

房地产估价报告



估价报告编号：荣泰评房估〔2021〕第7-048号

估价项目名称：辽宁省盘锦市中级人民法院因执行中国邮政储蓄银行股份有限公司盘山县支行申请执行郑国彬、张洪影一案所涉及的位于盘山县太平镇贾家村龙祥花园B4#1单元601的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：辽宁省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：张锐（注册号：2120130038）

杨应明（注册号：2120180037）

估价报告出具日期：二〇二一年九月十日

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，认真进行了位于盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B4#1 单元 601 的住宅房地产的实地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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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	盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B4#1 单元 601
规模	房屋建筑面积 114.80 平方米
用途	设计用途为住宅

三、 价值时点

二〇二一年九月七日

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：114.80 平方米

单 价：1946 元/平方米

总 价：223,401.00 元

大 写：贰拾贰万叁仟肆佰零壹元整

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

二〇二一年九月十日

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、《司法鉴定评估委托书》((2021)辽11委字第00829号)复印	

件

二、《不动产权证书》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《不动产权证书》，注册房地产估价师对委托书上记载的面积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，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。

5、人民法院拍卖（或者变卖）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状况相同。

6、假定估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电费等）。

（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中国邮政储蓄银行股份有限公司盘山县支行申请执行郑国彬、张洪影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。

3、估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权、租赁权、其他法定优先受偿款的情况，视为没有查封、未设立担保物权、租赁权、其他法定优先受偿款的财产进行评估。

（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中国邮政储蓄银行股份有限公司盘山县支行申请执行郑国彬、张洪影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格。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：江殿雄

联系电话：15842771311

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1 估价对象基本状况

由《不动产权证书》得知，估价对象坐落于盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B4#1 单元 601。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，不动产权证书号为辽（2016）盘山县不动产权第 0001004 号，权利人为郑国彬、张洪影，共有情况为共同共有，设计用途为住宅，结构钢混，不动产单元号为 211122221003GB00017F00150001，房屋建筑面积为 114.80 平方米，总层数 6 层，所在层数为 6 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，东至绵江路、南至府前大街、

西至住宅用地、北至企业用地。由《不动产权证书》得知，共有宗地面积为67387.2平方米，权利性质为出让，用途为住宅用地，使用期限为2011年12月15日起至2081年12月14日止。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

空间布置及设施设备：估价对象为南厅，楼上有阁楼，室内有4室2厅1厨1卫。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板、地砖，内墙面粉饰涂料装饰，厨房、卫生间地面铺设地砖、墙面贴墙砖、PVC吊顶，塑钢窗，防盗门，室外外立面做保温层，防水粉饰涂料装饰。

维护及使用情况：于价值时点，估价对象处于使用状态，房屋整体维护保养状况较好。

公共配套设施：估价对象区域内有银龙农贸市场、盘山县实验中学、盘山县人民医院、盘山县高级中学等，各项基础设施及公共配套服务设施完善。府前大街、井下路等主次干道纵横交错，有盘山县环1路、31路等多条市内公交线路在此通过，满足了居民出行需要，交通较便捷。

五、价值时点

本报告以估价师实地查勘日期为价值时点，即二〇二一年九月七日。

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）

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 32 号）

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 32 号）

1.4 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）

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 《建筑工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

2.4 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》(2017)

2.5 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字(1984)第678号)

3 估价委托人提供的资料

3.1 《司法鉴定评估委托书》((2021)辽11委字第00829号)

3.2 《不动产权证书》

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值因素进行了分析,经过测算,结合估价经验,确定估价对象在价值时点2021

年9月7日的市场价值如下：

面 积：114.80 平方米

单 价：1946 元/平方米

总 价：223,401.00 元

大 写：贰拾贰万叁仟肆佰零壹元整

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
张 锐	2120130038		
杨应明	2120180037		

十二、实地查勘期

二〇二一年九月七日至二〇二一年九月七日

十三、估价作业期

二〇二一年九月七日至二〇二一年九月十日

附 件

- 一、《司法鉴定评估委托书》((2021)辽11委字第00829号)复印件
- 二、《不动产权证书》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