

# 房地产估价报告

估价项目名称：辽阳市祥祺房地产开发有限公司名下位于  
“华祥苑”太子河区北文圣路 53-9 号 1 单元 25-26  
层 98 号 (2502) 1 套跃层住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：辽阳市中级人民法院执行局

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵春媚（注册号：2120040069）

王 东（注册号：2120080009）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 19 日

估价报告编号：辽世信房评字〔2019〕第 156-10 号

## 致估价委托人函

辽阳市中级人民法院：

根据《司法技术鉴定委托书》辽中法（2019）外委字第 014 号，我公司对贵院受理的申请人沈阳北方建设股份有限公司与被申请人辽阳市祥祺房地产开发有限公司案件中，涉及的辽阳市祥祺房地产开发有限公司名下“华祥苑”太子河区北文圣路 53-9 号 1 单元 25-26 层 98 号 (2502) 住宅房地产的市场价值进行评估。

我公司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，认真进行了房地产的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：为辽阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

二、 估价对象：辽阳市祥祺房地产开发有限公司名下“华祥苑”太子河区北文圣路 53-9 号 1 单元 25-26 层 98 号 (2502)，建筑面积为 206.6 平方米的 1 套跃层住宅房地产。

三、 价值时点：2019 年 7 月 10 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：采用比较法和收益法。

六、 估价结果：评估单价 2700 元/平方米，评估总价为 55.782 万元（人民币大写：伍拾伍万柒仟捌佰贰拾元整）。

七、 使用估价报告、估价结果特别提示：本估价报告有效期为壹年，即自 2019 年 7 月 19 日起至 2020 年 7 月 18 日止。

特此函告。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月十九日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
附    件.....	13

# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

（一）我们在本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。

（二）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。

（三）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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）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。

（六）我机构估价人员赵春媚、王东、孙试杰、胡晓宇于2019年7月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师王东参与了本次估价报告的审核工作。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供估价委托人确认市场价值提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

（九）本估价报告的使用权归估价委托人，未经本房地产估价机构许可，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。

二〇一九年七月十九日

# 估价的假设和限制条件

## （一）一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供辽宁省辽阳市中级人民法院协助执行通知书（2017）辽10执保字第2号等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房地产相关资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 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，并假设其基础、结构无重大质量问题。

3. 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。

4. 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。

5. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按门市用途持续使用。

## （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

1. 本次估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，本次评估建筑面积以委托人提供的辽宁省辽阳市中级人民法院协助执行通知书（2017）辽10执保字第2号中记载的面积确定。

2. 本次评估未考虑估价对象存在或可能存在的发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款对估价结果的影响。

3. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价假设没有拖欠相关税费。

#### **(六) 估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅为辽阳市中级人民法院执行局司法执行提供价值参考，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，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，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

4. 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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 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。

6. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2019 年 7 月 19 日起至 2020 年 7 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或重新估价。

# 房地产估价结果报告

辽世信房评字〔2019〕第 156-10 号

## （一）估价委托人

估价委托人：辽阳市中级人民法院执行局

## （二）房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：沈阳市和平区市府大路 187 号

备案等级：贰级

法定代表人：赵春媚

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

## （三）估价目的

为辽阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

辽阳市祥祺房地产开发有限公司名下“华祥苑”太子河区北文圣路 53-9 号 1 单元 25-26 层 98 号 (2502)，建筑面积为 206.6 平方米的 1 套跃层住宅房地产。

估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及分摊的国有土地使用权。我公司估价人员于 2019 年 7 月 10 日与估价委托人（办案法官）、申请人和被申请人共同进行了现场查勘。

### 2. 物质实体状况

#### （1）建筑物实体状况

①名称：住宅；

②坐落：“华祥苑”小区-太子河区北文圣路 53-9 号 1 单元 25-26 层 98 号 (2502)；

③面积：206.6M<sup>2</sup>；

④层数：共 26 层，所在层数为 25-26 层；

⑤建筑结构：钢混结构；

⑥装修格局：估价对象南朝向。设计用途为住宅。建筑物外墙刷涂料，塑钢窗，进户门为防盗门。

估价对象的第 25 层为一室一厅一卫一厨格局（室内无间隔墙）；第 26 层为二室一厅一卫格局。

室内装修：室内为毛坯房，水泥砂浆地面及墙面，设有一部步行梯链接二楼。

估价对象所在单元设有两部电梯，一部混凝土步梯，电梯间走廊地面铺地砖，墙面及棚顶刮大白。

⑦设施设备：室内有水、电及天然气等管线设施，但电线未接入，楼内地热管线仅接通至进户门口。

⑧建筑物其他状况：估价对象所于 2013 年 7 月建成，现场勘查房屋结构、门窗等维护状况较好。

## **（2）土地实体状况**

小区四至：所在小区为华祥苑。该小区东临太子河西路、西临北文圣路、南临工农街、北临华福苑。

宗地利用情况：形状较规整，地势平坦。宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖等配套条件，水文地质条件较好。

## **（2）土地实体状况**

小区四至：所在小区为华祥苑。该小区东临太子河西路、西临北文圣路、南临工农街、北临华福苑。

宗地利用情况：形状较规整，地势平坦。宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖等配套条件，水文地质条件较好。



### 3. 权益状况

#### (1) 土地权益状况

估价委托人未提供估价对象所分摊的土地权属材料，准确的土地使用权状况应以当地土地管理部门最终确认的为准。

#### (2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的辽宁省辽阳市中级人民法院协助执行通知书（2017）辽10执保字第2号，估价对象所有权人为辽阳市祥祺房地产开发有限公司，估价对象产权证号为00490376，位于太子河区北文圣路53-9号1单元25-26层98号。规划用途为住宅，建筑面积为206.6平方米。

估价对象已查封，本次评估未考虑可能存在的发包人拖欠承包人的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款对估价结果的影响。

### 4. 区位状况描述

#### (1) 位置状况

估价对象位于辽阳市太子河区北文圣路53-9号1单元25-26层98号(2502)，所在小区为华祥苑。该小区东临太子河西路、西临北文圣路、南临工农街、北临华福苑。估价对象距离辽阳火车站约3.1公里，地理位置一般。

**(2) 道路和交通状况：**估价对象位于太子河区北文圣路53-9号，北临文圣路，道路通达状况较好。周围022/22、025/25、028/28路公交车通过，内外交通便利程度一般。

**(3) 基础设施条件环境质量：**估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通煤气，基本生活设施条件较好。

**(4) 环境质量：**估价对象位于太子河区北文圣路53-9号，空气污染和噪音污染均处于辽阳市的中等水平，绿化覆盖率处于辽阳市平均绿化水平，环境质量较好。

**(5) 外部配套设施状况：**估价对象附近有辽阳市太子河小学、辽阳市第三高级中学、辽阳市中心医院新城医院等，公共文体配套设施较齐全。

估价对象周围有华福苑、衍水颐园，冶建白楼、众馨花园等住宅区，周

围居住、商业氛围一般。

### **（五）价值时点**

2019年7月10日，即现场勘察之日。

### **（六）价值类型**

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

### **（七）估价原则**

1. 独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。

3. 最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4. 替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 价值时点原则。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。

### **（八）估价依据**

#### **1. 国家法律、法规**

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2009年8月27日通过，自公布之日起施行）；

(3) 《中华人民共和国价格法》（1997年主席令第92号公布 自1998年5月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（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二十八次会议通过，自2017年7月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过)[2016年12月1日起执行]。

## 2. 部门规章

(1) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,自2012年1月1日起施行);

(2) 《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行)。

## 3. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(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日起实施];

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2013年6月26日发布,2014年2月1日起实施]。

## 4. 估价委托人提供的委托书

《司法技术鉴定委托书》辽中法(2019)外委字第014号。

## 5. 产权依据

估价委托人提供的辽宁省辽阳市中级人民法院协助执行通知书(2017)辽10执保字第2号等相关资料。

## 6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料

## 7. 其他有关法律、法规及规范等

### (九) 估价方法

#### 1. 估价方法选择

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。

估价对象设计用途为住宅用房,实际使用用途为住宅用房。根据估价原则中合法原则,本次按照住宅用房进行评估。估价对象房地产市场交易量多,在公开市场上容易找到交易实例,适宜采用比较法。根据估价对象的用途,

而其周边区域多为同类用房聚集地，占有很大的比例，出租市场也比较活越，租金的成交情况容易掌握，因此适宜采用收益法。假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象不属于该类房地产，不适宜采用假设开发法进行估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。故本次评估采用比较法和收益法。

## 2. 估价方法简介

### (1) 比较法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

### (2) 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

t——年序号

n——收益年期

$R_t$ ——未来第 t 年的预期收益

r——报酬率

F——转售收益

i——折现率

### (3) 估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用算术平均值确定最终估价结果。

### (十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 10 日的评估结果为：评估单价 2700 元/平方米，评估总价为 55.782 万元（人民币大写：伍拾伍万柒仟捌佰贰拾元整）。

### (十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
赵春媚	2120040069		年 月 日
王 东	2120080009		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2019 年 7 月 10 日。

### (十三) 估价作业期

从 2019 年 7 月 10 日到 2019 年 7 月 19 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年七月十九日

## 附 件

- (一) 司法鉴定委托书复印件;
- (二) 估价对象位置示意图;
- (三) 估价对象照片;
- (四) 辽宁省辽阳市中级人民法院协助执行通知书(2017)辽10执保字第2号复印件;
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件;
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件;
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件。