

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2020）第051号

估价项目名称：新民市站前大街120号2-2-1室住宅
拍卖价格评估项目

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙广杰（2120060039）张妍（2120190076）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十七日

致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对您单位拟执行拍卖的位于新民市站前大街120号2-2-1室的一套住宅的拍卖参考价值进行了评估工作。

估价目的：为沈阳市和平区人民法院执行中国建设银行股份有限公司沈阳浑南支行与刘鹏一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行拍卖提供价值参考依据。

估价对象：位于新民市站前大街120号2-2-1室的一套住宅，证载建筑面积为87.72平方米，所有权人为刘鹏。本次估价范围包括房屋所有权、其合理分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

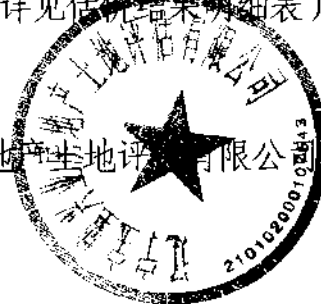
价值时点：2020年7月8日。

价值类型：拟拍卖市场价值（含其合理分摊的土地使用权）

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：359,038.00元，人民币大写：叁拾伍万玖仟零叁拾捌元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产评估有限公司



法定代表人：

2020年7月27日

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

| 名称 | 地址 | 产权证号 | 建成年代 | 建筑面积(M ²) | 总价(元) | 评估单价 (元/M ²) |
|----|----------------------|------------|------|-----------------------|---------|-----------------------------|
| 住宅 | 新民市站前大街120号 2-2-1 | N170056252 | 2004 | 87.72 | 359,038 | 4,093 |

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。估价的详细结果、过程以及有关说明请见《估价结果报告》。

目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 5 |
| 估价假设和限制条件..... | 6 |
| 估价结果报告..... | 8 |
| 一、估价委托人..... | 8 |
| 二、房地产估价机构..... | 8 |
| 三、估价目的..... | 8 |
| 四、估价对象..... | 8 |
| 五、价值时点..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 10 |
| 七、估价原则..... | 10 |
| 八、估价依据..... | 11 |
| 九、估价方法..... | 11 |
| 十、估价结果..... | 12 |
| 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 |
| 十四、附件..... | 12 |

估价师声明


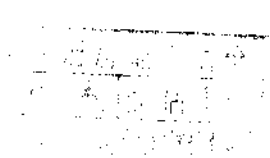
我们郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、客观的公正的专业分析、意见和结论，但受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，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国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告；

| 姓 名 | 估价资格 | 盖章 |
|-----|----------|--|
| 张 妍 | 注册房地产估价师 |  |
| 孙广杰 | 注册房地产估价师 |  |

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

(一)一般假设

1. 对于鉴定申请人提供的《房屋产权核档查询单》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象租金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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋产权核档查询单》记载房屋建筑面积大体相当。

4. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

5. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

(二)未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

在价值时点，估价对象均已设定抵押权，经委对方当事人确认，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

(四)不相一致假设

无不相一致假设

⑤依据不足假设

对方当事人仅提供了《房屋产权核档查询单》，未提供相应的土地使用权手续，本次估价假设估价对象的房屋所有权及其应分摊国有土地使用权均已合法取得，用途与现场勘查一致为住宅，估价对象能够正常上市交易。

二、估价的限制条件：

1. 本估价报告仅为是为法院拟执行拍卖参考价格提供相关专业意见，不得用于其它用途。未经本公司书面许可，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，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，我公司不承担责任。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值及其应分摊的国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险，亦没考虑估价对象已承担的债务及经营决策失误对其影响。

3. 本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于新民市站前大街120号2-2-1室，建筑面积为87.72平方米的住宅；室内物品不在本次评估范围。

4. 经与办案法官沟通，现场勘察由申请人、司辅人员及评估公司估价人员共同参与完成，被执行人未到现场，勘查时间即为价值时点。

5. 本估价报告自出具之日(即2020年7月27日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：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

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙广杰

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 号

三、估价目的

为沈阳市和平区人民法院执行中国建设银行股份有限公司沈阳浑南支行与刘鹏一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为刘鹏拥有的位于新民市站前大街 120 号 2-2-1 室的 1 套住宅，建筑面积为 87.72 平方米。估价范围包含房屋所有权、其国有建设用地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于新民市站前大街 120 号，新民市隶属于辽宁省沈阳市，

位于辽宁省中部，东连沈阳市沈北新区、于洪区；南邻辽中区；西与黑山县接壤；北靠彰武县、法库县；西北一角与阜新县毗连。距省会沈阳市 60 公里。境内有新民三农博览园、珍珠湖湿地自然保护区、仙女岛湿地公园等景点。

估价对象位于新民市站前大街“向阳春晖园”，该小区东临辽河大街，南临南环西路，西临站前大街，北临海河路。区域内整体规划完整，基础配套设施齐全，所处位置交通便利。有新民 703 路、新民 704 路、新民 705 路等多条公交线路在其附近设有站点。区域内有新民市城区第四小学、新民市实验中学、兴隆百货等。

2、估价对象实物状况

(1) 房屋实际状况

估价对象所处建筑外墙为涂料罩面，本次估价对象位于 2 层，南北朝向，二室二厅一卫格局，简装房，墙体刮大白，部分墙体贴墙砖，地面铺地板，部分地面铺地砖，水、暖、电等配套设施齐全。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况较差。

估价对象建筑年代为 2004 年，根据国家在关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定其综合成新率约为 85% 成新。

(2) 土地实际状况

估价对象位于新民市站前大街“向阳春晖园”，该小区东临辽河大街，南临南环西路，西临站前大街，北临海河路。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。在价值时点，宗地外基础设施条件已达“五通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《房屋产权核档查询单》记载：房屋坐落：新民市站前大街 120 号；幢号：120；单元间号：2-2-1；所在层数 2；建筑面积 87.72 平方米；所有权人为刘鹏。鉴定申请人未提供估价对象的土地登记手

续，根据本次估价目的，本次估价假设其已取得相应的、合理分摊的国有土地使用权，且在价值时点委估房地产不存在租赁、抵押、查封等情况，且无权属纠纷。

五、价值时点

2020年7月8日，即现场查勘日。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格（含其合理分摊的土地使用权）。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响（交易税费由受让方负担）。

七、估价原则

(一)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

(二)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。

(三)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。

(四)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(五)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。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 鉴定申请人提供的《房屋产权核档查询单》
10. (2020)辽 0102 执恢 718 号沈阳市和平区人民法院对外委托评估案件委托书
11. 估价人员现场查看结果
12. 估价人员收集的有关房地产资料

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象为住宅，由于目前沈阳市房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故本次估价采用比较法。

比较法又称比较法，是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值或价格的方法。

其直接比较修正与调整公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整 } 100}{(\quad)}$$

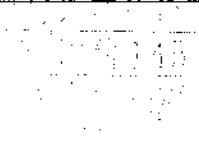
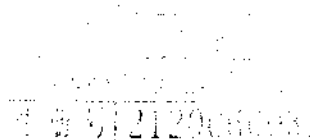
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

评估单价：4,093 元/平方米

评估总价：359,038 元；人民币大写：叁拾伍万玖仟零叁拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 盖章 | 盖章日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 张妍 | 2120190076 |  | 2020年7月27日 |
| 孙广杰 | 2120060039 |  | 2020年7月27日 |

十二、实地查勘期

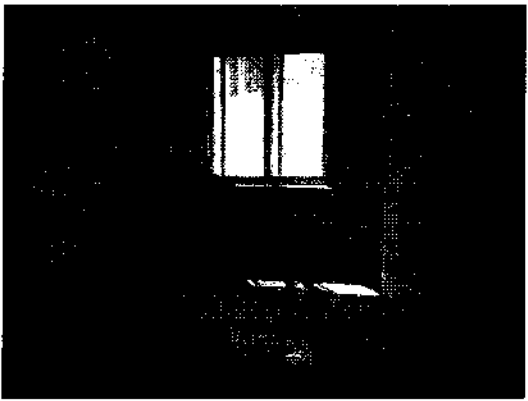
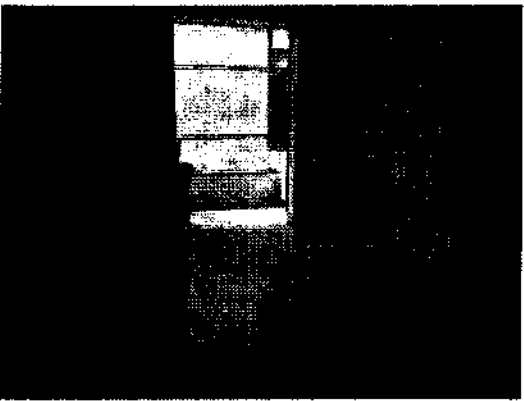
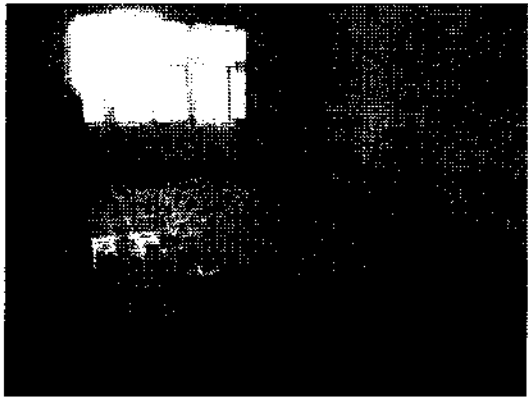
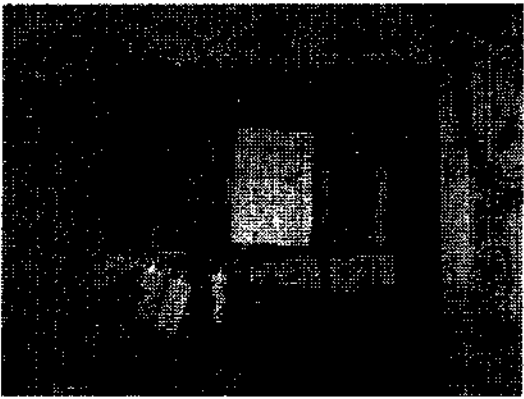
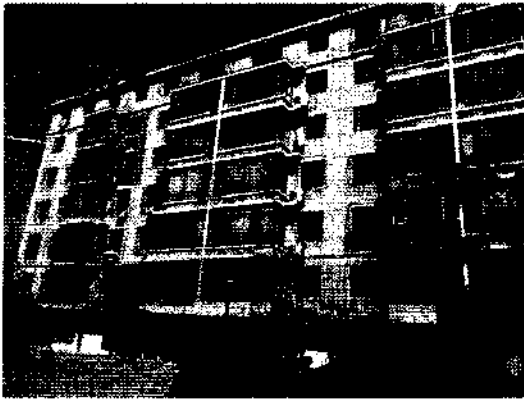
2020年7月8日

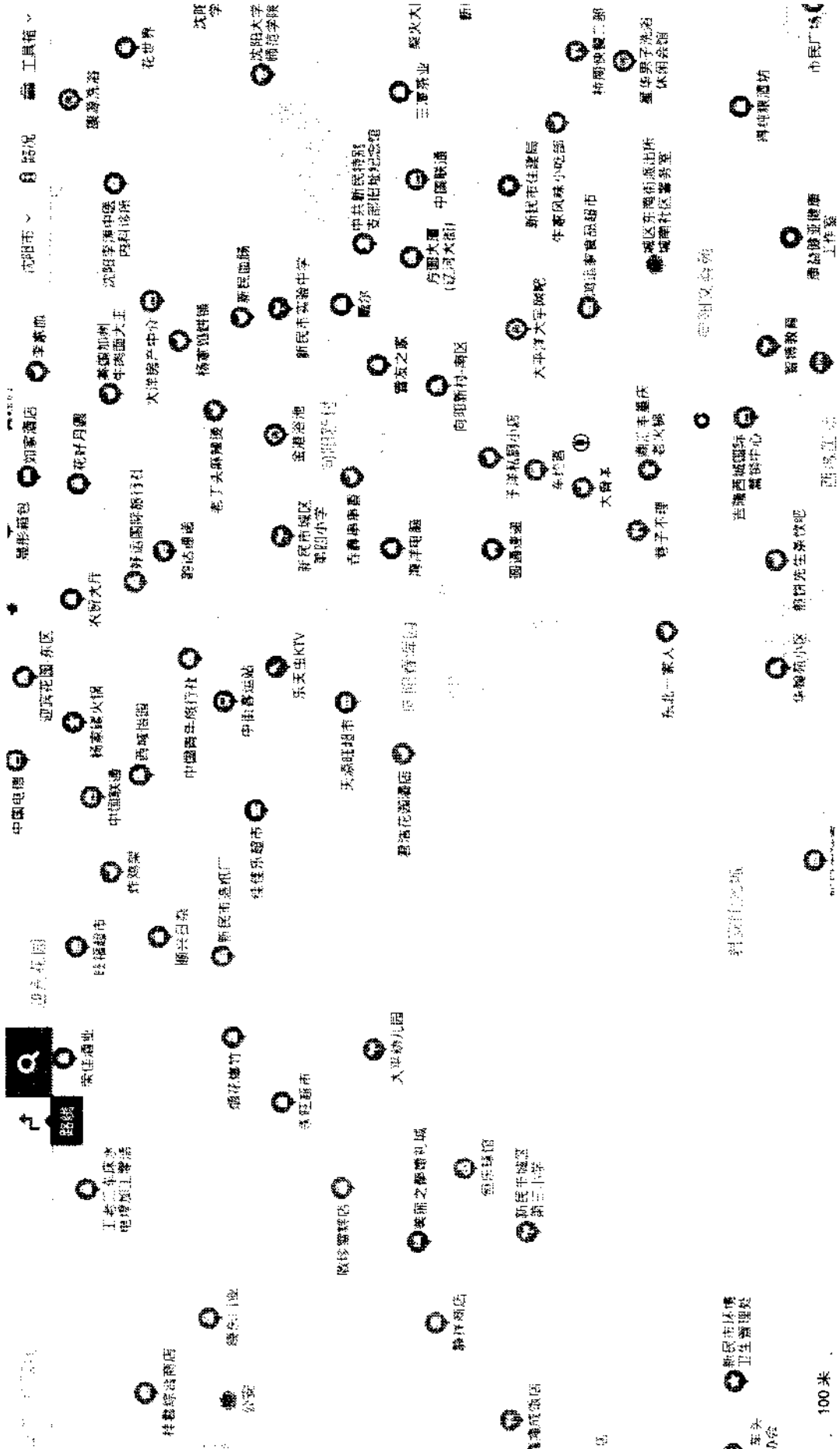
十三、估价作业期

2020年7月8日-2020年7月27日

报告附件

- 一. 估价对象照片
- 二. 估价对象地理位置示意图
- 三. (2020)辽 0102 执恢 718 号沈阳市和平区人民法院对外委托评估案件委托书
- 四. 现场勘查记录复印件
- 五. 鉴定申请人提供的《房屋产权核档查询单》复印件
- 六. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 七. 房地产估价师注册证书复印件





100米

警务区
社区卫生服务中心
派出所

迎丰桥

迎丰桥

迎丰桥

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

市人民广场

沈阳市和平区人民法院

委托书

(2020)辽0102执恢718号

辽宁宝莖兴业房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳浑南支行与刘鹏 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：

新民市站前大街 120 号 2-2-1。

2020年07月03日

承 办 人：都睿 联系电话：

联 系 人：程法官 联系电话：23379102

本院地址：

现场勘察记录—司法鉴定

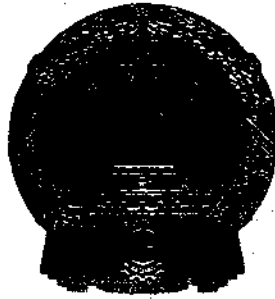
| | | | |
|------------|--|------|-----------|
| 勘察日期 | 2020年7月8日 | 评估时点 | 2020年7月8日 |
| 评估目的 | 司法鉴定 | | |
| 评估对象 | <p>小住宅：向阳看晖园，外墙涂料，防盗单元门，一层两户 一厨一梯，地面地砖，墙体大白</p> <p>室内两室两厅一卫格局，地面铺地板（卧室客厅），瓷砖铺地砖 墙体刮大白，南北朝向，维护状况较差。</p> | | |
| 特殊事项 | | | |
| 其他事项 | | | |
| 参加人员 签字 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>张长松 22715815</u></p> <p>原告（或代理人）</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>未到场</u></p> <p>被告（或代理人）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>孙建群 18240095556</u></p> <p>办案人员</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>张研 刘新</u></p> <p>评估人员</p> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">2020年7月8日</p> | | |

房屋产权核档查询单

编号: _____

| | | | | |
|--------|-------|--------------------|------|------------------------|
| 房屋产权状况 | 产权人 | 刘坤 | | |
| | 身份证号 | 310121197204103354 | 证件类型 | 身份证 |
| | 房屋地址 | 新民市站前大街120号(2-2-1) | | |
| | 产权证号 | 17-2-0049872 | 档案卷号 | 17-2-0049872(7-3-6732) |
| | 电子档案号 | 17-2-0049872 | | |
| 查档出证情况 | 有无抵押 | 有 | 有无查封 | 无 |
| | 查档核 | 刘坤 | 日期 | 2019-07-23 |
| | | | 备 注: | |

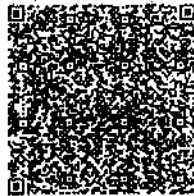
盖 章



营业执照

统一社会信用代码 91210102667198625Q

| | |
|-------|--|
| 名称 | 辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司 |
| 住所 | 沈阳市和平区和平南大街39号（1003、1004） |
| 法定代表人 | 孙广杰 |
| 注册资本 | 人民币贰佰伍拾壹万元整 |
| 成立日期 | 2008年01月02日 |
| 营业期限 | 自2008年01月02日至2033年01月01日 |
| 经营范围 | 房地产评估；土地评估；房地产经纪。（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）。 |



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。

登记机关



2019年01月29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: 辽宁宝盈兴业房地产评估有限公司
法定代表人: 孙广杰
(执行事务合伙人)

住所: 沈阳市和平区和平南大街39号(1003、1004)

统一社会信用代码: 912101026671986250

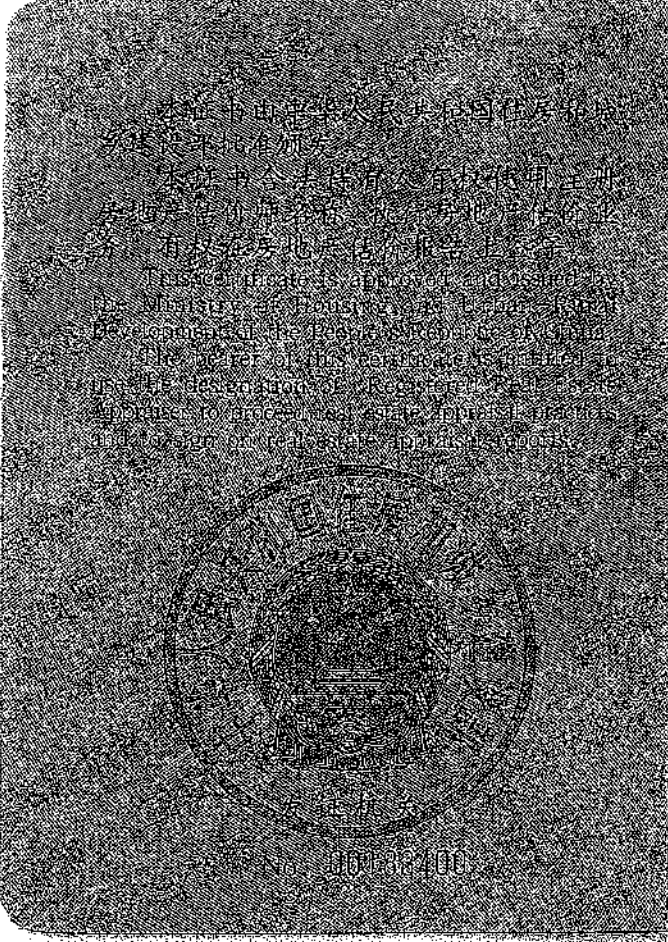
备案等级: 贰级

证书编号: 第000010152号

有效期限: 2017年10月23日至2020年10月22日止



发证机关(公章)



姓名 / Full name: 孙杰

性别 / Sex: 男

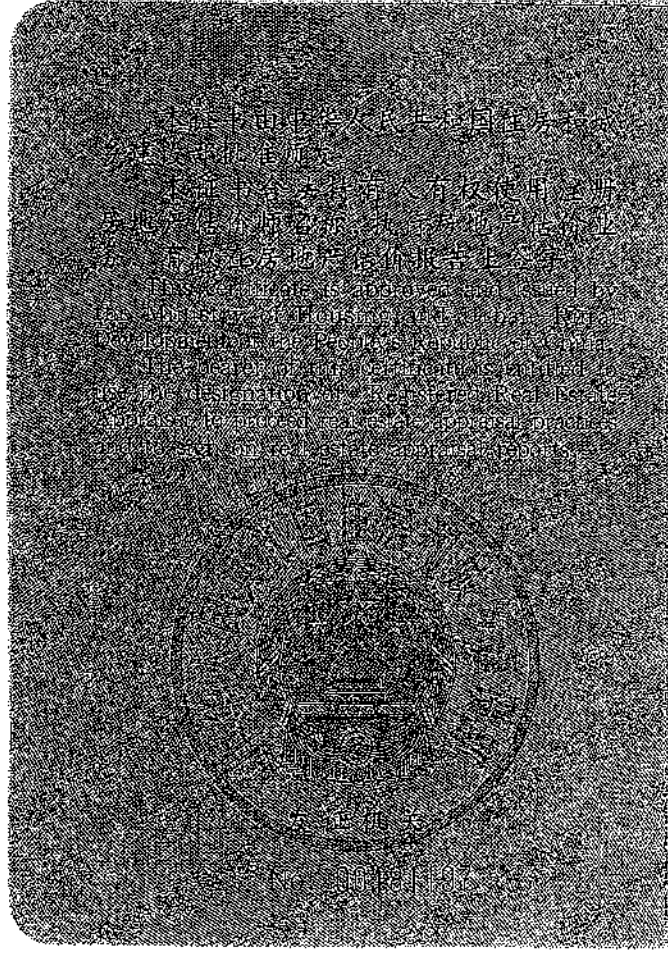
身份证件号码 / ID No: 210106197304260018

注册号 / Registration No: 2120060039

执业机构 / Employer: 辽宁宝盈兴业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Data of expiry: 2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature: [Handwritten signature]



姓名 / Full name: 张妍

性别 / Sex: 女

身份证件号码 / ID No: 210105199106134921

注册号 / Registration No: 2120190076

执业机构 / Employer: 辽宁宝盈兴业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Data of expiry: 2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature: [Handwritten signature]

