

房地产估价报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2020]1964号
估价项目名称： 营口市老边区希望大街76-2号1单元10号一套住宅
房地产市场价值司法鉴定评估
估价委托人： 营口市站前区人民法院
房地产估价机构： 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
注册房地产估价师： 董云燕(2120100039) 杨露(2120070110)
估价报告出具日期： 二〇二〇年七月二十日

致估价委托人函

营口市站前区人民法院：

依据《营口市站前区人民法院委托书》【（2020）辽 0802 执恢 50 号】，2020 年 7 月 9 日至 2020 年 7 月 20 日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号一套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为营口市站前区人民法院执行赵成普与于树维借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价对象位于营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号，建筑面积 106.54 m²，估价范围包含房屋所有权、分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的室内附属配套设施；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。

价值时点：2020 年 7 月 9 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：485,290 元，大写金额为人民币肆拾捌万伍仟贰佰玖拾元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m ²)	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	最终单价取 值(元/m ²)	评估总价 (元)
营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号		106.54	4573	4537	4555	485,290

特别提示：本估价报告自提交之日即 2020 年 7 月 20 日起在 1 年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十日

目 录

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、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值类型	5
六、价值时点	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
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、《营口市站前区人民法院委托书》【（2020）辽 0802 执恢 50 号】复印件	10
二、估价对象位置图	11
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	12
四、《不动产登记信息查询结果》复印件	13
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	14
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	16

估价师声明

我们郑重声明：

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按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)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、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《不动产登记信息查询结果》复印件载明的用途继续使用为假设前提。

2. 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。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象的房屋所有权及国有土地使用权为合法取得，权属完整且无产权纠纷。

5. 估价委托人为本次估价提供了《不动产登记信息查询结果》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 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。

7. 我们已对估价对象进行了实地查勘，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，假设其能够正常安全使用。

二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象有抵押登记和司法查封登记；本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响，提请报告使用者关注。

四、不相一致假设

据《不动产登记信息查询结果》记载，查询日期为2020年05月12日，本次评估价值时点为2020年7月9日，两者不相一致；本次评估假设至价值时点（2020年7月9日）估价对象的权属信息无变化。

五、依据不足假设

在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。

六、本估价报告使用的限制条件

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. 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和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。

3. 本估价报告自出具之日 2020 年 7 月 20 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，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，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：营口市站前区人民法院

承办人：任文军

联系电话：13364176567

二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

三、估价目的

依据《营口市站前区人民法院委托书》【（2020）辽 0802 执恢 50 号】，为营口市站前区人民法院执行赵成普与于树维借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号的 1 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内配套设施；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

2020 年 7 月 9 日，估价委托人代表、估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象位于营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号，为“佳兆业龙湾”内住宅，该小区为封闭式小区，北临渤海东大街，东临新新路；周围有天赋领墅、营口·恒

大城、赋万象汇等住宅小区，地理位置一般。估价对象周围路网较发达，渤海东大街、新新路、东湖大街等主次干道，道路通达程度较好；附近有 10 路、303 路、306 路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷。附近有东湖广场、营口市高级中学、居然之家(营口店)、餐饮、超市等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。区域空气污染和噪音污染处于营口市中等水平，绿化地覆盖度处于营口市平均水平。

2. 估价对象实物状况

估价对象为“佳兆业龙湾”内住宅房地产；所在楼外墙面刷涂料，总层数为 5 层，共 3 个单元。估价对象坐落于营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号，所在层数为第 5 层，房号为 10 号，南北朝向，不把山，不临街，无电梯，建筑面积为 106.54 平方米。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内客厅地板地面，壁纸墙面，石膏板顶棚；卧室为地板及地毯块地面，壁纸墙面，大白顶棚；厨房地面贴地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶；卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，防腐木顶棚；室内水、暖、电等配套设施较齐全。现场查勘时，估价对象日常维护状况较好，新旧程度较好。

3. 估价对象权属状况

据《不动产登记信息查询结果》记载：

不动产登记信息：不动产单元号 210811102202GB00012F00220010，不动产坐落老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号，房屋所有权人于树维、宋晓丽，房屋共有情况共同共有，证件种类身份证，证件号码：210881197003153057，210881197004033049，登记类型转移登记，取得方式买卖，规划用途住宅，房屋性质市场化商品房，房屋结构钢筋混凝土结构，总层数为 5 层，所在层为 5 层，建筑面积为 106.54 m²，不动产权证书号 LB00571205，登记状态登记，登记日期 2015/3/31 10:56:56，抵押情况已抵押，查封情况已查封。

五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

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。

六、价值时点

2020年7月9日，即为实地查勘日期。

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。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 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。

4. 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。

5. 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。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。

八、估价依据

(一)国家和地方的法律法规和政策

1. 《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三十二号）[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布，2020年1月1日起执行]；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）[2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月

1 日起施行];

5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日);
6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)(2018年12月10日);
7. 《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)(2018年9月1日起施行);
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行];
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014年2月1日实施]。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《营口市站前区人民法院委托书》【(2020)辽0802执恢50号】;
2. 《不动产登记信息查询结果》复印件;
3. 估价委托人提供的其他材料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料;
2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》,房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法和收益法。

1. 比较法

比较法,选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法,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。

3. 估价结论的确定

本次估价采用了比较法、收益法,两种方法分别从不同角度测算房地产市场价格;经综合分析,采用两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 9 日的估价结果为 485,290 元，大写金额为人民币肆拾捌万伍仟贰佰玖拾元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m ²)	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	最终单价取 值(元/m ²)	评估总价 (元)
营口市老边区希望大街 76-2 号 1 单元 10 号		106.54	4573	4537	4555	485,290

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
董云燕	2120100039	<hr/> 2020 年 7 月 20 日	
杨 露	2120070110	<hr/> 2020 年 7 月 20 日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇二〇年七月九日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2020 年 7 月 9 日至 2020 年 7 月 20 日。

附 件

- 一、《营口市站前区人民法院委托书》【（2020）辽 0802 执恢 50 号】复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《不动产登记信息查询结果》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件