

房地产估价报告

辽宁省盘锦市中级人民法院委托对位于
估价项目名称： 盘锦市双台子区云祥小区 A2-14205 的住宅
房地产市场价值评估

估价委托人： 辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构： 辽宁金信房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 李锦秀（注册号 2120050060）
马 超（注册号 2120180090）

估价报告出具日期： 2022 年 5 月 19 日

估价报告编号： 辽金信房估字[2022] 第 F012 号

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁金信房地产评估有限公司接受贵院的委托，秉着独立客观公正原则，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，对秦志明、谷丽娜拥有位于盘锦市双台子区云祥小区 A2-14205 的住宅房地产进行了现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，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

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

二、估价对象

估价对象为位于盘锦市双台子区云祥小区 A2-14205 的住宅房地产，建筑面积 56.25 平方米，估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2022 年 5 月 13 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

于价值时点，估价对象市场价值评估结果为 166,500 元(人民币大写壹拾陆万陆仟伍佰元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	不动产权证号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	辽(2018)盘锦市不动产权第1003157号	住宅	56.25	2,960	166,500
合 计			56.25		166,500

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

本报告向估价委托人提交五份，在房地产市场无剧烈波动的情况下，自报告完成日起一年内用使用。

辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月十九日

目 录

注册房地产估价师声明	(1)
估价假设和限制条件	(2)
房地产估价结果报告	(5)
一、估价委托人	(5)
二、房地产估价机构	(5)
三、估价目的	(5)
四、估价对象	(5)
五、价值时点	(7)
六、价值类型	(7)
七、估价原则	(7)
八、估价依据	(7)
九、估价方法	(9)
十、估价结果	(10)
十一、注册房地产估价师	(10)
十二、实地查勘期	(11)
十三、估价作业期	(11)
附件	(12)
1. 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书	(12)
2. 估价对象位置示意图	(13)
3. 现场勘查照片	(14)
4. 《不动产权证书》复印件	(15)
5. 鉴定人承诺书	(16)
6. 估价机构营业执照、备案证书复印件	(17)
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	(19)

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确地，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本估价报告书专为报告中所列明的特定评估目的而作，用于其它资产业务无效。由于报告使用不当而造成的损失，评估机构不承担任何责任。本估价报告使用权归估价委托人所有，但未经评估机构许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章
李锦秀	2120050060	
马超	2120180090	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以估价委托人提供的相关资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提，由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 估价对象的建筑面积、权属、用途是以估价委托人提供的《不动产权证书》记载为估价前提，估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象能够按照规划用途持续使用。

3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，估价对象正常使用，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，并假设其基础、结构无重大质量问题。

4. 房地产权属清晰、无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，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，交易条件公开并不具有排他性。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 本次估价是以估价对象及其所有的附属设施均能正常使用，并且估价对象没有拖欠有关费用为假设前提。

二、未定事项假设

1. 截至价值时点为止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳并从评估价值中作相应扣减。

2. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象证载房屋结构为钢筋混凝土结构，经估价人员现场查勘，实际房屋结构为混合结构。

五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定房地产在价值时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用本评估报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用期限为壹年。即自 2022 年 5 月 19 日起至 2023 年 5 月 18 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

6. 本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。

房地产估价结果报告

辽金信房估字[2022]第 F012 号

一、估价委托人

辽宁省盘锦市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：李锦秀

住所：辽宁省盘锦市兴隆台区盘宇街南金城路西八里回迁楼 B-11#

备案等级：贰级

证书编号：第 110300001 号

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于盘锦市双台子区云祥小区 A2-14205 的住宅房地产，建筑面积 56.25 平方米。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 权益状况

估价对象不动产证书号、权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型等不动产登记状况详见下表：

不动产登记状况表

不动产权证书号	辽(2018)盘锦市不动产权第1003157号
权利人	秦志明、谷丽娜
共有情况	共同共有
坐落	双台子区云祥小区 A2-14205
不动产单元号	211102007002GB00090F00010050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 1,238.98M ² /房屋建筑面积: 56.25M ²
使用期限	未记载
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 6, 所在层数: 第2层; 原不动产权证书号: 10095566, 10095567; 登记类型: 土地及房屋权属证书补换证登记; 持证人: 秦志明
附记	此证系换发

(2) 实物状况

估价对象所在楼建成于 2005 年, 该楼为 6 层混合结构, 估价对象位于第 2 层, 建筑面积 56.25 平方米, 外墙面防水涂料, 层高约为 2.7 米, 两室一厅一卫一厨, 南北通透户型, 客厅及卧室内墙面、天棚大白乳胶漆, 地面地砖, 厨房及卫生间内墙面面砖, 天棚扣板, 地面地砖, 进户白钢门, 装饰木门, 铝合金窗, 室内水、电、地热、燃气等设施齐全, 物业管理一般, 估价对象维护保养状况一般。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于双台子区云祥小区 A2-14205 的住宅房地产, 东临育红路, 距盘锦火车站约 0.4 公里, 附近通 1 路、2 路、6 路、11 路等多条公交线路, 交通条件较便捷。估价对象所在区域基础设施开发程度达“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气), 所在区域商服中心级别为区级规模, 主要服务于本区域居民生活及消费。区域内有建设小学等学校; 辽宁省农村信用社、中国农业银行、中国建设银行等各大银行的分行及支行; 盘山县卫协医院、盘锦市中医院、盘锦骨科医院等医疗服务机构; 赛富迪购物中心、顺地城商业广场、兴隆大厦二百、万合新城商业广场等商业服务中心, 该区域基础设施、生活服务、教育配套等公用设施

完善程度优，商业集聚度优。

五、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2022 年 5 月 13 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：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：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：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：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：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下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《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]；

(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

第二十九号) [《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行];

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号) [《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行];

(4)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第七十五号);

(6)《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,自2018年9月1日起施行)。

2. 技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自2015年12月1日起施行);

(2)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年12月1日实施);

(3)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自2014年2月1日起施行);

(4)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布);

(5)《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号);

(6)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办[2019]364号);

(7)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书;

(2) 房地产产权证明等相关资料。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 估价对象现场勘察记录、照片及市场调查资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。根据《房地产估价规范》要求，估价对象为住宅房地产，周边类似房地产交易较活跃，市场依据较充分，且有近期类似房地产的交易实例，故确定运用比较法作为本次估价的基本方法。

2. 估价方法

比较法是根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整、求取估价对象房地产比准价格。基本公式为：

估价结果 = 比较实例修正价格 × 建筑面积

(1) 比较实例修正价格的确定

比较实例修正价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(2) 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《不动产权证书》标注的建筑面积确定。

十、估价结果

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，于价值时点，市场价值评估结果为 166,500 元(人民币大写壹拾陆万陆仟伍佰元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	不动产权证号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	辽(2018)盘锦市不动产权第1003157号	住宅	56.25	2,960	166,500
合 计			56.25		166,500

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李锦秀	2120050060	李锦秀	2022年5月19日
马超	2120180090	马超	2022年5月19日

十二、实地查勘期

本次估价的起止查勘期为 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 13 日。

十三、估价作业期


本次估价的起止作业期为 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 19 日。

辽宁金信房地产评估有限公司

二〇二二年五月十九日

司法鉴定评估委托书

(2022)辽 11 委字第 00371 号

受委托单位	辽宁金信房地产评估有限公司				
委托时间	2022年4月 20日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	盘山县农村信用合作联社		联系电话	15241767000	
对方当事人及代理人	谷丽娜、秦志明		联系电话	13236785026	
预交委托费用当事人	盘山县农村信用合作联社				
电子版材料	委托鉴定评估移送表 427				
委托要求	对被执行人秦志明、谷丽娜辽宁省盘锦市双台子区云祥小区 A2-14205 不动产进行评估。				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	江殿雄	联系电话	15842771311	
	联系人	李浩	联系电话	13942720012	
	原案承办人	方斌	联系电话	13942725335	
	 (公章)				



估价对象-外景



估价对象-外景



估价对象-内景



估价对象-内景



估价对象-内景



估价对象-内景

利 人	姜志明、姜丽娜
产 权 情 况	共同共有
坐 落	双台子区云祥小区12-14-305
单元号	21110700700523X0090F00010050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
积	宗地面积:1238.98m ² /房屋建筑面积:56.25m ²
期限	
权利其他状况	房屋材料:钢筋混凝土结构 房屋层数:6 所在层数:第2层 不动产权证书:10095566、10095567 登记类型:土地及房屋权属证书变更登记 持证人:姜志明

此证系换发

原证号: 审核一致
审核人: 陈西彪

姜建波 陈西彪

鉴定人承诺书（试行）

编号：（2022）辽11委字第00371号

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财务、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺应当承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

李锦秀 马超

鉴定机构：辽宁金信房地产评估有限公司
2022年5月19日



营业执照

统一社会信用代码

912111005742859304

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁金信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李锦秀

经营范围 房地产价格评估、咨询。(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)

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 2011年05月30日

营业期限 自2011年05月30日至2031年05月30日

住所 辽宁省盘锦市兴隆台区盘宇街南金城路西八里回迁楼B-11#



登记机关

2021年05月10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：辽宁金信房地产评估有限公司
法定代表人：李锦秀
(执行事务合伙人)

住所：盘锦市兴隆台盘宇街南金城路西八里回迁楼B-11#
统一社会信用代码：912111005742859304
备案等级：贰级
证书编号：第110300001号
有效期限：2019年9月12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. 00260601

姓名 / Full name

李锦秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211102197712040044

注册号 / Registration No.

2120050060

执业机构 / Employer

辽宁金信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

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. 00255477



姓名 / Full name

马超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210902196801104538

注册号 / Registration No.

2120180090

执业机构 / Employer

辽宁金信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

