

房地产估价报告



估价报告编号：辽宏信智源房估字(2019)SSF008号

估价项目名称：司法诉讼涉及位于弓长岭区汤河温泉度假村
三期17号楼4单元4层3号房地产市场价值
评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张睿瑭（2120080045）

姜 苏（2120190045）

估价报告出具日期：2019年9月2日

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

我公司接受贵方的委托，依据国家有关房地产估价的规定，遵循独立、客观、公正的原则，派房地产估价人员对位于辽阳市弓长岭区汤河温泉度假村三期 17 号楼 4 单元 4 层 3 号的一套 76.78 平方米住宅市场价值进行了估价工作。

估价目的：为司法诉讼涉及位于弓长岭区汤河温泉度假村三期 17 号楼 4 单元 4 层 3 号房地产提供市场参考价值。

估价对象：估价对象为高胜勇所有的位于弓长岭区汤河温泉度假村三期 17 号楼 4 单元 4 层 3 号，所在层数 4 层，建筑面积 76.78 平方米，用途为住宅的房地产。

价值时点：2019 年 8 月 27 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：评估单价：2046 元/平方米

总评估值：15.71 万元（已取整）

人民币大写金额：壹拾伍万柒仟壹佰圆整。

特别提示：

- 1、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。
- 2、本次估价结果包含估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权。

辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年九月二日

目录

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.....	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	6
六、 价值类型	6
七、 估价原则	6
八、 估价依据	6
九、 估价方法	8
十、 估价结果	8
十一、 注册房地产估价师	9
十二、 实地查勘期	9
十三、 估价作业日期	9
附件	10

承办法官或诉讼代理人
本报告书，当事人如对鉴定结论有异议，须于报告送达之日起十日内申请复议并
提交书面材料，经承办法官签字确认后
移交档案，否则不予受理。
沈阳市中级人民法院
2019年9月9日
对外委托登记号 12 [201 9 第(04)]

房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T20469-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结论，本估价报告在估价中进行了一些必要的假设。也为了保证正确使用本估价报告，我们对估价报告使用条件进行了必要的限制。估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件。

一、一般假设

1. 本估价报告在测算估价对象的市场价值时，是以估价对象适当营销后，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为假设前提。

2. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋所有权证》载明用途且持续使用为假设前提。

3. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》相关资料，我公司对这些资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，估价中假定其合法、真实、准确和完整。该资料由估价委托人提供，我们不承担因该资料失实而引起的不良后果及相关责任。

4. 我们对房屋安全、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，假定估价对象正常安全使用。

5. 注册房地产估价师已于2019年8月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象现场查勘仅限于估价对象的外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 本估价报告是假设在一个公开、公平的竞争环境下估价对象形成的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有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事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等因素对估价结论的影响。

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

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果是在本次估价的特定估价目的下形成的，不得用于其他目的，若改变用途或估价目的，需另行评估。

2. 本估价报告自出具之日起有效期一年，即从2019年9月2日至2020年9月1日，随着时间的变化，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化，估价结果应做相应调整或重新进行评估。

3. 本估价报告专为估价委托人使用，为本报告书所列明的目的而作，未经评估机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 本次评估报告所确定的估价结果是在本次评估特定目的及限制条件下的市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费、租赁合同约束等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

5. 本次估价结果为估价对象于价值时点2019年8月27日，现时状况为持续使用，未设定他项权利状况下的市场价值。

6. 本估价报告由辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：沈阳市沈河区人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区南京北街107号（707）

统一社会信用代码：91210102671967896H

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号：第000010161号

法定代表人：刘杰

三、估价目的

为司法诉讼涉及位于弓长岭区汤河温泉度假村三期17号楼4单元4层3号房地产提供市场参考价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于弓长岭区汤河温泉度假村三期17号楼4单元4层3号一套住宅用途房地产，所在层数为4层，建筑面积为76.78平方米。本次评估的市场价值包括估价对象地上建筑物、分摊的土地使用权及房屋内部不可移动的装饰装修及满足房屋使用功能的附属配套设施，不包括估价对象室内可移动的或拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产价值及其他特殊高档装修价值，不包括依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2. 估价对象区位状况

(1)位置状况：估价对象为“汤河温泉度假村三期”内的住宅，小区位于辽阳市弓长岭区汤河镇，汤河的北岸。

小区东至待开发用地，南至金澜凯莱度假酒店，西至双泉街，北至西土线。

(2) 交通状况：估价对象处于弓长岭区汤河镇的中心位置，距离汤河镇政府的交通路线距离约为 1.6 公里，周边区域内分布有滨河西路、西土线、柳河路、滨河东路等主次道路，区内道路密度较高，道路交通状况较好。

(3) 环境状况：估价对象周围多为居住型物业园区，没有工业企业，没有对居住环境造成污染，所在区域生活、教育、医疗及购物便利程度较好，生活环境条件较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象周边分布有：弓长岭区汤河学校、汤河济祥老年病医院、建设银行弓长岭支行等服务配套设施。估价对象所在区域水力、电力、交通、通讯等基础设施齐全完备，文化、教育、医疗、体育、娱乐等各项市政设施和城市配套功能相对辽阳市内中心区域略有不足。

3. 估价对象实物状况

估价对象所在 17 号住宅楼位于汤河温泉度假村三期小区内的南部，该楼总层数为 4 层，共建有 5 个单元，为南北朝向多层板式住宅楼。该楼 1 层为车库，2-4 层为住宅，估价对象位于楼内 4 单元顶层，单元内设有 1 部步行楼梯，每层设有 3 户住宅。

估价对象室内下层南侧设有一间客厅，北侧设有浴室，客厅和浴室之间设有卫生间，室内下层北侧还设有厨房、阳台等房间，室内上层为赠送的阁楼，阁楼北侧设有两间坡屋顶房间，阁楼南侧设有一处露台。

客厅、厨房：地面铺地砖，墙壁刷乳胶漆、石膏板造型吊顶，塑钢窗。

厨房、卫生间：地面铺地砖，墙壁贴瓷砖，PVC 板吊顶。

估价对象室内装饰装修情况详见估价报告附件中的“估价对象照片复印件”，估价对象室内墙壁、门窗等可见部位维护保养一般，下层客厅处于上层露台下部，室内天棚有雨水渗漏痕迹，部分吊顶有损坏。

4. 估价对象权益状况

房屋所有权证号：辽市房权证弓长岭区字第 023485 号

房屋所有权人：高胜勇

房屋坐落：弓长岭区汤河温泉度假村三期 17 号楼 4 单元 4 层 3 号

登记时间：V3-17-4-4-3 2015 1 28

房屋性质：私产

规划用途：住宅

总层数：4 4

建筑面积：76.78 平方米

五、价值时点

2019年8月27日，即实地查勘日期。

六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价值。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。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则。即房地产估价师站在中立的立场上，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格或价值。

2. 合法原则。即估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则。即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。

4. 替代原则。即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。

5. 最高最佳使用原则。即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。

八、估价依据

1. 法律法规及规范性文件依据

(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)[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，自2016年12月1日起施行];

(2)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行];

(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)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月15.71日通过,自公布之日起施行];

(4)《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号,自2007年9月1日实施);

(5)《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15号,自2005年1月1日实施);

(6)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号,自2005年1月1日实施);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号,2009年8月24日通过);

(8)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号,自2017年1月1日实施);

(9)《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日实施);

(10)国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件;

2. 技术标准及规范

(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/T20469-2013)[2014年2月1日起实施];

(3)《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);

3. 估价委托人提供的有关估价对象的资料

- (1) 沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书;
- (2) 房屋所有权证;

4. 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

- (1) 估价师实地查勘取得的估价对象实物、权益和区位相关资料;
- (2) 估价对象所在区域房地产信息资料;

九、估价方法

估价对象为已建成的住宅，位于辽阳市弓长岭区，所在区域房地产市场活跃，同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易案例较多，适宜选用比较法，故本次评估采用比较法进行评估。

(1) 概念

比较法：是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。

(2) 公式

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

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。

十、估价结果

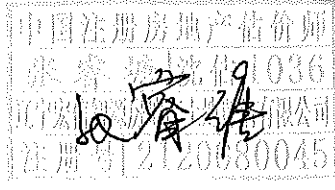

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 8 月 27 日的估价结果为：

评估单价：2046 元/平方米

总评估值：15.71 万元（已取整）

人民币大写金额：壹拾伍万柒仟壹佰圆整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张睿瑭	2120080045	 The seal contains the text: 中国注册房地产估价师, 张睿瑭 执业1036, 辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司, 注册号 2120080045. The signature is in black ink.	2019年9月2日
姜苏	2120190045	 The seal contains the text: 中国注册房地产估价师, 姜苏 执业1427, 辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司, 注册号 2120190045. The signature is in black ink.	2019年9月2日

十二、实地查勘期

本次估价的起止实地查勘期均为 2019 年 8 月 27 日。

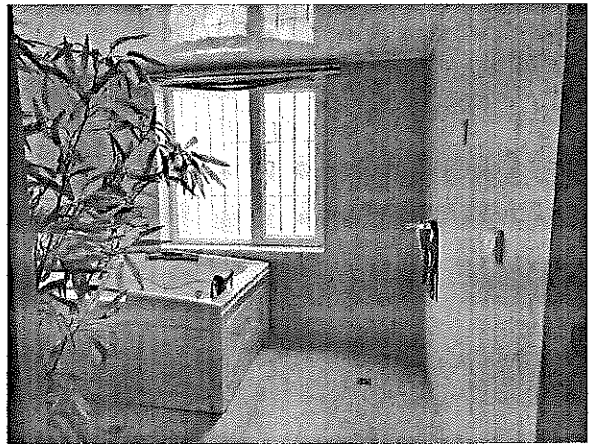
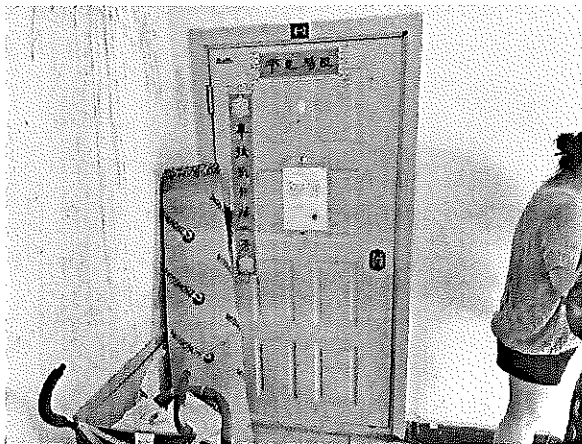
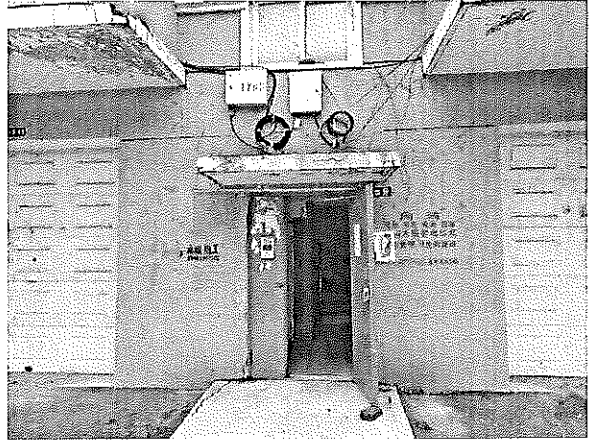
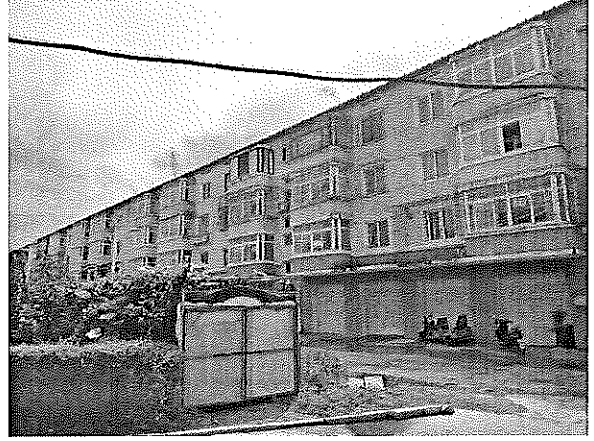
十三、估价作业日期

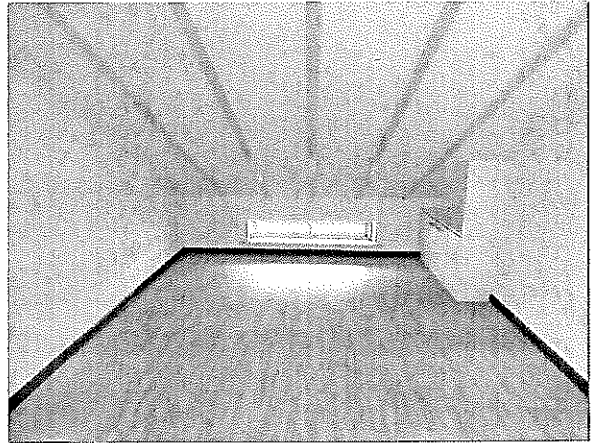
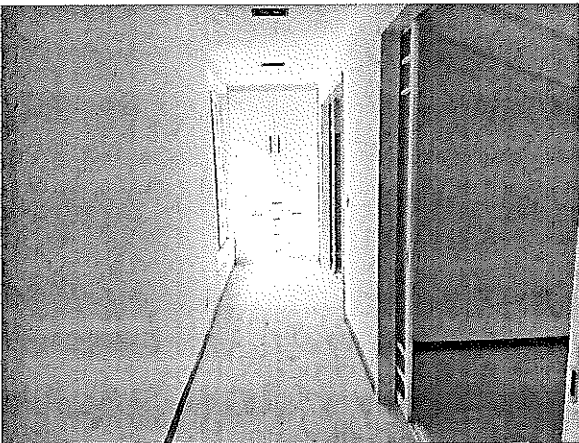
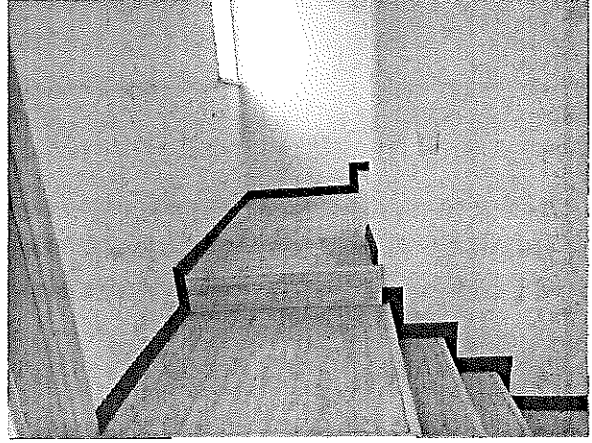
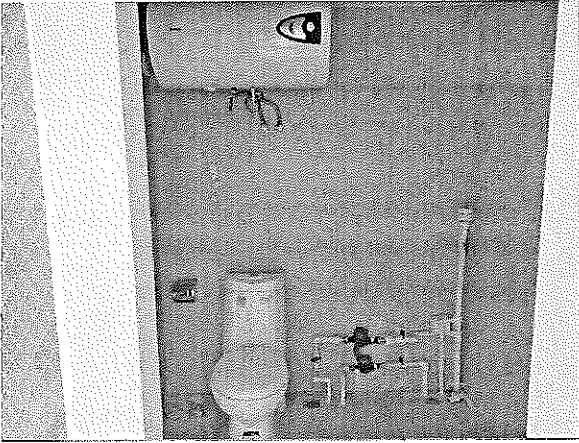
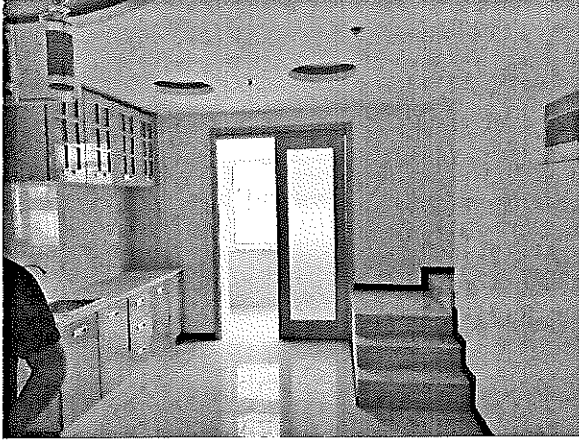
本次估价的起止作业日期为 2019 年 8 月 27 日至 2019 年 9 月 2 日。

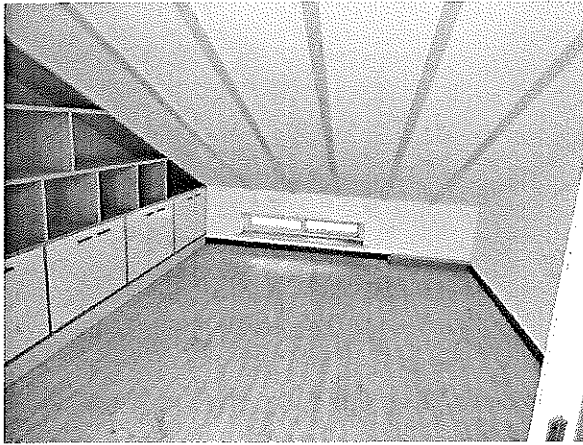
附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象照片
3. 沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书
4. 房屋所有权证复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 估价机构企业法人营业执照复印件
7. 房地产估价师注册证书复印件

估价对象照片



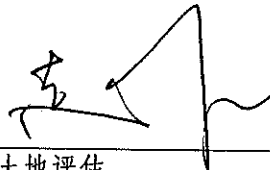
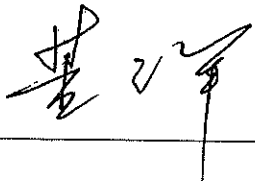





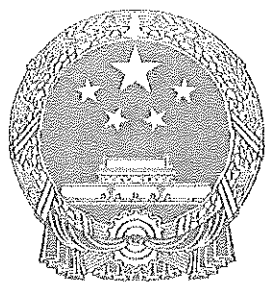
沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

信源

登记号: (2018)辽0112执鉴字第1042号

案由案号	合同、无因管理、不当得利纠纷 (2019)辽0103执3006号	委托日期	2019年08月20日
当事人 信息	原告: 陈雅秀		
	代理人: 电话: 15998323333		
案件信息	被告: 高胜勇		
	代理人: 电话:		
鉴定类别	鉴定标的额: 万元	办案人确认签字: 	
鉴定项目	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	赵公谈	联系电话 手机	17341003231
领导批示	 单位公章: 		
备注			

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位(法院)公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

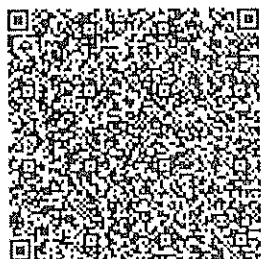


营业执照

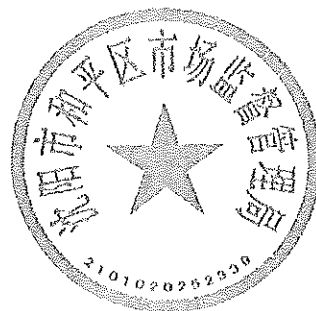
(副本)

统一社会信用代码 91210102671967896H

名称 辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司
(副本号: 1-1)
类型 有限责任公司
住所 沈阳市和平区南京北街107号707房间
法定代表人 刘杰
注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2008年03月12日
营业期限 自2008年03月12日至2058年03月11日
经营范围 房产价格评估; 房地产信息咨询; 市场调查研究; 地价评估。(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。)



登记机关



2018年 0月 1日

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。

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：辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘杰

住所：沈阳市和平区南京北街107号(707)

统一社会信用代码：91210102671967896H

备案等级：贰级

证书编号：第000010161号

有效期限：2018年7月13日至2021年7月12日止



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. 00179949

姓名 / Full name

姜苏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

220181198406026517

注册号 / Registration No.

2120190045

执业机构 / Employer

辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00133126

姓名 / Full name

张睿琦

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210102198010021213

注册号 / Registration No.

2120080045

执业机构 / Employer

辽宁宏信智源房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature