

# 房地产估价报告

估价项目名称: 沈阳市铁西区南七中路 32 号 3-8-1 室委  
估房地产估价报告

估价委托人: 沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构: 辽宁华益房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 荣力力 注册号: 2120040050

战 松 注册号: 2120000010

估价报告出具日期: 2020 年 06 月 22 日

估价报告编号: 辽华益 (ZF) 房评字 [2020] 第 057 号

# 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沈阳市铁西区南七中路 32 号 3-8-1 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

位于沈阳市铁西区南七中路 32 号 3-8-1 室,建筑面积 84.85 平方米。

## 二、估价目的

为委托人确定财产处置价需要而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,即二零二零年六月十五日  
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 06 年 15 日的评估结果为:

单价: 4762 元/平方米;

总价: 40.41 万元;

人民币大写: 肆拾万零肆仟壹佰元整。

## 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

二零二零年六月二十二日

# 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	5
九、估价方法	6
十、估价结果	6
十一、注册房地产估价师	6
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	9
三、估价对象最高最佳利用分析	12
四、估价方法适用性分析	13
五、估价测算过程	14
六、估价结果确定	17
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；	
四、不动产电子登记（簿）查询证明；	
五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	
六、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，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
2. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；
3. 估价人员已于2020年06月15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. 本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的。

### 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

1. 估价结果未考虑未来处置风险；
2. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 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不形成的，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（ZF）房评字[2020]第 057 号

## 一、估价委托人

委托人：沈阳市和平区人民法院

联系人：程法官

联系电话：23379102

## 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

营业执照注册号：210102000045533

资质等级：一级

资质证书编号：第 000010112 号

法定代表人：王天明

联系电话：024-22790507

联系人：李宁

## 三、估价目的

为委托人确定财产处置价需要而提供委估房地产价值参考依据。

## 四、估价对象及范围

估价对象位于沈阳市铁西区南七中路 32 号 3-8-1，属于铁西区“兴乐社区”内住宅。

### 1、估价对象实物状况描述

估价对象位于完全开放的住宅小区，所在楼约建成于上世纪九十年代，混合结构，共 8 层，楼体呈“L”型，外墙水刷石罩面，东、西两处外楼梯可通往第三层的大平台，单元内有步梯一部，水泥踢踏面，铁栏杆扶手。委估房地产位于第 8 层/全 8 层，建筑面积 84.85 平方米，设计用途为住宅，格局为二室一厅。

委估房地产西南朝向，客厅无窗，两处南卧室，阳台朝西。进户门为普通防盗门，室内木门，铝合金窗，客厅内地面铺地砖，墙面及天棚普通刮白，卧室内地面铺地板，墙面及天棚普通刮白，厨房内有洗手池一处，地面铺地砖，墙面贴约 1 米高墙砖，天棚刮白，卫生间有一处蹲便，墙面贴瓷砖，地面及墙面水泥抹

灰，阳台安装塑钢窗，地面、天棚及墙面水泥抹灰，窗户下墙体有破损现象；室内上下水、暖、电、煤气设施可正常使用。委估房地产目前处于闲置状态，维修保养状况较差。

## 2、权益状况分析

根据委托人所提供的相关材料，估价对象所有权人为边艳萍，有抵押权登记。本次估价为法院委托，故不考虑已存在的他项权利对评估价值的影响。详细内容见下：

### 不动产电子登记（簿）查询证明

#### 房屋基本信息

房屋坐落：铁西区南七中路 32 号

幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
32	3-8-1	混合结构	8	8	住宅	84.85

#### 简要权利信息

有所有权登记；有抵押权登记；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；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记

#### 房屋所有权信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
边艳萍	210112197507 112020	沈房权证铁西字第 N050185167 号	单独所有	2016-06- 13	/	5-2-028400 0

#### 抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限	最高债权额
兴业银行股份有限公司沈阳分行	边艳萍	16042004	2016-0 6-23	320000	2016-6-14-20 34-6-14	否

## 3、区位状况分析

### (1) 位置描述

- 1) 坐落：估价对象位于沈阳市铁西区南七中路 32 号。
- 2) 方位：估价对象位于沈阳市铁西区东部，兴顺街西侧，齐贤街东侧。
- 3) 与相关场所距离：估价对象距沈阳市第九十五中学约 50 米，距兴顺小学约 200 米，距离友谊购物中心约 300 米。
- 4) 临街状况：估价对象所在楼东临小路，南临南七中路，西临锦工街，距离兴顺街约 100 米。

5) 朝向: 估价对象所在楼呈“L”形, 估价对象是西南朝向。

#### (2) 交通条件描述

1) 道路状况: 估价对象附近有南七中路、兴顺街、齐贤街等交通主次干道, 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: 估价对象周围道路上有 264 路、176 路、102 路、501 路、295 路等公交线路经过并在附近设有站点, 交通出行比较方便。

3) 交通管制情况: 无限制情况。

4) 停车方便程度: 估价对象所在楼的四周可停车, 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: 估价对象所在小区附近有菜市场、超市等, 沈阳市第九十五中学和兴顺小学位于附近, 公共服务设施完善程度较高。

#### (4) 周围环境和景观描述

1) 自然环境: 估价对象所在楼位于铁西区居住较集中的地区之一, 周围有许多待征收的、建成时间较久的老建筑, 环境状况一般。

2) 人文环境: 估价对象所在小区及周边小区多为建成时间较长的老旧小区, 属于中等收入人群居住区, 所在区域人文环境一般。

### 五、价值时点

根据本次估价目的, 以现场勘察之日, 即二零二零年六月十五日为价值时点。

### 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) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)

(二) 国家和地方的有关法律、法规

- 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》

(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、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) 沈阳市铁西区南七中路及附近房地产市场信息

## 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。

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

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 06 年 15 日的评估结果如下:

单价: 4762 元/平方米;

总价: 40.41 万元;

人民币大写: 肆拾万零肆仟壹佰元整。

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	荣力力	20年6月22日
战松	2120000010	战松	20年6月22日

## 十二、实地查勘期

二零二零年六月十五日。

## 十三、估价作业期

二零二零年六月十五日至二零二零年六月二十二日。

## 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

二零二零年六月二十二日

# 沈阳市和平区人民法院

## 委托书

(2020)辽0102执956号

辽宁华益房地产土地评估有限公司：

我院在执行兴业银行股份有限公司沈阳分行与边艳萍  
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：

沈阳市铁西区南七中路32号3-8-1。

2020年06月10日

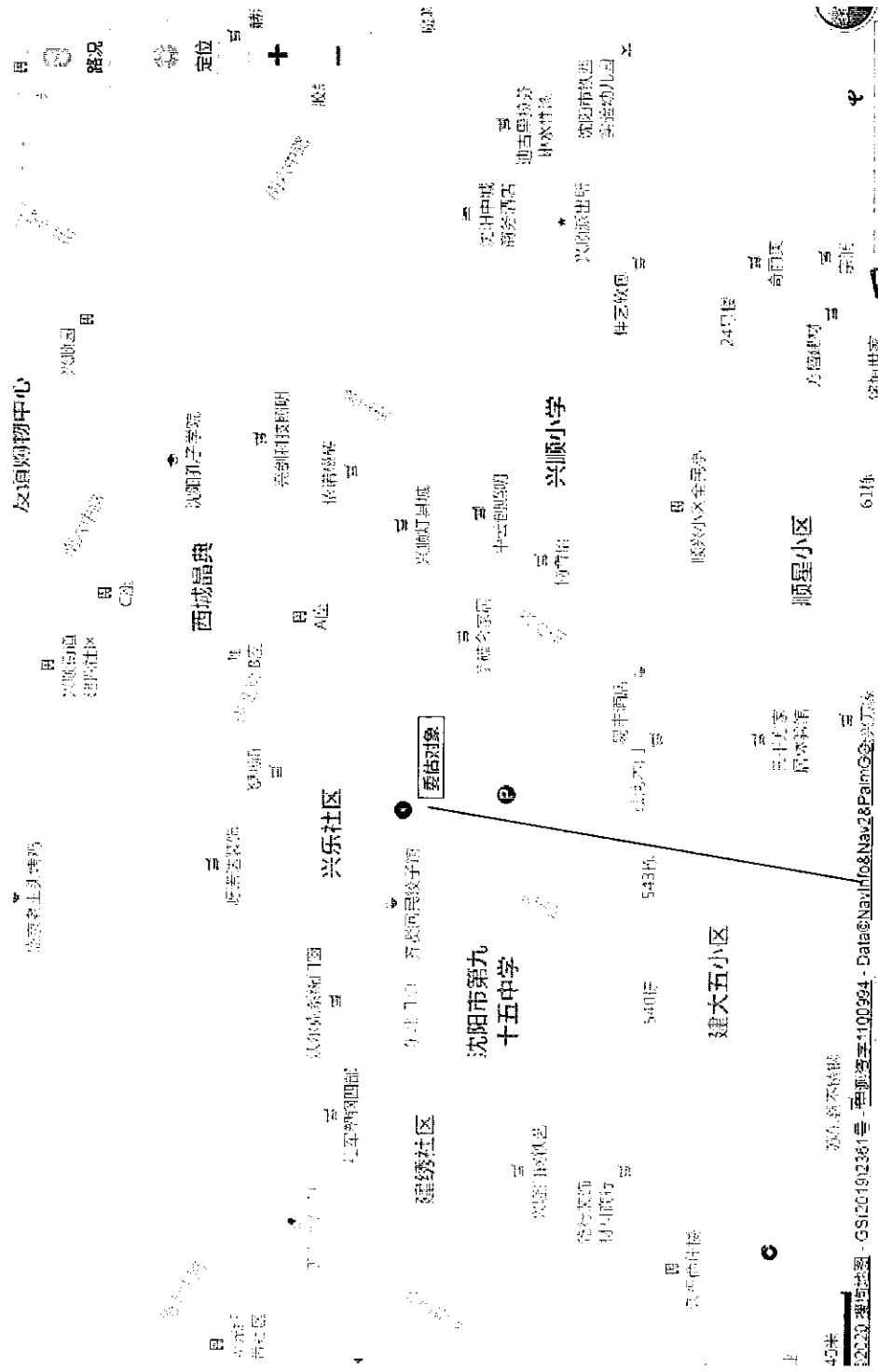
承 办 人：刘皓天      联系电话：

联 系 人：程法官.    联系电话：23379102

本院地址：

委估房地产照片





委估房地产所在位置



# 不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20200428308

## 房屋基本信息

房屋坐落 铁西区南七中路32号

幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
32	3-8-1	混合结构	8	8	住宅	84.85

## 简要权利信息

有所有权登记；有抵押登记；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；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记；

## 房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
边艳萍	210112197507112020	沈房权证铁西字第 X050185167号	单独所有	2016-06-13	/	5-2-028400

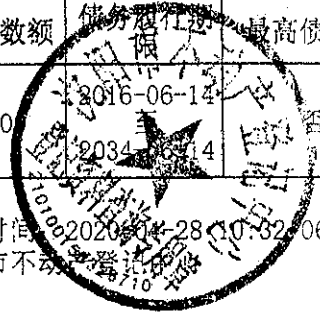
## 不动产他项权利登记信息

### 抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期	最高债权额
兴业银行股份有限公司沈阳分行	边艳萍	16042004	2016-06-23	32000	2016-06-14	2034-06-14

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间 2020年04月28日 10:32:06  
沈阳市不动产登记中心







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. 00202436

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. 00103895

姓名 / Full name

董方方

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310102197001174424

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

