

# 房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：荣泰评房估字（2019）第7-0007号

估价项目名称：辽宁省盘锦市中级人民法院因执行盘锦市双台子区农村信用合作联社申请执行牛宝华、董亚君一案所涉及的位于盘锦市双台子区晟华苑12#A-1-802的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：常达（注册号：2120180041）

孙杰（注册号：2120180040）

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十三日

## 致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

我公司受贵院的委托，秉承独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了位于盘锦市双台子区晟华苑 12#A-1-802 住宅房地产的现场查勘与深入市场调查，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

### 一、 估价目的

为委托方执行申请人盘锦市双台子区农村信用合作联社申请执行牛宝华、董亚君一案提供参考依据而评估房地产市场价值

### 二、 估价对象

财产范围	房屋所有权及应合理分摊的国有建设用地使用权
坐落及名称	盘锦市双台子区晟华苑 12#A-1-802
规模	房屋建筑面积 145.96 平方米
用途	设计用途为住宅

### 三、 价值时点

二〇一九年十月二十二日

### 四、 价值类型

市场价值

### 五、 估价方法

比较法和成本法

### 六、 估价结果

面 积：145.96 平方米  
单 价：3000 元/平方米  
总 价：437,880.00 元  
大 写：肆拾叁万柒仟捌佰捌拾元整  
币 种：人民币

七、特别提示

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告。估价报告自提交之日壹年内有效，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。

机构负责人（签章）：



盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年十月二十三日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	5
六、价值类型 .....	5
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	7
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘期 .....	8
十三、估价作业期 .....	8
附 件 .....	9

- 一、《司法鉴定委托书》((2019)盘中法鉴委字第 304 号)复印件
- 二、《房屋所有权证》(盘锦市房权证双台子区字第 10051426 号、盘锦市房权证双台子区字第 10051427 号)复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内、外部照片和周围环境照片
- 五、注册房地产估价师资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件

## 估价师声明

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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，注册房地产估价师对权属证书上记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本估价结果是估价对象于价值时点具有合法产权且在完整权利状态下的市场价值，未考虑估价对象房地产原有的担保物权和其他优先受偿权等的影响，假设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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者得附加出价。

4、市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

#### (二) 未定事项假设

无

#### (三) 背离事实假设

1、估价结果是为委托方执行申请人盘锦市双台子区农村信用合作联社申请执行牛宝华、董亚君一案提供参考依据而评估房地产市场价值，估价时没有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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结

果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失灵对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无

## 二、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方执行申请人盘锦市双台子区农村信用合作联社申请执行牛宝华、董亚君一案提供参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其他用途。

2、本估价报告专为估价委托方所使用，未经本机构同意，不得向估价委托方和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过壹年，需重新进行估价。

4、本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、本估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的市场价值。该价值并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

6、本报告由盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

联系人：齐艳民

联系电话：15142798882

### 二、房地产估价机构

估价机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

住 所：盘锦市兴隆台区泰山路西油田党校北侧炫特区 B 座 5#商网

机构负责人：王军

备案等级：贰级

证书编号：第 000010304 号

联系电话：(0427) 2836225

### 三、估价目的

为委托方执行申请人盘锦市双台子区农村信用合作联社申请执行牛宝华、董亚君一案提供参考依据而评估房地产市场价格

### 四、估价对象

#### 1 估价对象基本状况

由《房屋所有权证》复印件得知，估价对象坐落于盘锦市双台子区晟华苑 12#A-1-802，本次评估包括房屋所有权及应合理分摊的国有建设用地使用权的价值，房屋建筑面积为 145.96 平方米，设计及实际用途为住宅，房屋所有权人为牛宝华、董亚君，房屋所有权证号为盘锦市房权证双台子区字第 10051426 号、盘锦市房权证双台子区字第 10051427 号，地号为 2-17-1777-1-802，总层数为 9 层，所在层数为 8 层。

#### 2 土地基本状况

估价对象所在地块形状较规则，地势平坦，东至其他用地，南至其他用

地，西至其他用地，北至王府井大街。于价值时点，估价对象所在区域内、外部基础设施配备齐全，已达到宗地内、外“七通”（即通供水、通排水、通路、通讯、通电、通热、通气）。

### 3 建筑物基本状况

建筑结构：钢混结构

空间布置及设施设备：估价对象为南厅，室内带有客厅、卧室、厨房、卫生间等三室二厅一厨一卫。电梯、水、电、暖、气、消防等设施设备齐全。

装饰装修：于价值时点，估价对象室内地面铺设地砖，厨房、卫生间墙面贴墙砖，客厅室内内墙面刮大白、天花石膏板吊顶，卧室铺地板，部分贴墙纸，套装门，塑钢窗，防盗门，室外外立面做保温层，粉刷防水涂料。

维护及使用情况：估价对象建筑年代为 2011 年，于价值时点，估价对象处于闲置状态，依据《房屋完损等级评定标准》确定估价对象整体成新度为八成新。

公共配套设施：估价对象区域内有馥安医院、盘锦市实验中学、中国工商银行等，各项基础设施及公共配套服务设施完善。红旗大街、延湖路等主干道纵横交错，有 11 路、6 路、7 路、12 路等多条市内公交线路在此通过，满足了居民出行需要，交通便捷。

## 五、价值时点

本报告以估价师现场查勘日期为价值时点，即二〇一九年十月二十二日。

## 六、价值类型

本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

市场价值是指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

在估价过程中，遵循的主要原则有：

1 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。

2 合法原则：要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3 最高最佳利用原则：要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4 替代原则：要求估价结果是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。

5 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

### 1 有关法律、法规和政策

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，根据 2009 年 8 月 27 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修正）

1.3 《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，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

1.4 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）

### 2 估价标准

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

2.3 《工程量清单计价规范》(2017)

2.4 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》(2017)

3 估价委托人提供的资料

3.1 《司法鉴定委托书》((2019)盘中法鉴委字第 304 号)复印件

3.2 《房屋所有权证》(盘锦市房权证双台子区字第 10051426 号、盘锦市房权证双台子区字第 10051427 号)复印件

3.3 委托人提供的其他相关资料

4 估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的资料

4.1 估价对象周边现状照片及位置图

4.2 注册房地产估价师现场查勘和市场调查搜集的资料

4.3 本公司掌握和搜集的同类房地产信息资料

## 九、估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和估价对象的坐落位置、使用性质等实际情况,结合估价目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当前房地产市场发育程度,本次估价采用比较法和成本法。

比较法是将估价对象与在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格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格,然后扣除折旧,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

## 十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的,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的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 22 日的市场价值如下：

面 积：145.96 平方米  
 单 价：3000 元/平方米  
 总 价：437,880.00 元  
 大 写：肆拾叁万柒仟捌佰捌拾元整  
 币 种：人民币

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
常 达	2120180041		2019.10.23
孙 杰	2120180040		2019.10.23

十二、实地查勘期

二〇一九年十月二十二日至二〇一九年十月二十二日

十三、估价作业期

二〇一九年十月二十二日至二〇一九年十月二十三日

## 附 件

- 一、《司法鉴定委托书》((2019) 盘中法鉴委字第 304 号) 复印件
- 二、《房屋所有权证》(盘锦市房权证双台子区字第 10051426 号、盘锦市房权证双台子区字第 10051427 号) 复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内、外部照片和周围环境照片
- 五、注册房地产估价师资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件

# 司法鉴定委托书

(2019) 盘中法鉴委字第 304 号

受委托单位	盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司				
委托日期	2019 年 8 月 12 日	类别	评估	标的	230 万元
案情简介	被申请人未履行生效法律文书所确定的义务。				
申请人	盘锦市双台子区农村信用合作联社	联系电话	13065263456		
被申请人	牛宝华、董亚军	联系电话	15242012178 15668722003		
委托鉴定事项	要求对被申请人名下坐落在盘锦市双台子区利民小区 9#-15#商网；双台子区晟华苑 11#A302；双台子区晟全满贯苑 11#A106；双台子区晟华苑 12#A802；子台子区晟华苑 24#A 房屋进行评估。				
委 托 单 位	单位名称	盘锦市中级人民法院			
	邮寄地址	盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	联系人 (收件人)	齐艳民	联系电话	15142798882	
	送检人	袁晨	联系电话	0427-2907350	
	案件 承办人	王革生	联系电话	13700070168	
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">2019 年 8 月 12 日</div>  </div>					

不动产权证书 双台子区第051427号

权利人	董亚君		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	双台子区晟华苑12#A-1-802		
登记时间	2012年12月21日		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	9	145.96	
其他	其他		

土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
11-1771-1-802		

附 记

共有情况：无其他

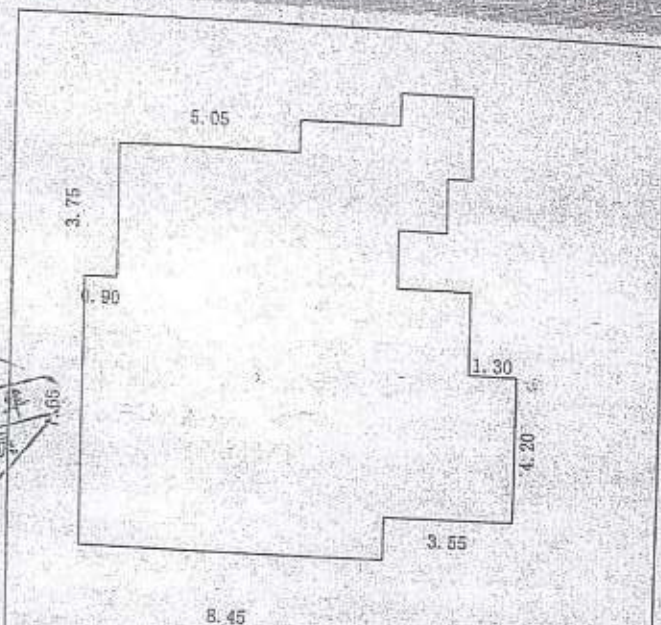
董亚君





# 房地产平面图

图 编 号



双  
台  
子  
区  
房  
产  
证  
员

比例尺	1:200	建成年份	2011
房屋座落	双台子区红旗大街北晟华苑12#A		
房地号	2-17-1777-1-802		
设计用途	住宅	层数	9
建筑结构	钢混	微机号	D5
建筑面积	145.96 平方米	绘图日期	2012.03.26

比例尺

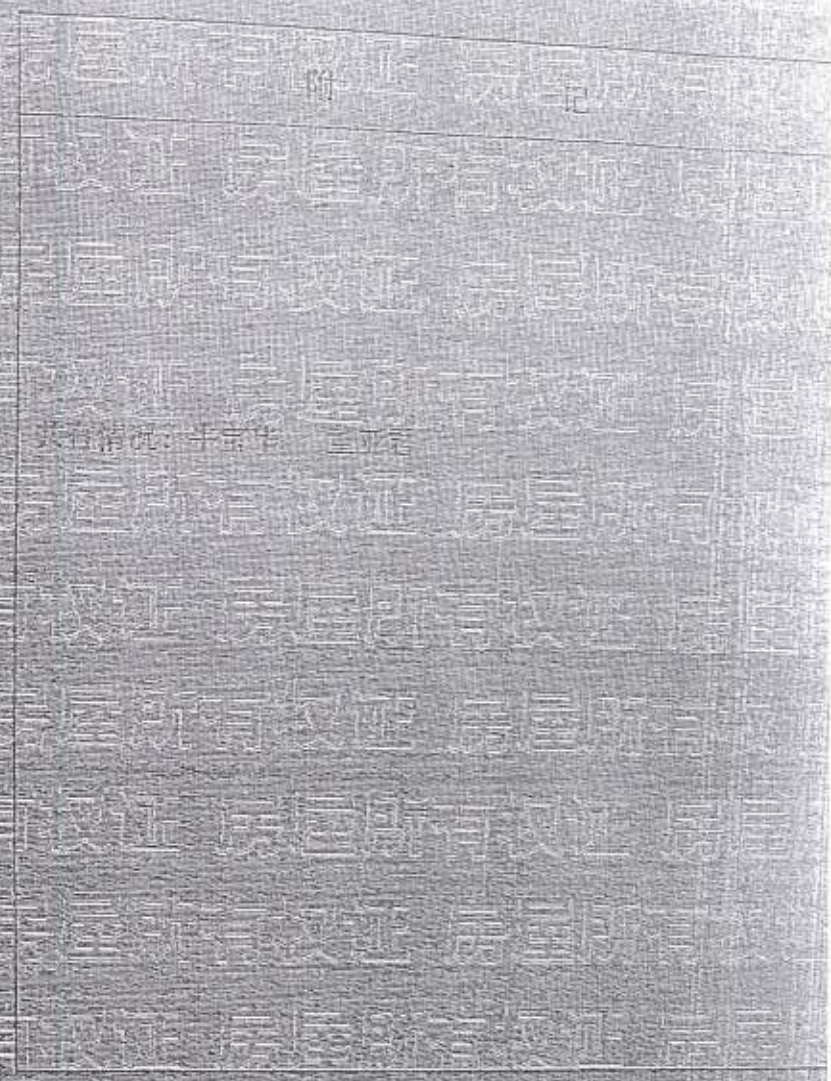
SHOOT ON MIX 25  
AL DUAL CAMERA

## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记等。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致，但有证据证明房屋登记簿确有错误的，除房屋登记簿记载事项或加盖印章。
- 四、除房屋登记机构外，其他任何单位和个人不得在本证上作记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可向登记机关

SHOCON MIMIX 25  
AI DUAL CAMERA

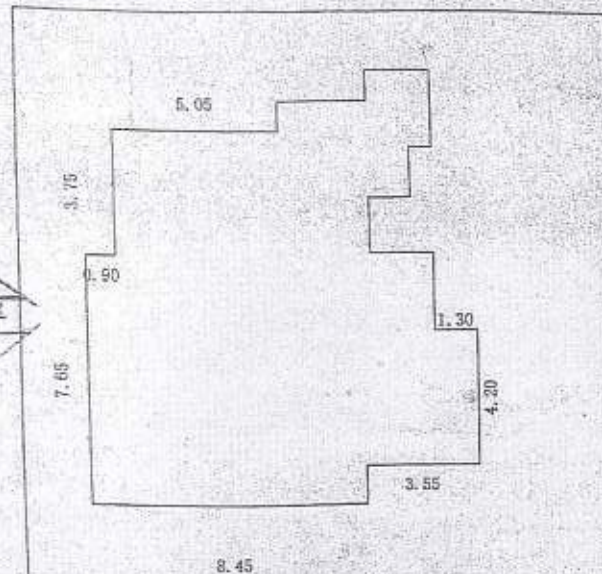
权利人	牛宝华		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	双台子区晟华苑12#A-1-802		
登记时间	2012年12月21日		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)
	9	145.96	
其他			
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
2-17-177	1-802		



登记机关 (盖章)

# 房地产平面图

图幅号



测绘处  
员  
证

比例尺	1:200	建成年份	2011
房屋座落	双台子区红旗大街北晟华苑12#A		
房地号	2-17-1777-1-802		
设计用途	住宅	层数	9
建筑结构	钢混	单元号	D5
建筑面积	145.96 平方米	绘图日期	2012.03.26

## 注意事项

一、本图是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本图记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记簿记载的事项外，权利人不得在不动产登记簿上加注或加盖印章。

五、本图应当妥善保管，如有遗失，应及时声明作废旧图。

Handwritten signature and date: 2012.3.26

盘锦市双台子区晟华苑12#A-1-802



客厅



单元号



卧室



楼号



卧室



卫生间



外景



厨房

盘锦市双台子区晟华苑12#A-1-802





# 营业执照

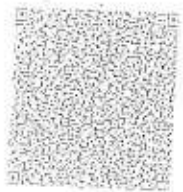
统一社会信用代码 91211100738771653X

名称	盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	盘锦市兴隆台区泰山路西油田党校北侧炫特区B座501号商网

仅限本次评估使用  
再行复印无效

法定代表人	陈钰
注册资本	人民币壹佰万元整
成立日期	2002年05月24日
营业期限	自2002年05月24日至2022年06月12日

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、司法鉴定、地籍测绘、房产测绘、工程测量、土地登记代理中介服务。（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）。



提示：应当于每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送年度报告并公示。

登记机关



2018年09月20日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 陈钰

住 所: 盘锦市兴隆台区泰山路西油田党校北侧炫特区B座5#商网

统一社会信用代码: 91211100738771653X

备案等级: 贰级

证书编号: 第000010304号

有效期限: 2018年9月17日至2021年9月16日止



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.



No. 00157921

姓名 / Full name

孙杰

性别 / Sex

仅限本次评估  
再次复印无效



身份证号码 / ID No.

210222197902085333

注册号 / Registration No.

2120180040

执业机构 / Employer

盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

孙杰

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.



No. 00157922

姓名 / Full name

常达

性别 / Sex

仅限本次评估使用  
再次复印无效



身份证号码 / ID No.

210422198606181914

注册号 / Registration No.

2120180011

执业机构 / Employer

盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

常达