
房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：对新宾农村商业银行股份有限公司申请的位于
新宾镇和平街肇兴路53号的门市房地产价值
评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁方圆房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：贺 娇（注册号 2120170057）

王呈斌（注册号 2120040082）

估价报告出具日期：2019年4月10日

估价报告编号：辽宁方圆房[2019]法估字第04001号

致估价委托人函

- 1、致函对象：抚顺市中级人民法院。
- 2、估价目的：为人民法院审判执行案件核定涉案房地产价值提供参考而评估房地产价值。
- 3、估价对象：为新宾农村商业银行股份有限公司申请的潘德全所属位于新宾镇和平街肇兴路53号的门市房地产。
房屋所有权证号：房权证新字第0701009487号；房屋所有权人：潘德全；共有情况：无；房屋坐落：新宾镇和平街肇兴路53号；登记时间：2014-09-29；房屋性质：私有房产；规划用途：营业；层数：1-2/6；建筑面积：64.43m²；丘号：3-414；幢号：414；结构：砖混。
附记：初始登记时间2001-11-27；换证：S09821。
- 4、价值时点：2019年3月29日。
- 5、价值类型：房地产市场价格。
- 6、估价方法：采用比较法与收益法评估。
- 7、估价结果：估价对象房地产评估总价值为544,434.00元；大写金额：伍拾肆万肆仟肆佰叁拾肆元整；其中单价为8450.00（元/平方米）。

估价结果一览表

| 房屋所有权证号 | 房屋坐落 | 规划用途 | 面积 (平方米) | 评估单价 (元/平方米) | 评估值 (元) |
|-----------------------|------------------|------|-------------|-----------------|------------|
| 房权证新字第 0701009487号 | 新宾镇和平街肇 兴路53号 | 营业 | 64.43 | 8450.00 | 544,434.00 |

此致

辽宁方圆房地产土地资产评估有限公司

法人代表：王呈斌

二〇一九年四月十日

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 4 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 6 |
| 三、估价结果报告..... | 9 |
| (一) 估价委托人..... | 9 |
| (二) 房地产估价机构..... | 9 |
| (三) 估价目的..... | 9 |
| (四) 估价对象..... | 9 |
| (五) 价值时点..... | 10 |
| (六) 价值类型..... | 10 |
| (七) 估价原则..... | 11 |
| (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..... | 13 |
| (十二) 实地查勘期..... | 13 |
| (十三) 估价作业期..... | 13 |
| 四、附 件..... | 14 |
| (一) 抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书复印件 .. | 14 |
| (二) 估价对象位置图或示意图..... | 14 |
| (三) 估价对象实地查看情况和相关照片估价对象房地产照片 | 14 |
| (四) 估价对象房屋所有权证复印件..... | 14 |
| (五) 房地产估价机构营业执照副本复印件..... | 14 |
| (六) 房地产估价机构备案证书复印件..... | 14 |
| (七) 注册房地产估价师注册证书复印件..... | 14 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们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/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2019年3月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委

托估价方确认市场价值提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

（九）本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

参与本次评估的注册房地产估价师：

注册房地产估价师：贺 娇 盖 章

注 册 号：2120170057

注册房地产估价师：王呈斌 盖 章

注 册 号：2120040082

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 我公司估价人员已对委托人提供的《房屋所有权证》等资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托人提供的《房屋所有权证》（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

4. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

5. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即均按证载用途持续使用。

（二）未定事项假设

1. 估价对象的建筑面积是以估价委托人提供的《房屋所有权证》上记载的为准，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责；由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 估价对象的权属是以委托估价方提供的相关资料上记载为准。依据委托估价单位提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》、《房屋所有权证》、《借款合同》等复印件，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

3. 我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料 and 介绍进行评估。因此无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

5. 未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

（三）背离事实假设

本次评估设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致情况，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次评估估价对象状况之间无不一致情况，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估委托人未能提供其办理房屋产权环节时相关手续，但委托

人提供了房屋所有权证证明，本次假设产权人办理的房屋所有权证时程序合法有效。

（六）公开市场假设

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。本估价报告的估价结果是假设估价对象在价值时点时的公开市场条件下形成的价格。

（七）估价的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、房地产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 本估价结果价值包括评估房地产应分摊的土地使用权价值，提醒报告使用者注意。

4. 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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告仅供委托人及各相关方使用，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，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。

6. 本估价报告使用有效期限为一年，即自2019年4月10日起至2020年4月9日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委托法院：抚顺市中级人民法院

（二）房地产估价机构

受托单位：辽宁方圆房地产土地资产评估有限公司

法人代表：王呈斌

单位地址：鞍山市铁东区钢锋街23号

统一社会信用代码：91210300752768979B

备案等级：贰级 证书编号：第000010312号

有效期限：2018年4月10日至2021年4月9日止

电 话：0412-2225978 0412-2625978（传真）

（三）估价目的

为人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为新宾农村商业银行股份有限公司申请的潘德全所
属位于新宾镇和平街肇兴路53号门市房地产。

房屋所有权证号：房权证新字第0701009487号；房屋所有权人：
潘德全；共有情况：无；房屋坐落：新宾镇和平街肇兴路53号；登记
时间：2014-09-29；房屋性质：私有房产；规划用途：营业；层数：
1-2/6；建筑面积：64.43m²；丘号：3-414；幢号：414；结构：砖混。

附记：初始登记时间2001-11-27；换证：S09821。

2. 估价对象实体状况

委估房产所在层数为1-2层。一楼室内地砖地面，墙面及棚面刮大

白，层高 3.8 米，铝合金对开玻璃门。建于 2000 年，砖混结构，配套上下水、供电、通讯、消防等设施齐全。二楼进户门为防盗门，室内地板地面，墙面及棚面刮大白，铝合金窗户，厨房及卫生间瓷砖地面，墙面砖贴墙到顶，天棚刮大白，铝合金隔断门。委估房产上下水、暖、电、燃气、光缆入室等配套设施齐全。

3. 权属状况

房屋所有权人为潘德全，证载规划用途为营业。一楼现已出租用于先锋良种专卖店，二楼出租用于居住。

4. 区位状况描述

(1) 位置状况描述

估价对象位于新宾镇和平街肇兴路 53 号，估价对象北临住宅，南临肇兴街，东临住宅，西临衍水街。

(2) 道路和交通状况

估价对象附近有肇兴路、衍水街。估价对象周围有 2 路等公交车通过，交通便捷度较好。

(3) 基础设施条件、环境质量

估价对象周围配套设施已达“七通”，即通上下水、通电、通讯、通路、通暖气，通燃气基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均较轻，环境质量较好。

(详见附件内所附估价对象房地产照片)

(五) 价值时点

2019 年 3 月 29 日

(六) 价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。

3. 最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4. 替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 价值时点原则。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。

6. 谨慎原则。在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

（八）估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日)；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日)；

(4) 其他法律规定、政策文件等。

2. 部门规章

(1) 司法鉴定程序通则(2015年12月24日)；

(2) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日)。

3. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013)；

4. 委托人提供的资料

(1)《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》（2019）抚中法委字第78号；

(2)《房屋所有权证》复印件；

(3)《借款合同》复印件。

5. 委托人及当事人提供的其他资料。

6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料。

7. 其他有关法律、法规及规范等。

（九）估价方法

本次估价根据估价对象的实际状况和客观实际能够搜集的资料，采用比较法和收益法进行评估。

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。

公式如下：

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

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。

设定房地产在n年前出租获取正常净收益，第n年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格；

t——年序号；

n——收益年期；

R_t——未来第t年的预期收益；

r——报酬率；

F——转售收益；

i——折现率。

（十）估价结果

估价对象房地产评估总价值为 544,434.00 元；大写金额：人民币伍拾肆万肆仟肆佰叁拾肆元整。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------------|
| 贺 娇 | 2120170057 | | 2019 年 4 月 10 日 |
| 王呈斌 | 2120040082 | | 2019 年 4 月 10 日 |

（十二）实地查勘期

2019 年 3 月 29 日

（十三）估价作业期

自 2019 年 3 月 29 日受理估价委托起至 2019 年 4 月 10 日估价报告出具止。

四、附 件

- 附件 1. 抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书复印件；
- 附件 2. 估价对象位置图或示意图；
- 附件 3. 估价对象实地查看情况和相关照片估价对象房地产照片；
- 附件 4. 估价对象房屋所有权证复印件；
- 附件 5. 房地产估价机构营业执照副本；
- 附件 6. 房地产估价机构备案证书；
- 附件 7. 注册房地产估价师注册证书。