

房地产估价报告

辽俊房估报字（2020）第 F07140 号



估价项目名称：张华所属位于盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼；美的城三期 1 号半地下车库 1189 号、车库 1317 号，3 处房地产借款纠纷价值评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：白云（注册号：2120060122）

王钢（注册号：2120070033）

估价作业日期：2020 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 24 日

重要提示：本报告第 2 页评估值处贴有红色（辽宁俊隆）防伪贴，无此贴报告无效

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设条件.....	5
二、估价限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、估价作业日期.....	11
十二、估价报告使用期限.....	11
十三、估价人员.....	12
附件：.....	12

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

受贵院委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵院提交的估价对象相关资料，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法分析、测算，对张华所属位于盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼，建筑面积为 142.01 平方米；美的城三期 1 号半地下车库 1189 号、车库 1317 号，3 处房地产进行了评估，评估目的是为确定房地产借款纠纷额度提供价值参考依据而评估房地产市场价值。本次评估选用的估价方法是比较法，经过测算，确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 7 月 21 日的市场价值为 1,164,367.00 元，大写金额：人民币合壹佰壹拾陆万肆仟叁佰陆拾柒元整。

特此函告



评估机构法定代表人：_____



辽宁俊隆房地产土地资产评估有限公司 地址：辽宁省鞍山市铁东区胜利南路 21
号万科写字楼 1201 室
中国 辽宁 电话：0412-2520126

二〇二〇年七月二十四日

邮编：114001

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 我们已对本估价报告中委托方指认的估价对象进行了实地查看。
6. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。
7. 估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，室内根据法院提供的摄像，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相关权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
8. 本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发

表于任何公开媒体上。本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

9. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

10. 保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设：

估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托方提供的全部资料具备真实性、合法性、准确性和完整性；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于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，因此假设估价对象房屋无安全隐患且无环境污染影响价格因素。

2 未定事项假设：

估价对象无未定事项。

3. 背离事实假设：

本次估价无背离事实假设。

4. 不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

6. 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估价对象在价值时点时的公开市场条件下形成的价

格。

二、估价限制条件

1. 本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2. 本次评估结果包含了土地使用权价值及满足房屋使用功能的配套设施的价值。

3. 本报告出具日期之后及评估结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

4. 在价值时点后，且评估结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本次评估报告所确定的估价对象价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分及未知法定优先受偿款、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6. 本估价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导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

二、估价机构

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：白云

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010305 号

资质证书有效期：至 2022 年 9 月 11 日止

工商营业执照注册号：91210300765423945M

办公地址：铁东区胜利南路 21 号万科写字楼 1201 室

办公电话：0412-2520126

三、估价对象

估价对象的范围：本次评估的估价对象为张华所属位于盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼，主体 18 层，所在层数为 12 层，估价对象的建筑面积为 142.01 平方米；美的城三期 1 号半地下车库 1189 号、半地下车库 1317 号，每座车库建筑面积约为 24.30 平方米，3 处房地产基本情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象为位于盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼房地产。估价对象美的城三期小区，东临兴油支路，南临友谊街，北临盘

字街，西临辽河南路。估价对象所在区域有东方银座公馆、园丁新村小区等成熟居住区，距兴隆中学 300 米，新世纪小学 100 米，区域内有工商银行、邮政银行、农业银行等银行金融机构聚集、医院、学校、超市公共配套设施完善。所在区域居住人口稠密，商业较繁华，噪声和空气污染轻微，人文环境及景观较好。

2. 估价对象权属状况

估价对象房地产为位于盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼房地产，未办理房屋所有权证，2 处半地下车库没有房屋所有权证。房地产评估申报表具体如下：盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼，建筑面积为 142.01 平方米。

产权人为张华单独所有，不动产单元号为 211121600703GB00012F00140013 号，房屋坐落为盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号，建成时间为 2015 年，规划用途为住宅。

根据委托方提供的资料及估价人员的调查，估价对象房地产住宅楼，未办理不动产权证，设定抵押登记。2 处半地下车库没有产权证。

3. 估价对象实物状况

估价对象房地产为盘锦市兴隆台区美的城三期 8#-1-1201 号住宅楼，房屋总层为 18 层，竣工于 2015 年，2015 年登记使用。估价对象房地产所在层数为 12 层，建筑结构框架。住宅楼为精装修房，地砖、实木地板、石膏吊棚，壁纸、套装门、理石灶台等，维护保养状况较好，水暖电接线到户，地热，步梯和电梯各一部。

四、估价目的

为确定房地产借款纠纷额度提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

本报告的价值时点为2020年7月21日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

六、价值类型

采用公开市场价值标准，即本次评估估价对象房地产在价值时点状况下的市场价格。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
3. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
4. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
5. 委托方提供的《司法鉴定评估委托书》；
6. 估价对象现场查看记录；
7. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
8. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价作业中应当遵循的主要原则有：

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。

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5. 遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法。本次评估估价人员通过分析项目的特点和实际情况，并根据委托方提供的和估价人员所掌握的资料，通过现场实地勘查并结合估价经验，决定采用比较法估价对象房地产进行测算，这是基于以下考虑：

1. 比较法概念：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。

2. 比较法公式为:

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数
×房地产状况调整系数

十、估价结果

经过评估人员实地勘察、资料分析和价格测算与判断,并结合盘锦市兴隆台区房地产市场行情,确定该估价对象在价值时点 2020 年 7 月 21 日满足各项假设限制条件下的公开市场价值为 1,164,367.00 元,大写金额:人民币合壹佰壹拾陆万肆仟叁佰陆拾柒元整。

估价结果明细表

被执行人	房屋编号	所在层	评估单价 (元/m ²)	面积 (m ²)	评估价值 (元)
张华	兴隆台区美的城三期 8-1-1201	12 层	6,650.00	142.01	944,367.00
张华	美的城三期 1 号半地下车库 1189 号	半地下	--	24.30	110,000.00
张华	美的城三期 1 号半地下车库 1317 号	半地下	--	24.30	110,000.00
合计				190.61	1,164,367.00

十一、估价作业日期



2020 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 24 日。

十二、估价报告使用期限

本评估结果自报告完成之日起壹年内有效,即:自 2020 年 7 月 24 日至 2021 年 7 月 23 日。

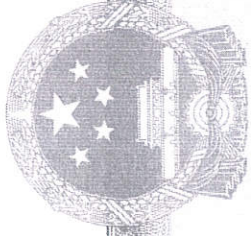


十三、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
白云	2120060122	 白云
王钢	2120070033	 王钢

附件：

- 1、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司营业执照复印件；
- 2、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司评估机构资格证书复印件；
- 3、 注册房地产估价师证书复印件；
- 4、 委托方提供的《司法鉴定评估委托书》；
- 5、 委托方提供的《不动产登记查询单》复印件；
- 6、 估价对象现场照片。



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
91210300765423945M

扫描二维码登录
'国家企业信用信
息公示系统'了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2004年08月31日

法定代表人 白云

营业期限 自2004年08月31日至2024年08月30日

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估(机动车、森林资源、珠宝玉器、专利权、矿业权、海洋渔业、无形资产评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估)、可行性研究报告。(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)

住所 鞍山市铁东区南胜利路21号万科大厦写字楼1201室



登记机关

2020年05月15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: 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人: 白云
(执行事务合伙人)
住所: 鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科大厦写字楼 1201 室
统一社会信用代码: 91210300765423945M
备案等级: 贰级
证书编号: 第 000010305 号
有效期限: 2019 年 9 月 11 日至 2022 年 9 月 11 日止



发证机关(公章)

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. 00174475

姓名 / Full name

王钢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210302196404240912

注册号 / Registration No.

2120070033

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00155829

姓名 / Full name

白云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210303196701231621

注册号 / Registration No.

2120060122

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

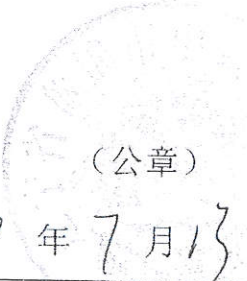
2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



司法鉴定评估委托书

(2020)辽11委字第00262号

受委托单位	辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司				
委托时间	2020年7月13日	类别	评估	标的	
鉴定申请人	王强		联系电话	13030770308	
对方当事人	张华		联系电话	15714271989 13795069375	
委托事项	申请对盘锦市兴隆台区美的城三期 8#1-1201 室，不动产单元号为 211121600703GB00012F00140013 的房屋一所以及美的城三期1号半地下 1189 号、1317 号两处车库进行评估。				
委 托 单 位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院			
	地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人 收件人	齐艳民	联系电话	0427-2907193	
	送检人	常艳	联系电话	0427-2907732	
	案件 承办人	周维明	联系电话	0427-2907723 15184274270	
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(公章)</p> <p>2020年7月13日</p> </div> </div>					

201911050301	盘锦市大洼区人民法院			张华	211121600703GB00012F00140013	兴隆台区字南油路、西美的三期8#1-1201	住宅	钢筋混凝土结构	无抵押 已查封 已预告 无异议	土地及房屋 1812 结束现状 已抵押 无异议	原告姚海龙李 玉森联系电话 15124228787 房屋有预抵 押,有查封, 本次为轮候查 封被查封权利 人张华
3109184	中国民生银行股份有限公司盘锦分行		Y1509207211121600703GB00012F00140013	张华		兴隆台区字南油路、西美的三期8#1-1201	住宅	钢筋混凝土结构	无抵押 已查封 已预告 无异议	1812	抵押面积: 142.01m²
3108370	张华	210321198301241013	Y1508293211121600703GB00012F00140013	盘锦美的置业有限公司		兴隆台区字南油路、西美的三期8#1-1201	住宅	钢筋混凝土结构	无抵押 已查封 已预告 无异议	1812	建筑面积: 142.01m²



