

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽隆房估字[2021]2024号  
估价项目名称：盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区B1楼2单元503室  
一套住宅房地产市场价值司法鉴定评估  
估价委托人：盘锦市大洼区人民法院  
房地产估价机构：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
注册房地产估价师：房志刚(2120130020)杨露(2120070110)  
估价报告出具日期：二〇二一年九月十五日

## 致估价委托人函

盘锦市大洼区人民法院：

依据《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽1104执恢122号】，2021年8月24日至2021年9月15日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区B1楼2单元503室的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为盘锦市大洼区人民法院执行盘锦昌亿房地产开发有限公司与唱荣胜追债权纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象位于盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区B1楼2单元503室，建筑面积84.38 m<sup>2</sup>，大洼县房屋预告登记申请书申请人为唱荣胜、王亭亭；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

**价值时点：**2021年8月24日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**估价结果：**287,061.00元，大写金额为人民币贰拾捌万柒仟零陆拾壹元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m <sup>2</sup> )	比较法单价(元/m <sup>2</sup> )	收益法单价(元/m <sup>2</sup> )	最终评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区B1楼2单元503室		84.38	3411	3393	3402	287,061.00

**特别提示：**本估价报告自提交之日即2021年9月15日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年九月十五日



## 目录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值类型 .....	5
六、价值时点 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
附件 .....	10
一、《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽1104执恢122号】复印件	11
二、估价对象位置图 .....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	14
四、《大洼县房屋预告登记审批表》《大洼县房屋预告登记申请书》《房屋详细信息表》复印件 .....	16
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	18
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	20

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

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中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋详细信息表》复印件等资料载明的用途继续使用为假设前提。

2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象权属完整且无产权纠纷。

5. 估价委托人为本次估价提供了《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

7. 我们已对估价对象进行了实地查勘，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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其能够正常安全使用。

8. 在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。

9. 本次估价价值时点设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（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

在本次估价中，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》复印件记载，在价值时点，估价对象有抵押登记、有房屋预查封登记；

本次评估未考虑上述因素对房地产价值的影响。

#### 四、不相一致假设

据《房屋详细信息表》及《大洼县房屋预告登记申请书》记载，房屋座落地址为大洼县振兴街 131004-102:5-3 与《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽 1104 执恢 122 号】中记载地址：盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区 B1 楼 2 单元 503 室，不一致；本次估价对象经估价委托人、申请执行人代表、被执行人代表现场确认；提请报告使用者注意。

#### 五、依据不足假设

在本次估价中，估价委托人仅提供了《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》复印件，未提供《房屋所有权证》，有关估价对象的权属信息均依据上述资料，如与实际情况不符，应重新进行评估。

#### 六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和分摊国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也未考虑未来处置风险。

3. 本次估价为涉执房地产处置司法估价，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

4. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

5. 本估价报告自出具之日 2021 年 9 月 15 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

6. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内（收到估价报告 5 日）向法院提出复议申请。

8. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：盘锦市大洼区人民法院

承办人：廉志宏

联系电话：18242789691

### 二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2021 年 5 月 13 日至 2024 年 5 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

### 三、估价目的

依据《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽 1104 执恢 122 号】，为盘锦市大洼区人民法院执行盘锦昌亿房地产开发有限公司与唱荣胜追债权纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区 B1 楼 2 单元 503 室的 1 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

#### (二)估价对象基本状况

2021 年 8 月 24 日，估价委托人代表、申请执行人代表、被执行人代表、估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区 B1 楼 2 单元 503 室，为“凤凰城”小区内一套住宅房地产，该小区北临商业街，西临经典花园小区，东临泰山中路，周围小区有丽景华庭、经典花园、紫金家苑等，地理位置较好。估价对象所在小区周围有商业街、泰山中路等主次干道在其附近通过，道路通达程度较好；附近有大洼 43 路、30 路大洼区间、9 路内环、4 路公交线路经过，另外有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷度较好。附近有大洼区实验小学、大洼西湖公园等公共配套设施，生活配套设施完善程度较好；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通供水、通排水、通暖、通煤气，基本生活设施条件较好。区域空气污染和噪音污染处于盘锦市的中等水平，绿化地覆盖度处于盘锦市平均水平。

### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区 B1 楼 2 单元 503，所在小区为封闭小区，物业、绿化、卫生情况较好。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 17 层，共 2 个单元。估价对象位于第 2 单元，单元内有一部步梯、一部电梯，一层 3 户。

估价对象位于该楼第 5 层，房号为 503 号，南北朝向，把山，不临街，建筑面积为 84.38 平方米。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内为清水状态，即客厅、卧室、卫生间和厨房均为水泥地面、水泥墙面、水泥顶棚；室内水、暖、电等配套设施管线预埋。

实地查勘时，估价对象房屋设施维护较好，结构构件完整，墙体平直，新旧程度较好。

### 3. 估价对象权属状况

据《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》复印件记载：

《大洼县房屋预告登记审批表》登记信息：房屋座落地址为大洼县振兴街 131004-102:5-3，权利人：中国农业银行股份有限公司大洼县支行，义务人：唱荣胜、王亭亭，业务宗号：YG1311180028

《大洼县房屋预告登记申请书》登记信息：预告种类为预售商品房抵押权，权利人：中国农业银行股份有限公司大洼县支行，义务人：唱荣胜、王亭亭，身份证明及号码为：身份证 211121198902110617，房屋座落地址为大洼县振兴街 131004-102:5-3，附记：在建号 5047、面积 84.38、贷款金额 190000 元、年限 10 年，申请人：唱荣胜、



王亭亭。

《房屋详细信息表》登记信息：房屋编码为 131001-102:5-3，房屋座落地址为大洼县振兴街 131004-102:5-3，幢号为 4-1，单元号为 2，房号为 5-3，所在层数为 5-5，建成年代为 2012-5-11，开始层数为 5，结束层数为 5，建筑面积为 84.38，房屋结构为钢混，规划用途为住宅，预售类型为预售商品房，房产类型为新建商品房，权属状态为预购商品房抵押预告，抵押状态为抵押，限制状态为房产预查封，办理状态为未办理。

## 五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值是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。

## 六、价值时点

2021 年 8 月 24 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

## 七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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：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：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：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一) 国家和地方的法律法规和政策

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布,2020年1月1日起执行]；

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过,2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正]；

4. 《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)[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]；

5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日)；

6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)(2018年12月10日)；

7. 《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)(2018年9月1日起施行)；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (二) 估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行]；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014年2月1日实施]。

## (三) 估价委托人提供的资料

1. 《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽1104执恢122号】；

2. 《大洼县房屋预告登记审批表》、《大洼县房屋预告登记申请书》、《房屋详细信息表》；

3. 估价委托人提供的其他材料。

## (四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法和收益法。

### 1. 比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

### 2. 收益法

收益法，预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 3. 估价结果的确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价值；经综合分析，本次取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

## 十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 24 日的估价结果为 287,061.00 元，大写金额为人民币贰拾捌万柒仟零陆拾壹元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m <sup>2</sup> )	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法单价 (元/m <sup>2</sup> )	最终评估单 价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区 B1 楼 2 单元 503 室		84.38	3411	3393	3402	287,061.00

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
房志刚	2120130020	 2021 年 9 月 15 日	
杨露	2120070110	 2021 年 9 月 15 日	

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘期为二〇二一年八月二十四日。

## 十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2021 年 8 月 24 日至 2021 年 9 月 15 日。

## 附件

- 一、《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2021)辽1104执恢122号】复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《大洼县房屋预告登记审批表》《大洼县房屋预告登记申请书》《房屋详细信息表》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 盘锦市大洼区人民法院

## 委托书

(2021)辽1104执恢122号

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司：

我院在执行盘锦昌亿房地产开发有限公司与唱荣胜追偿权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

盘锦市大洼区大洼街道凤凰城小区B1楼2单元503室。



2021年10月12日

承办人：廉志宏 联系电话：

联系人：廉志宏 联系电话：18242789691

本院地址：

# 估价对象位置图





## 估价对象实地查勘情况及相关照片

2021年8月24日估价委托人代表、原被告代表、估价人员房志刚、顾姗姗对估价对象进行实地查勘



估价对象所在楼外立面



估价对象所在楼号



估价对象所在楼单元门



估价对象入户门



估价对象室内 1



估价对象室内 2



估价对象室内 3



估价对象室内 4

预告 登记 证明 号	YH1311180028
---------------------	--------------

# 大 注 县

## 房屋预告登记审批表

房屋座落 大注县振兴街131004-102: 5-3

权利人 中国农业银行股份有限公司大注县支行

义务人 唱荣胜、王亭亭

查封

大注县房产管理中心制

此材料经核对与我处  
大注县不动产登记中心档案

2013年11月18日

业务宗号 YG1311180028

## 大洼县房屋预告登记申请书

预告种类		预售商品房抵押权
权利人	名称	中国农业银行股份有限公司大洼县支行
	身份证明及号码	
	联系电话	
义务人	名称	唱荣胜、王亭亭
	身份证明及号码	身份证211121198902110617
	联系电话	
房屋座落		大洼县振兴街131004-102: 5-3
附记	在建号: 5047 面积: 84.38 贷款金额: 190000元 年限: 10年	
<p>上述登记如有不实, 申请人愿负法律责任。</p> <p>申请人(签名或盖章): <u>唱荣胜 王亭亭</u></p> <p>代理人(签名或盖章): _____</p>		
申请时间:		2013年11月18日

存档件一致  
2013年11月18日

## 房屋详细信息表

房屋 编码:	131004-102:5-3	旧房屋编号:	
房屋 坐落:	天津市武兴街131004-102:5-3		
门 牌 号:		幢 号:	4-1
单 元 号:	2	房 号:	5-3
所在 层数:	5-5	建成 年份:	2012-5-11
开始 层数:	5	结束 层数:	5
建筑 面积:	84.36	套内 面积:	0
分摊 面积:	0	确权 面积:	0
房屋 结构:	钢混	规划 用途:	住宅
房屋 产别:		产权 性质:	
户室 类型:		原始取得方式:	
预售 类型:	预售商品房	房产 类型:	新建商品房
权属 状态:	预购商品房抵押预告	抵押 状态:	抵押
限制 状态:	房产预查封	办理 状态:	未办理



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101057196412049

(副本号: 1-1)

名称	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沈阳市皇姑区北陵大街26甲2
法定代表人	刘颖
注册资本	人民币贰佰万元整
成立日期	2000年04月09日
营业期限	自2000年04月09日至长期
经营范围	房地产价格评估及信息咨询服务, 资产评估及咨询服务, 土地评估及咨询服务。(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)。



登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017年 02月 20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：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

刘颖

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

住所：沈阳市皇姑区北陵大街26甲2

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字(2012)080号

有效期限：2021年5月13日至2024年5月12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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00176129

姓名 / Full name

杨露

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105197212121444

注册号 / Registration No.

2120070110

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人员签名 / 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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 01172172

姓名 / Full name

房志刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211224197704282012

注册号 / Registration No.

2120130020

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人员签名 / Bearer's signature

