房地产司法拍卖估价报告

估价项目名称：董平、尹惠昕所有的一处位于营口市盼盼路南38-48 号一处

住宅房地产司法拍卖估价报告

估价委托人：营口市中级人民法院

房地产估价机构：营口诚信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：高永涓注册号：2120080043

李兴注册号：2120040125

估价报告出具日期：2020 年07 月13 日

估价报告编号：营诚信房评字【2020】第045 号

董平、尹惠昕所有的一处位于营口市盼盼路南38-48 号一处住宅房地产司法拍卖估价报告

~ 1 ~

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

营口诚信房地产土地评估有限公司接受贵院的委托，注册房地产估价师依据国家相关法律、

法规和房地产估价规范，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的评估方法，对尹惠昕名下的

位于营口市站前区盼盼路南38-48 号住宅房地产的市场价值进行评估。

一、估价目的

对尹惠昕、董平共有的一处住宅房地产进行评定估算，并发表专业估价意见，为委托方司法

拍卖提供价格参考。

二、估价对象

估价对象坐落于营口市站前区盼盼路南38-48 号，位于红运人家小区内，距市商业中心及重

点中小学较近；房屋结构为钢筋混凝土结构，建成于2009 年10 月30 日，所在层数为6/11 层，

建筑面积为170.69 ㎡，本次估价设定为无他项权利限制；估价对象所分摊的土地为国有出让建

设用地，用途为住宅，宗地开发程度达到“七通一平”。

三、价值时点

2020 年07 月06 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，通过实地查勘、市场调查与测算，

在现有资料的基础上，结合估价经验，进行了专业的分析、测算和判断，确定估价对象在价值时

点2020 年07 月06 日表现的总价值为人民币：捌拾陆万零贰佰柒拾柒元陆角(860,277.60 元），

平均单价：5040 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法

相关结果

比较法收益法

测算结果

总价（元） 863,319.30 858,106.42

单价（元/㎡） 5057.82 5027.28

评估价值总价（元） 860,277.60

董平、尹惠昕所有的一处位于营口市盼盼路南38-48 号一处住宅房地产司法拍卖估价报告

~ 2 ~

平均单价（元/㎡） 5040.00

七、使用估价报告、估价结果有关特别提示

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由法律规定与本评估目的相关的司法部门及相关当事人等估价委托书载

明的评估报告使用者使用。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开

的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估报告出具之日起壹年内有效，本评估报告的报告使用有效期至2021 年

07 月05 日止。

营口诚信房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2020 年07 月13 日