

沈阳市大东区联合路190甲-4号1-6-2

# 房地产估价报告

辽华益【ZF】房评字[2020]第044号

辽宁华益房地产土地评估有限公司

# 致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院:

受贵单位委托,我公司遵照客观、公正、科学、独立的原则,组织专业评估人员对贵单位委托评估的位于大东区联合路190甲-4号1-6-2、“辰宇新村”小区内的一处住宅进行了价值评估。为完成该项工作,我们组成评估小组,在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上,经过认真分析和详细测算之后,现将评估过程与结果报告如下:

## 一、估价对象

位于沈阳市大东区联合路190甲-4号1-6-2,“辰宇新村”小区内,建筑面积117.63平方米。

## 二、估价目的

为委托人确定财产处置参考价提供委估房地产价值参考依据。

## 三、价值时点

根据评估规范及本次评估目的,以现场勘察之日,即二零二零年五月二十九日为价值时点。

## 四、价值类型

本次委估房地产的价值为该房地产在估价时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件限制下的客观市场价格。

## 五、估价方法

根据本次评估目的并结合委估房地产的状况,本次评估采用比较法。

## 六、估价结果

根据委托人的要求,并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点,确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方,并且进入市场无障碍的前提下,于价值时点2020年5月29日的评估结果为:

单价:7056元/平方米;

总价:83.00万元。

人民币大写:捌拾叁万元整。

## 七、估价机构全称

机构名称:辽宁华益房地产土地评估有限公司

法定代表人:王天明



二零二零年六月二日

# 目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	
一、委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、评估目的	3
四、估价对象和范围	3
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业日期	7
十四、估价报告的有效期	7
估价技术报告（由本公司留存备查，不提供给委托人）	
一、估价对象描述与分析	8
二、市场背景描述与分析	10
三、估价对象最高最佳利用分析	11
四、估价方法适用性分析	11
五、估价测算过程	13
六、估价结果确定	15
附件	
一、评估委托书复印件；	
二、委估房地产照片；	
三、委估房地产四至图和权属证明；	
四、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	
五、房地产估价机构资质证书复印件与估价师执业资格证书复印件。	

## 估 价 师 声 明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行估价工作，撰写本估价报告。

五、中国注册房地产估价师荣力力、战松已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价。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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告仅供本宗司法案件的双方当事人及经办司法部门使用，对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担任何责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

中国注册房地产估价师：荣力力

注册号：2120040050

签名：



中国注册房地产估价师：战 松

注册号：2120000010

签名：



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权清晰，可在公开市场上自由转让；
2. 估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等；
3. 估价人员已于2020年5月29日进行现场勘察，本次现场勘察仅为一般性查看，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价；
5. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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、不确定事项假设

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情况等对评估价值的影响。

### 三、背离实际情况假设

估价结果未考虑未来处置风险。

### 四、本报告使用的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不得用于其他目的，若改变估价目的，需另行评估；
2. 本估价结果有效期为一年，随着时间的推移，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将发生相应变化，估价结果应做相应的调整或复估；
3. 本估价报告仅供委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，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。

# 房地产估价结果报告

辽华益（和平）房评字[2020]044号

## 一、估价委托人

委托人：沈阳市和平区人民法院

联系人：赵法官

联系电话：23379163

## 二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

估价机构住所：沈阳市和平区中山路111号

统一社会信用代码：912101027196461606

资质证书编号：第000010112号

法定代表人：王天明

备案等级：一级

有效期限：2019年8月5日至2022年8月4日止

联系电话：024-22790507

联系人：战松

## 三、估价目的

为委托人确定财产处置参考价提供委估房地产价值参考依据。

## 四、估价对象及范围

估价对象为韩丽所有的位于沈阳市大东区联合路190甲-4号1-6-2、“辰宇新村”小区内的一处住宅及其所应分摊的土地使用权，建筑面积117.63平方米，包含固定在建筑物上的硬装修价值，不包含动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

### 1. 估价对象实物状况描述

“辰宇新村”小区位于大东区联合路190号，联合路以北，车站街以西，总建筑面积11万多平方米，是由沈阳辰宇房地产发展有限责任公司于2003年开发建设的，其物业公司为沈阳辰宇房产经营有限责任公司。该小区共20栋多层板楼，约1106户，混合结构，容积率3.4，绿化率35%。

委估房地产所在楼位于园区的北侧，混合结构，共6层，估价对象位于第6

层。委估房产所在楼外墙刷涂料，所在单元南北朝向，楼内有1部步梯。委估房地产进户门为防盗门，室内为二室一厅一卫格局，南北朝向。室内简单装修，客厅及餐厅铺地板，乳胶漆墙面，部分石膏板造型吊顶；卧室铺地板，乳胶漆墙面及顶棚；厨房及卫生间均铺地砖，墙面贴磁砖，阳台天棚吊顶。委估房产楼上为露台，露台从单元楼梯进入，部分为彩钢板墙面及顶棚，露台面积不在证载范围内，估价对象目前闲置，维护保养状况一般。

## 2. 权益状况分析

根据当事人所提供的材料，估价对象所有权人为韩丽，房产证号为80650号；原档案号3-私-35558；新档案号3-2-0108846。

## 3. 区位状况分析

### (1) 位置描述

1) 坐落：估价对象位于沈阳市大东区联合路190甲-4号1-6-2，“辰宇新村”小区内。

2) 方位：估价对象所在小区位于沈阳市大东区，联合路以南、车站街以西，所在楼位于小区的北侧。

3) 与相关场所距离：估价对象位于沈阳技师学院（车站街）西侧。

4) 临街状况：估价对象所在小区南临联合路，东临车站街。

5) 朝向：估价对象所在楼南北朝向，估价对象南北朝向。

### (2) 交通条件描述

1) 道路状况：估价对象附近有联合路、车站街等交通主次干道，路面状况较好，交通流量较大。估价对象道路通达性与可及性较好。

2) 出入可利用的交通工具：估价对象周围有132路、253路、271路等多路公交车经过并设有站点，对内对外交通出行较便捷。

3) 交通管制情况：周围经过的道路均可双向通行，无交通管制情况。

4) 停车方便程度：估价对象附近街道及小区内均设有停车位，停车比较方便。

### (3) 外部配套设施描述

1) 外部基础设施：估价对象红线外“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供煤气），其完备度与保障率较好。

2) 外部公共服务设施：估价对象周围有车站商场、杏坛教育集团车站校区、

沈阳大东和康医院等公共配套设施；另外还有中国银行、工商银行、超市及满足生活日常所需的餐饮娱乐等，公共服务设施完善程度较高，环境较好。

#### (4) 周围环境和景观描述

1) 自然环境：估价对象所在位置周边多为住宅小区，空气状况一般。

2) 人文环境：估价对象所在位置周边有较多中高档住宅小区，所在区域人文环境好。

#### (5) 周边同类型物业市场分析

委估房地产所在地区人口居住密度较高，项目所在小区的二手房售价约为7000元/平方米-10000元/平方米。

### 五、价值时点

根据本次估价目的，以现场勘察之日，即二零二零年五月二十九日为价值时点。

### 六、价值类型

本次委估房地产的价值为市场价值。即为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件约束下的正常使用年限正常交易的市场价格。

### 七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次委估房地产规划用途为住宅，该用途为合法原则下的最高最佳使用用途，维持现状、继续利用最为合理，因此，本次选择维持现状前提进行估价。



6. 谨慎原则: 要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时, 应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面, 慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

## 八、估价依据

(一) 国家和地方的有关法律、法规、规章制度、条例及相关规定

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国拍卖法》
4. 《中华人民共和国物权法》

(二) 部门规章和国家规范性文件

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)

(三) 委托人提供的有关资料

1. 委托人提供的价格评估委托书
2. 委托人提供的委估房地产权属证明
3. 其他与委估房地产有关的证明材料

(四) 评估人员现场勘察和记录

(五) 沈阳市大东区辰宇新村小区及周边房地产市场信息

## 九、估价方法

根据估价对象房地产的具体情况 & 本次评估目的, 委估房地产设计用途为住宅, 其最佳用途亦为住宅, 目前该类房地产所在区域内房地产市场活跃, 交易案例较多, 因此可采用比较法求得委估房地产的市场价格。

比较法原理: 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。

$$\text{计算公式: } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

$X_i$ —第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ —第  $i$  个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，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，经过周密准确的计算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点2020年5月29日的评估结果如下：

单价：7056元/平方米；

总价：83.00万元。

人民币大写：捌拾叁万元整。

注：评估结果经估价师取整处理。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
荣力力	2120040050	 中国注册房地产估价师 沈估 0429 辽宁华益房地产土地评估有限公司 注册号 2120040050	20年6月2日
战松	2120000010	 中国注册房地产估价师 沈估 0426 辽宁华益房地产土地评估有限公司 注册号 2120000010	20年6月2日

## 十二、实地查勘期

二零二零年五月二十九日。

## 十三、估价作业期

二零二零年五月二十九日至二零二零年六月二日。

## 十四、估价报告的有效期

本报告自报出之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

辽宁华益房地产土地评估有限公司

二零二零年六月二日

# 沈阳市和平区人民法院

## 委托书

(2020)辽0102执恢581号

辽宁华益房地产土地评估有限公司：

我院在执行沈阳凯奇公司与宋桦林,沈阳市新光电器制造公司其他案由一案中,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：

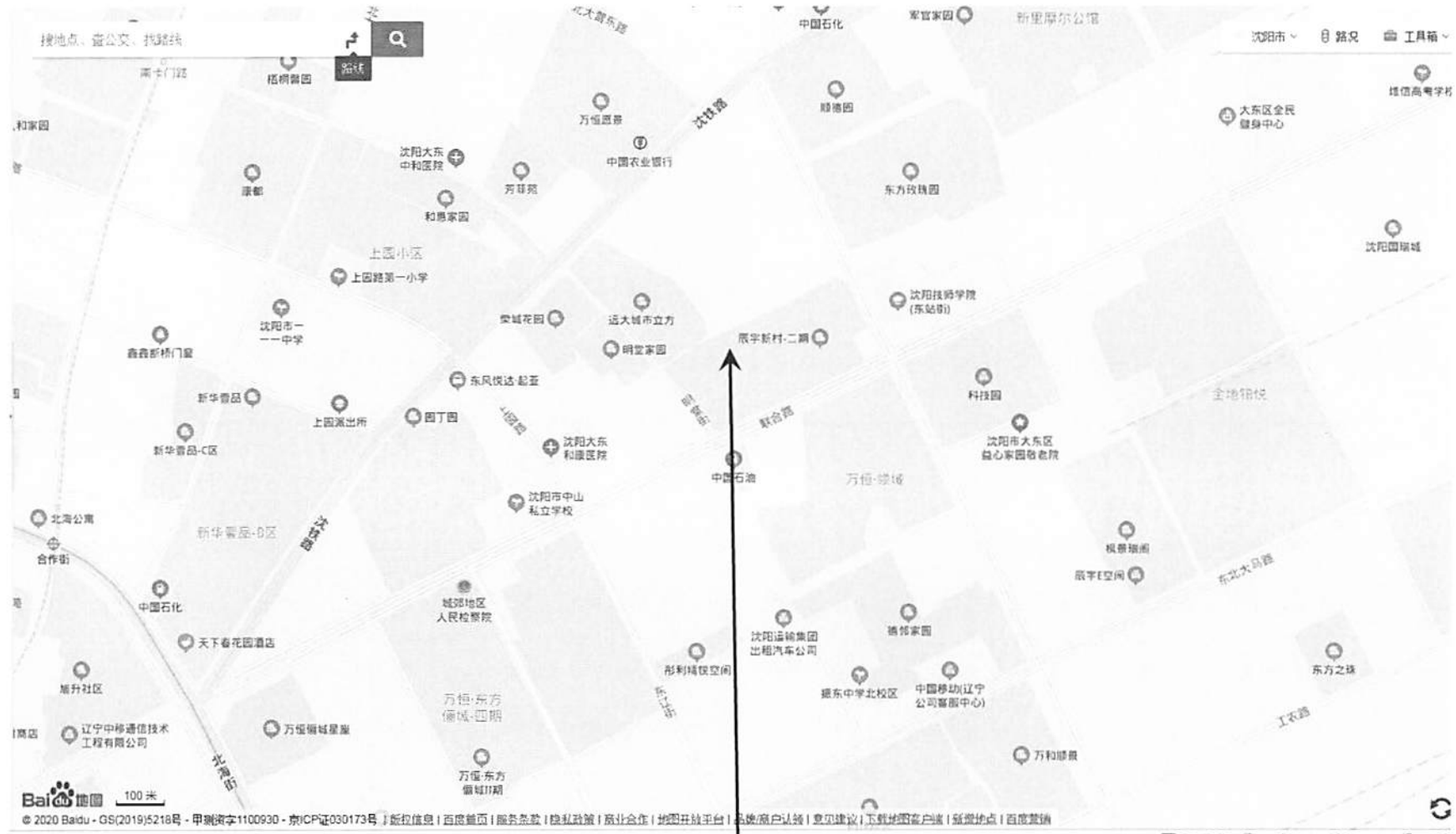
沈阳市大东区联合路190甲-4号1-6-2(建筑面积117.63平方米)。

2020年05月28日

# 委估对象照片



# 委估房地产四至图



委估房地产

## 房屋电子登记（簿）查询证明

### 房屋基本信息

房屋坐落	大东区联合路190甲-1号					
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
190甲-1	1-6-2	混合	6	6	住宅	117.63

### 房屋所有权利信息

所有权人	韩丽	证件号码	210106621124182
共有情况			
登记日期	2002-03-07	房产证号	80650
原档案号	3-私-35558	新档案号	3-2-0108846

### 简要权利信息

有所有权登记：**无抵押登记** 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记；  
 无地役权登记； 无异议登记； 无合同备案； 无司法查封登记； 无预查封登记； 无更正登记；

查询时间：2016年05月25日09时08分35秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

沈阳市房屋登记中心

沈阳市房产档案馆



**营业执照**

(副本)

(副本号: 3-3)

统一社会信用代码  
912101027196461606

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多企业、行政、监管信息。

名称 辽宁华益房地产土地评估有限公司      注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司      成立日期 2000年08月28日

法定代表人 王天明      营业期限 自2000年08月28日至长期

经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 工程咨询及招投标代理; 接受司法机关对工程经济纠纷进行鉴定。(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)      住 所 沈阳市和平区中山路111号

登记机关   
2019年06月06日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

**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: 辽宁华益房地产土地评估有限公司

法定代表人: (执行事务合伙人) 王天明

住 所: 沈阳市和平区中山路111号

统一社会信用代码: 912101027196461606

备案等级: 一级

证书编号: 第000010112号

有效期限: 2019年8月5日至2022年8月4日止

发证机关(公章) 

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 06202436

姓名 / Full name

战松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210824197203231235

注册号 / Registration No.

2120000010

执业机构 / Employer

辽宁华益房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

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. 00183395

姓名 / Full name

荣力力

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210102197001174424

注册号 / Registration No.

2120040050

执业机构 / Employer

辽宁华益房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature

