勘之日 2018 年 1 月 31 日。

本次估价工作中，估价范围的界定、估价价格的确定、估价参数的选取等，均以该日之内部资料、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为价值时点的有效价格标准。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，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

本报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

**客观、独立、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：**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。

**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或价格的原则。**最高最佳利用：**房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

**替代原则：**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。

**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。

## 八、估价依据

(一) 房地产估价委托书及委托合同

(二) 主要法律、法规和部门规章

1. 中华人民共和国物权法（国家主席令第 62 号）；
2. 中华人民共和国城市房地产管理法（国家主席令第 72 号）；
3. 中华人民共和国担保法（国家主席令第 50 号）；
4. 中华人民共和国资产评估法（国家主席令第 46 号）
5. 城市房地产抵押管理办法（建设部令第 98 号）；
6. 不动产登记暂行条例（国务院令第 656 号）；
7. 不动产登记暂行条例实施细则（国土资源部令 63 号）；

(三) 技术规程

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）；

(四) 估价委托人提供的有关资料等

1. 《大连市房地产权证》复印件
2. 本公司估价人员现场勘察记录

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《城镇土地估价规程》，现行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况并结合该项目具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料决定采用比较法进行评估。

比较法是指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。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的

估价方法，在认真分析现有资料基础上，经测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2018 年 1 月 31 日的市场价值为 178.60 万元，人民币大写金额：**壹佰柒拾捌万陆仟元整**。评估单价为 18700 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
王惠娟	2120040185		2018 年 3 月 1 日
贾立虹	2120050113		2018 年 3 月 1 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的起止日期，具体为 2018 年 1 月 31 日起至 2018 年 1 月 31 日止。

### 十三、估价作业期

自 2018 年 1 月 31 日到 2018 年 3 月 1 日。

大连恒源房地产土地评估有限公司

2018 年 3 月 1 日

估价对象位置图



估价对象照片

