

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report



辽宁 营口

Liaoning Yingkou

辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：营口德润置业有限公司名下位于辽宁省营口市西市区得胜路北 66 乙-20 号、23 号、83 号、86 号四处住宅市场价值司法鉴定估价项目

估价委托人：营口市中级人民法院

估价机构：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘宪伟（注册号 2120140027）

王 辉（注册号 2120080050）

估价报告出具日期：2021 年 9 月 3 日

估价报告编号：辽惠信房地估字 [2021] 第 F010 号

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司遵循客观、公正、科学、合理的原则，对贵院委托的位于营口市西市区得胜路北 66 乙-20 号、23 号、83 号、86 号四处住宅现值进行估价工作。本报告的估价结果是估价对象于 2021 年 8 月 31 日价值时点状态下的价格，仅为贵院拟确定委估房地产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据本次估价目的，遵循合法的估价原则，按照规定的估价程序，采用比较法和收益法进行估算，在认真研究现有资料以及现场实地勘察结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过测算，估价对象于价值时点 2021 年 8 月 31 日的估价结论为：1,136,736.00 元（人民币），大写：壹佰壹拾叁万陆仟柒佰叁拾陆元整。

序号	用途	权证号	坐落	建筑层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-20 号	7/18	78.94	3500	276,290.00
2	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-23 号	8/18	78.94	3550	280,237.00
3	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-83 号	10/18	78.94	3650	288,131.00
4	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-86 号	11/18	78.94	3700	292,078.00
合计					315.76		1,136,736.00

特别提示：报告使用人在使用报告前对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免不当使用造成损失！

辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 9 月 3 日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
（一）估价委托方、鉴定申请人及代理人、对方当事人及代理人.....	4
（二）估价机构.....	4
（三）估价对象.....	4
（四）估价目的.....	5
（五）价值时点.....	5
（六）价值定义.....	5
（七）估价依据.....	6
（八）估价原则.....	7
（九）估价方法.....	7
（十）估价结果.....	8
（十一）估价人员.....	9
（十二）实地查勘期.....	9
（十三）作业日期.....	9
（十四）估价报告使用期限.....	9
（十五）估价报告复核评估期限.....	9
四、估价技术报告(不提供给委托方,只供估价机构存档和有关管理部门查阅)	

五、附件：

- 1、司法鉴定评估委托书
- 2、《商品房销预售许可证》复印件
- 3、《房屋面积测绘报告》复印件
- 4、估价对象在区域中的位置图
- 5、估价对象照片复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书
- 8、国家注册房地产估价师资格证书

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告是我们依据客观事实所提出的公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中已说明的前提和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关的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，撰写本估价报告。
- 5、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但仅限于其外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、房地产估价师刘宪伟、王辉已于 2021 年 8 月 31 日对估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师： 刘宪伟 注册号：2120140027

注册房地产估价师： 王 辉 注册号：2120080050

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们依据客观事实所提出的公正的专业分析、意见和结论，但受到以下假设和限制条件所限制：

一、本估价报告的一般假设

- 1、委托方提供资料真实、合法、全面、可靠，委估房地产产权清晰。
- 2、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构方面的重大质量问题。
- 3、委估房产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

估价对象为预售商品房，尚未办理不动产权证，建筑面积暂按《房屋面积测绘报告》记载为准，若办理不动产权证时建筑面积与《房屋面积测绘报告》记载不一致，以不动产权证为准。

三、背离事实假设

估价对象于价值时点处于查封状态，本次估价结论不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本次估价结论仅为营口市中级人民法院确定委估房地产市场价格提供参考依据，不得作为其他目的使用。违规使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、据现行有关规定，本次估价结论的有效使用期限为一年，在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、委托方提供的资料是本次评估的重要依据，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

以上就是关于本次估价所适用的各种假设和限制条件，提请报告使用人注意。

房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托方、鉴定申请人、对方当事人

估价委托方：营口市中级人民法院

鉴定申请人及代理人：陈英娜

对方当事人及代理人：营口德润置业有限公司

二、估价机构

受托方：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

地址：辽宁省营口市站前区渤海大街西 12-17、18、19 号

统一社会信用代码：91210800759116404Q

备案证书编号：第 000010808 号

备案等级：贰级

法定代表人：王辉

联系电话：0417-2988805

三、估价对象

估价对象是指位于营口市西市区得胜路北 66 乙-20 号、23 号、83 号、86 号的四处住宅，包含建筑物所应分摊的土地使用权价值。

（一）估价对象区位状况

1、座落：估价对象位于西市区德润峰汇小区 15 号楼，房屋总层数为 18 层，所在层数分别为 1 单元 7 层、8 层和 2 单元 10 层 11 层。

2、交通便捷程度：估价对象所在小区临得胜路和新兴大街，附近有 1 路、2 路、230 路、260 路等多条公交线路，交通条件便利。

3、周边环境：估价对象附近多为住宅小区，噪音及环境污染较少，小区及周边环境良好。

4、基础配套设施：区域内基础配套设施达到“七通一平”。

5、公共配套设施：估价对象附近有通惠门市场，第五人民医院，实验小学，雁南中学，辽河公园，营口银行等公共配套设施，公共配套设施完善。

（二）估价对象权利状况

估价对象为预售商品房，已取得《商品房销预售许可证》及相关规划和施工证件，开发单位和建设单位均为营口德润置业有限公司，估价对象于价值时点处于查封状态，经估价师实地勘察，估价对象为空置房，无租赁及占用情况。

（三）估价对象实物状况

估价对象所在德润峰汇小区 15 号楼，建筑年代为 2019 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，共两个单元，每层为“一梯三户”格局，估价对象分别处于 1 单元 7 层、8 层和 2 单元 10 层 11 层的中户，建筑面积均为 78.94 平方米，套内面积 63.74 平方米，户型均为双阳户型，两室一厅一厨一卫一外阳台，毛坯房。水电暖燃气等基础设施齐全，房屋的利用和维护状况良好。

四、估价目的

为营口市中级人民法院确定委估房地产市场价格提供价值参考依据。

五、价值时点

本次价值时点为 2021 年 8 月 31 日，是对估价对象实地查勘完成之日。

六、价值定义

本次估价结果采用公开市场价值标准，即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、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

3、《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七十二号，2019年修订）；

4、《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》；

5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）；

3、《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字（1984）第678号。

(三) 委托方提供的有关资料

1、司法鉴定评估委托书；

2、《房屋面积测绘报告》复印件；

3、《商品房销预售许可证》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价人员实地查勘、调查所获取的资料和估价机构掌握的其他相关资

料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则，具体的估价工作应当遵循如下的估价原则：

- 1、合法原则。以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳利用原则。以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同行条件下的正常价格。
- 4、价值时点原则。估价结果是在价值时点的客观合理价格。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》要求，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。根据本次评估的特定目的，评估人员遵循房地产估价原则，在认真分析研究掌握的资料，进行实地勘察和对同一供求圈内，相类似可比实例调查之后，针对估价对象的实际情况，该区域房地产市场租赁及交易案例较多，确定运用比较法、收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价和单价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求去估价对象价值的方法。

净收益每年不变收益法公式： $V = A/Y (1 - 1/(1+Y)^n)$

A; 每年净收益, Y: 报酬率, n: 收益期限为有限年 n。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循合法的估价原则，按照规定的估价程序，采比较法和收益法进行估算，在认真研究现有资料以及现场实地勘察结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过测算，估价对象于价值时点 2021 年 8 月 31 日的估价结论为：1,136,736.00 元（人民币），大写：壹佰壹拾叁万陆仟柒佰叁拾陆元整。

序号	用途	权证号	坐落	建筑层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-20 号	7/18	78.94	3500	276,290.00
2	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-23 号	8/18	78.94	3550	280,237.00
3	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-83 号	10/18	78.94	3650	288,131.00
4	住宅	无	营口市西市区得胜路北 66 乙-86 号	11/18	78.94	3700	292,078.00
合计					315.76		1,136,736.00

十一、估价人员

估价机构负责人：王辉

注册房地产估价师：刘宪伟 注册号：2120140027

注册房地产估价师：王辉 注册号：2120080050

协助估价人员：杨帆

十二、实地查勘期

2021年8月31日

十三、作业日期

2021年8月31日--2021年9月3日

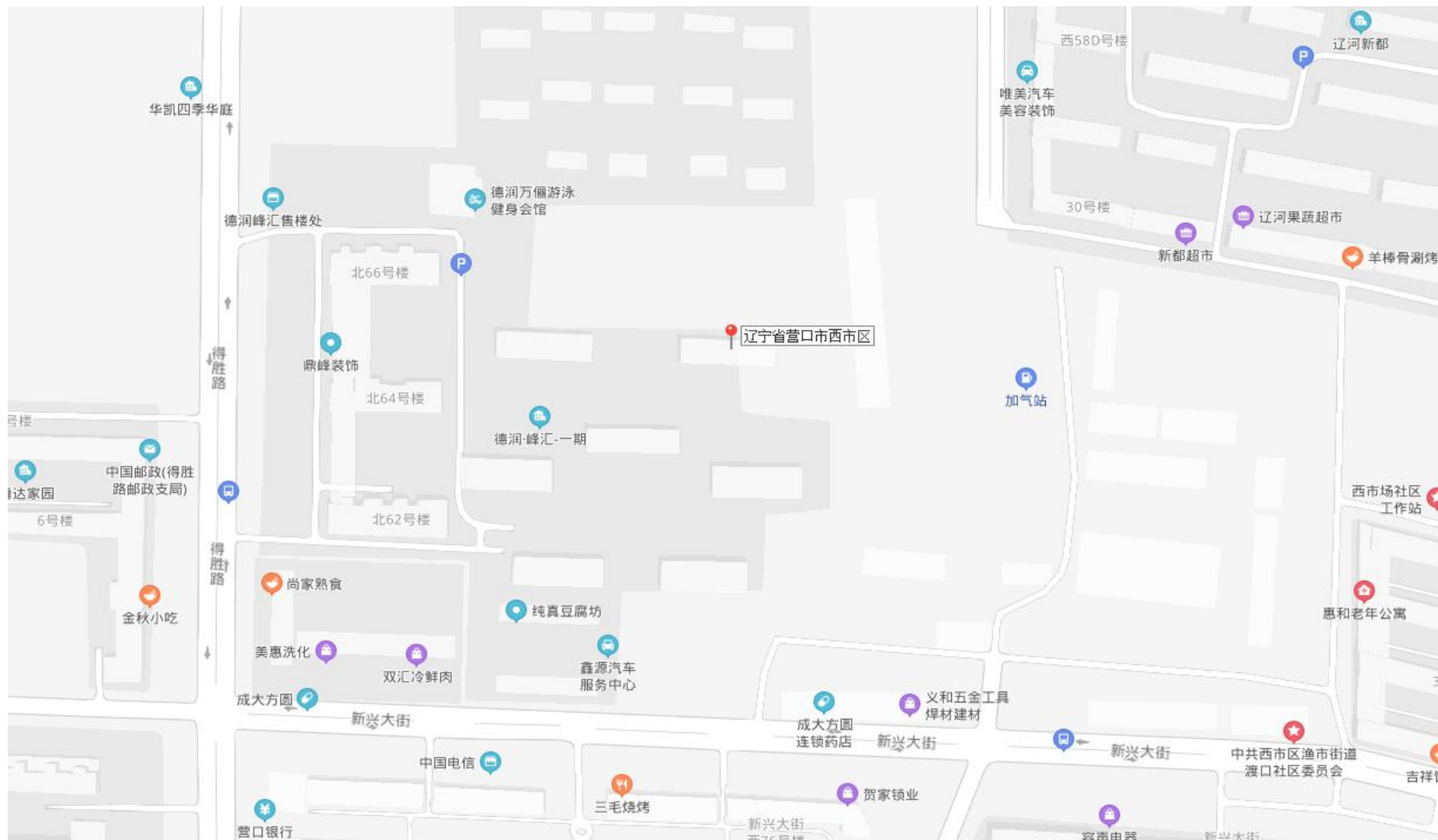
十四、估价报告使用期限

本次估价报告的有效期为1年，从报告的完成之日2021年9月3日起计算。（即2021年9月3日--2022年9月2日）

十五、估价报告复核评估期限

鉴定申请人或鉴定被申请人对评估结果有异议，应当自评估报告送达之日起15日内，向原房地产估价机构申请复核评估。申请复核评估的，应当提出书面复核评估申请，指出评估报告存在的问题。

估价对象所在区域位置示意图



估价对象照片





统一社会信用代码
91210800759116404Q

营业执照

(副本)
(副本号: 1-1)

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	辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司	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03月08日
法定代表人	王辉	营业期限	自2004年03月08日至2034年03月07日
经营范围	房地产评估；全国范围内从事土地评估业务，各类单项资产评估、 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。 （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	辽宁省营口市站前区渤海大街西12-17、18、19号		



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

王辉

住所：营口市站前区渤海大街西 12-17、18、19 号

统一社会信用代码：91210800759116404Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010808 号


有效期限：2020 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日止



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关
 No. 00237826

姓名 / Full name
 王辉

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 210802196907110519

注册号 / Registration No.
 2120080050

执业机构 / Employer
 辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-9-7

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.



发证机关
 No. 00237827

姓名 / Full name
 刘宪伟

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 210803197501012012

注册号 / Registration No.
 2120140027

执业机构 / Employer
 辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

