



房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市于洪区西江北街126-7号1-12-2的涉案
住宅房地产市场价格评估（润江华府）

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：辽宁十方房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张晶（注册号2120000011）
王平凡（注册号2120170017）

估价报告出具日期：2020年6月18日

估价报告编号：辽十方涉案评字[2020]第0612号



致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

因执行平安银行股份有限公司沈阳分行与白海涛借款合同纠纷一案的需要，我公司受贵单位委托，派估价人员对预告登记在白海涛名下的，位于沈阳市于洪区西江北街 126-7 号 1-12-2 室，建筑面积为 66.16 平方米的住宅房地产的市场价值进行了评估。

根据客观、公正的评估原则，采用比较法，评估出其在价值时点 2020 年 6 月 9 日，在一定的假设和限制条件下（详见本报告中的“估价假设和限制条件”）的房地产市场价值为：

单价：6714 元 / 平方米

总价：444198 元

人民币大写金额：肆拾肆万肆仟壹佰玖拾捌元整

详见估价报告全文。

辽宁十方房地产土地评估有限公司（盖章）



法定代表人（盖章）



二〇二〇年六月十八日



目 录

一、 估价师声明.....	P1
二、 估价假设和限制条件.....	P2
三、 估价结果报告.....	P4
(一) 估价委托人.....	P4
(二) 房地产估价机构.....	P4
(三) 估价目的.....	P4
(四) 估价对象.....	P4
(五) 价值时点.....	P6
(六) 价值类型.....	P6
(七) 估价原则.....	P7
(八) 估价依据.....	P7
(九) 估价方法.....	P9
(十) 估价结果.....	P9
(十一) 注册房地产估价师.....	P10
(十二) 实地查勘期.....	P10
(十三) 估价作业期.....	P10
四、 附件.....	P11
(一) 《沈阳市和平区人民法院委托书》(2020)辽 0102 执 1652 号复印件	
(二) 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件	
(三) 估价对象位置示意图	
(四) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(五) 可比实例位置图和外观照片	
(六) 专业帮助情况和相关专业意见	
(七) 估价机构《营业执照》复印件	
(八) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
(九) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件	
(十) 《鉴定机构(人)承诺书》	

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有关房地产估价标准的规定进行估价，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料为估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件。估价人员已经对该资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未对该资料予以核实，因此假定该资料为合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价时，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。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，因此假定估价对象不存在安全隐患。

（二）未定事项假设

无、

（三）背离事实假设

1、估价对象已经被抵押及被查封，但由于本次估价目的的特殊需要，本次估价时未考虑抵押及查封的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、估价人员未了解到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，本次估价时假设无拖欠。

2、估价人员未了解到估价对象是否有除了抵押权之外的权利限制，本次估价时假设无权利限制。

3、估价委托人及各方当事人均未提供估价对象占用土地的权属资料。根



据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 31 条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占和范围内的土地使用权同时转让、抵押。”根据《中华人民共和国物权法》第 147 条之规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”故本次评估时假设估价对象为合法拥有分摊土地使用权的房地产。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告和估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，即为估价委托人因执行平安银行股份有限公司沈阳分行与白海涛借款合同纠纷一案的需要而提供房地产市场价值参考依据，当用于其它目的，本估价报告和估价结果无效。

2、本估价报告自出具之日起有效期为壹年，即 2020 年 6 月 18 日至 2021 年 6 月 17 日。

3、提供给估价委托人的估价报告共有七部分——封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件，每一部分均为本报告不可分割的组成部分，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，本估价机构不承担责任。估价技术报告不提供给估价委托人，只供估价机构存档及有关管理部门查阅。

4、本报告由本估价机构负责解释，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本评估报告未经评估机构书面同意，不得提供给其它机构引用。对违规使用估价报告和估价结果导致的有关损失，本估价机构不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：沈阳市和平区人民法院

执行工作承办人：刘强

评估工作联系人：拍卖组 程法官

联系电话：024-23379102

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁十方房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市沈河区奉天街165号（天光大厦）1202室

备案等级：贰级

证书编号：第000010101号

法定代表人：马国菊

联系人：王平凡

联系电话：024-22960135

三、估价目的

为估价委托人因执行平安银行股份有限公司沈阳分行与白海涛借款合同纠纷一案的需要而提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为预告登记在白海涛名下的，位于沈阳市于洪区西江北街



126-7 号 1-12-2 室，建筑面积为 66.16 平方米的住宅房地产。估价对象包含房屋、占用（或分摊）的土地使用权、附属的配套设施及装修设施，不包含家具、家电等可移动物品。

（二）估价对象状况

1、名称：预告登记在白海涛名下的位于沈阳市于洪区西江北街 126-7 号 1-12-2 室的涉案住宅房地产。

2、位置：位于沈阳市于洪区西江北街 126-7 号 1-12-2 室，位于润江华府的中央位置。该小区西部已经开发完成，东部为待开发空地。小区整体东侧临西江北街，南侧临五台山南路，西侧及北侧临小路。

3、规模：建筑面积为 66.16 平方米。

4、用途：登记用途为住宅，在价值时点的实际使用用途为住宅。

5、建筑物建成时间：据估价人员调查，约于 2016 年左右建成，仅供参考。

6、建筑结构：钢混结构。

7、配套设施：有上水、下水、供电、通讯、电梯、供暖、煤气设施。

8、楼层：该楼地下 2 层，地上 17 层；本次评估的房地产位于地上第 12 层。

9、朝向：南朝向。

10、户型及布局：户型为一室一厅一卫。客厅朝南，居室朝南，厨房朝南，卫生间在北侧（无窗）。

11、装修设施：外墙面粉料饰面。室内地面铺地砖，墙面及天棚刷涂料。



厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊棚，有烟机、灶具、橱柜及洁具。进户门为安全门，室内木门。塑钢窗。

12、维护状况：好。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件，估价对象为商品房，白海涛购买并办理了合同备案、发证预告登记、抵押预告登记。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设估价对象为合法拥有分摊土地使用权的房地产。根据估价人员的了解，估价对象已经被查封。其它权属状况，估价人员未了解到。

五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未做特殊要求，本次评估时按现场勘查之日即 2020 年 6 月 9 日。

六、价值类型

价值类型为：市场价值、完全产权价值、现状价值、房地价值。

市场价值是指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。

完全产权价值是指房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权在不受任何其他房地产权利等限制情况下的价值。

现状价值是指估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

房地价值是指建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。



七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均
是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或
价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定
时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的
价值或价格偏差应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状
况下的价值或价格。估价对象已经作为住宅使用，本次估价时选择其保持此
用途持续使用。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及政策

- 1、《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 72
号
- 2、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第 28 号
- 3、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号
- 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
- 5、《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



6、《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

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

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办[2018]273号

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T52091-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 估价委托

1、《沈阳市和平区人民法院委托书》(2020)辽0102执1652号

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

1、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件

(五) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、现场查勘记录、照片等

2、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划、人口等方面的基本情况资料

3、估价对象所在地城市规划资料

4、估价对象所在地城市及区域基础设施基本情况资料

5、估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、区域条件、个别条件方面的资料

6、房地产市场状况、相关交易案例等资料



九、估价方法

本次估价采用比较法进行。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。估价测算的简要过程为：

- 1、搜集交易实例：针对本次评估的估价对象类型，大量搜集类似房地产的交易实例信息。
- 2、选取可比实例：估价人员根据搜集的交易实例信息，从中选取三个作为可比实例。
- 3、建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。
- 4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。
- 5、计算比较价值。

十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	-----
测算结果	总价（元）	444198	-----
	单价（元/平方米）	6714	-----
评估价值	总价（元）	444198；人民币肆拾肆万肆仟壹佰玖拾捌元整	
	单价（元/平方米）	6714	



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
张晶	2120000011			2020年6月18日
王平凡	2120170017			2020年6月18日

十二、实地查勘期

2020年6月9日—2020年6月9日

十三、估价作业期

2020年6月9日—2020年6月18日



附 件

- (一) 《沈阳市和平区人民法院委托书》(2020)辽0102执1652复印件
- (二) 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五) 可比实例位置图和外观照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 估价机构《营业执照》复印件
- (八) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件
- (十) 《鉴定机构(人)承诺书》

沈阳市和平区人民法院 委托书

(2020)辽0102执1652号

辽宁十方房地产土地评估有限公司：

我院在执行平安银行股份有限公司沈阳分行与白海涛
借款合同纠纷一案中，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：

沈阳市于洪区西江北街126-7号1-12-2。

2020年06月05日

房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息						
房屋坐落	于洪区西江北街126-7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 ²)
126-7	1-12-2	钢混	10	12	住宅	66.16
简要权利信息						
无所有权登记； 无抵押登记； 无在建工程抵押登记； 有发证预告登记； 有抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 有合同备案； 无司法查封登记； 无预查封登记； 无更正登记；						
合同备案及预告登记信息						
预购商品房预告登记						
权利人	证件号码	义务人	建筑面积(m ²)	登记日期	登记证明号	
白海涛	211121197706225611		66.16	2016-02-05	0116022049	
预购商品房抵押权预告登记						
权利人	义务人	建筑面积(m ²)	登记日期	登记证明号	贷款金额	抵押登记期限
中国工商银行股份有限公司沈阳皇姑支行	白海涛	66.16	2016-02-05	0216022050	260000	2016-02-02至2046-02-02

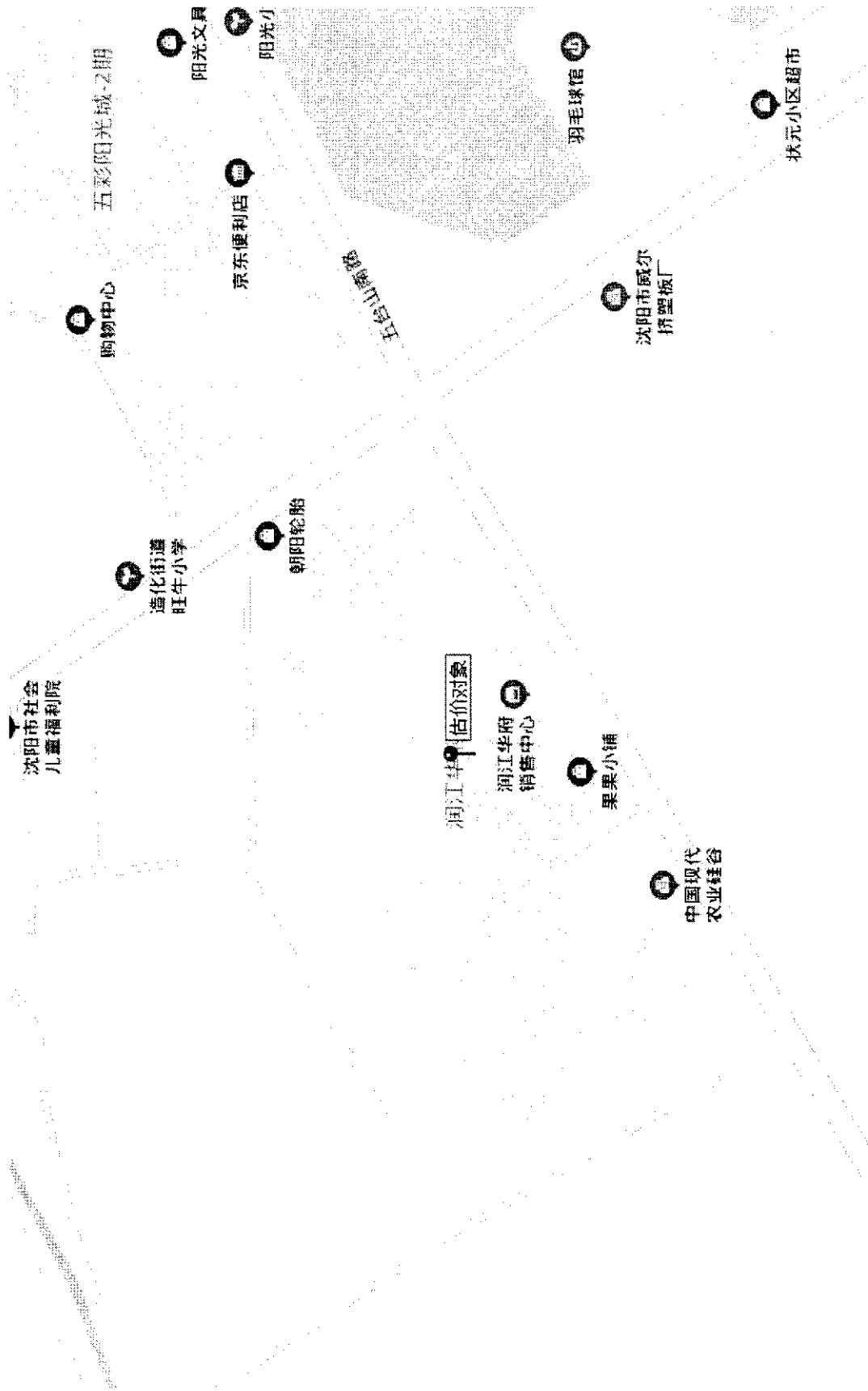
查询时间：2019年04月08日15时00分07秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

沈阳市不动产登记中心

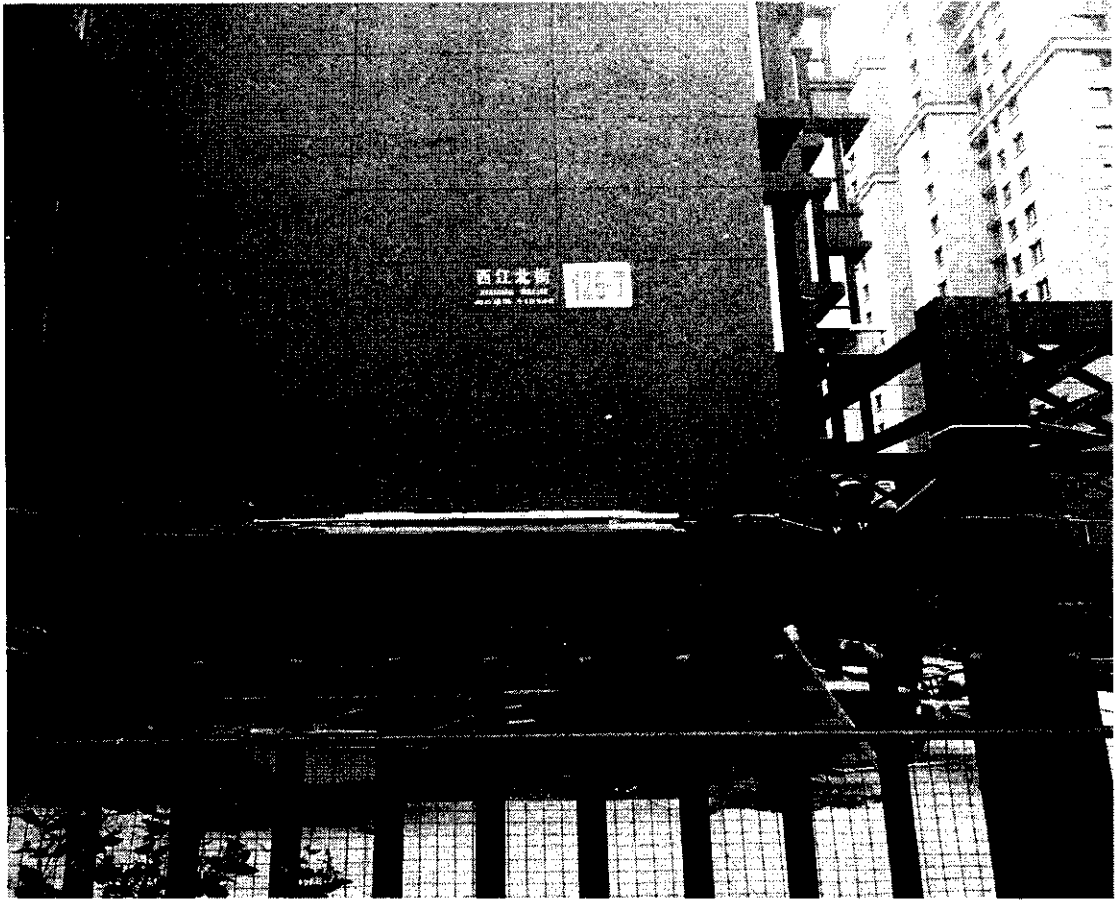
沈阳市房产档案馆

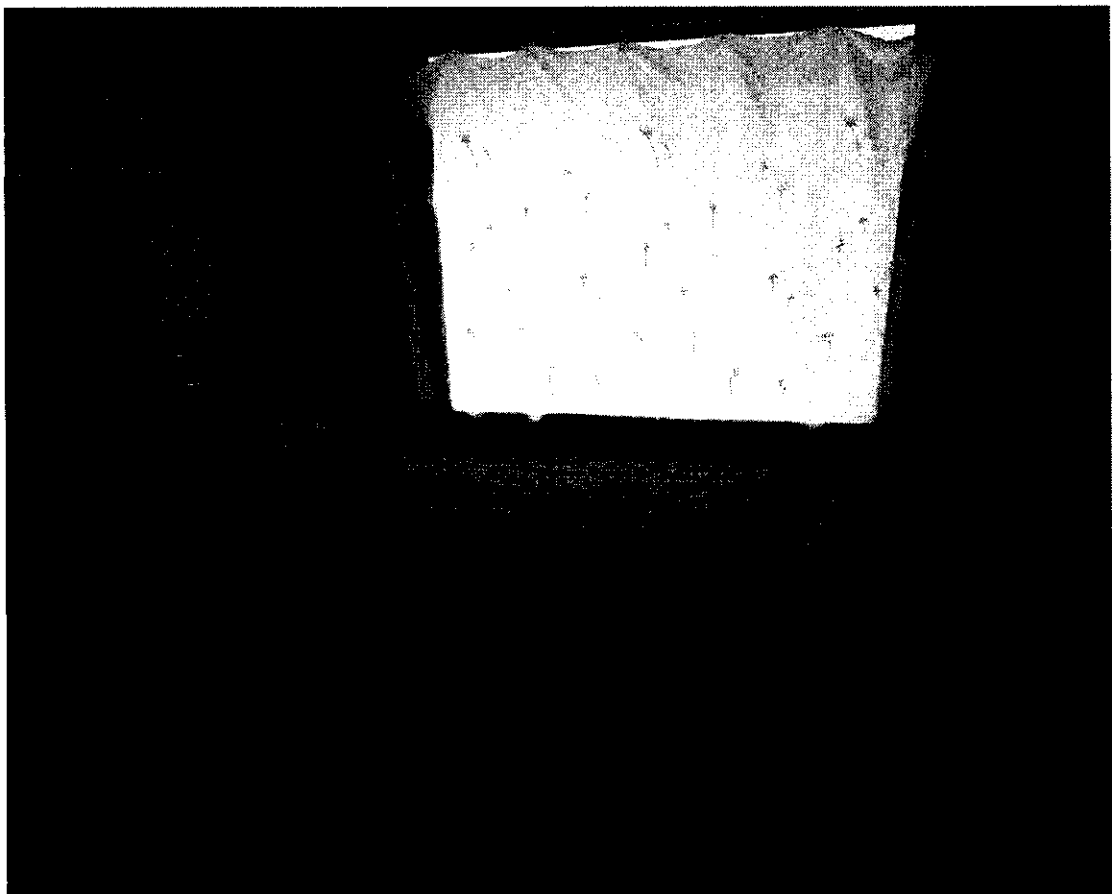
估价对象位置示意图

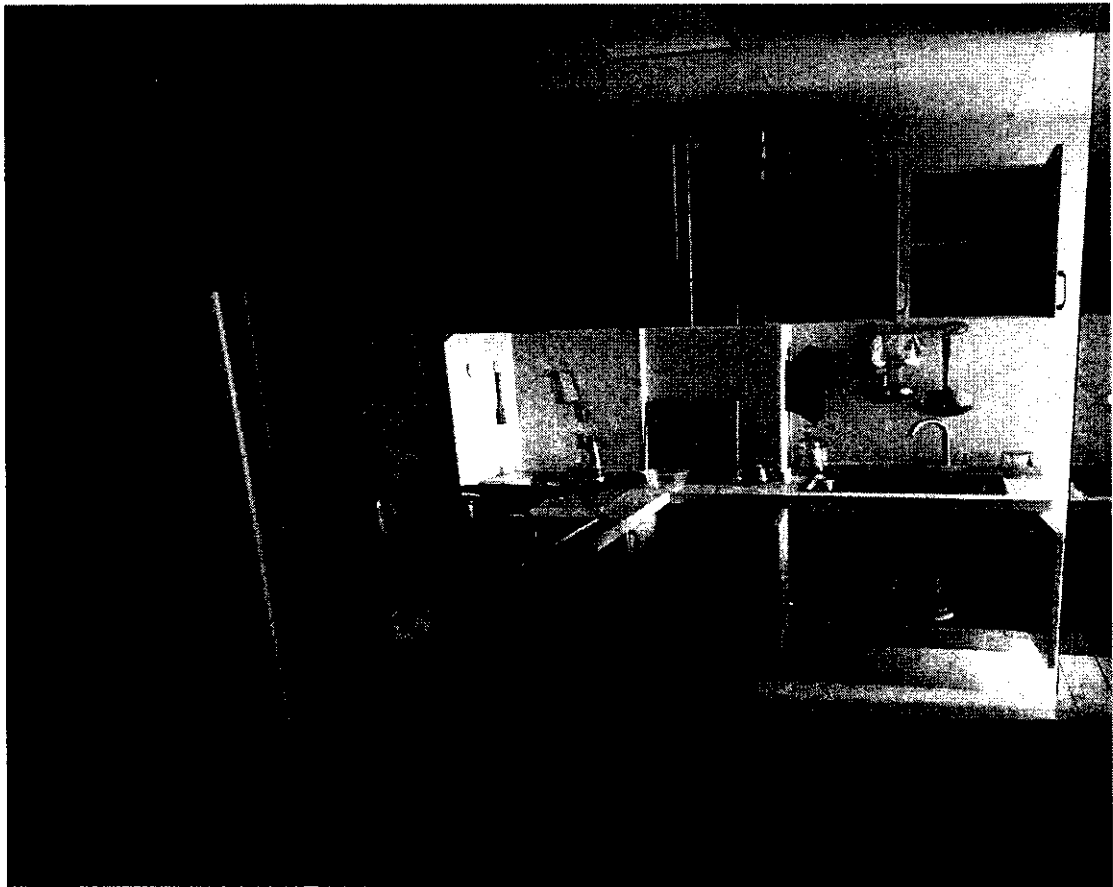


实地查勘情况

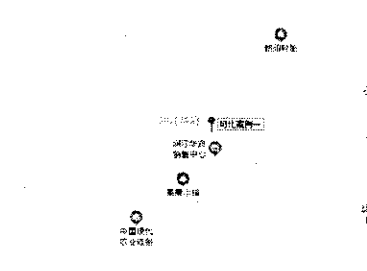
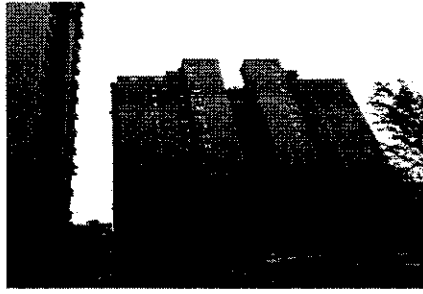
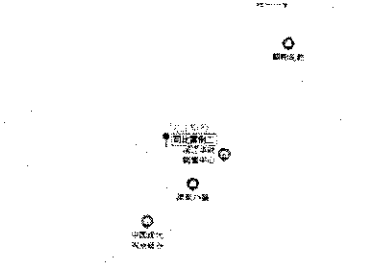

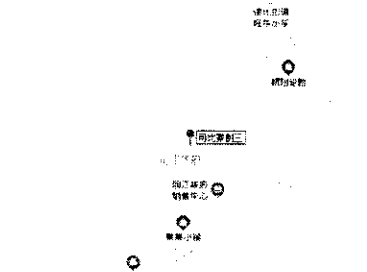
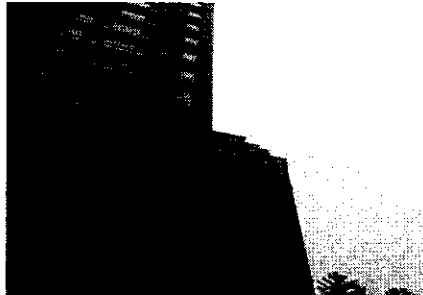
1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。
2. 进行实地查勘的人员为王平凡、张晶。
3. 实地查勘期为：2020年6月9日至2020年6月9日。
4. 相关照片：挑选出6张相关照片附后。





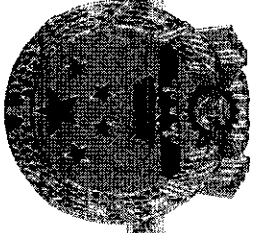


可比实例位置图及外观照片

实例名称	位置示意图	外观照片
<p>可比实例一 (润江华府 住宅)</p>		
<p>可比实例二 (润江华府 住宅)</p>		
<p>可比实例三 (润江华府 住宅)</p>		

专业帮助和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其它单位或个人给予专业帮助。
2. 本次估价时，未依据其它单位或个人给予的相关专业意见。



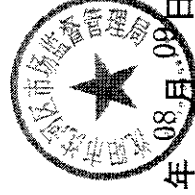
营业执照

统一社会信用代码
912101037643843907

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。



名称	辽宁十方房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	马国菊
经营范围	房地产评估、宗地价格评估；房地产信息咨询服务。（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）。
注册资本	人民币壹佰万元整
成立日期	2004年10月25日
营业期限	自2004年10月25日至长期
住所	沈阳市沈河区奉天街165号



登记机关
2019年08月09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 辽宁十方房地产土地评估有限公司

法定代表人 冯国菊
(执行事务合伙人)

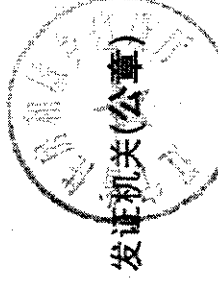
住所 沈阳市沈河区奉天街165号

统一社会信用代码 912101037643843907

备案等级 贰级

证书编号 000010101号

有效期 限2020年4月25日至2023年4月24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. 00183398

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. 00227990

姓名 / Full name

张晶

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210104197412263125

注册号 / Registration No.

2120000011

执业机构 / Employer

辽宁十方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



姓名 / Full name

王平凡

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21010519910516523X

注册号 / Registration No.

2120170017

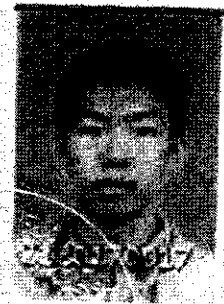
执业机构 / Employer

辽宁十方房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-20

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、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。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守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、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（盖章、签名）

2020年6月9日



张斌 斌