

涉执房地产处置估价报告

估价报告编号: 朝宏宜达估法字【2022】第 28 号

估价项目名称: 石越所有的位于朝阳市双塔区新兴街 33 号 153C
号 3 单元 3502 室房地产市场价格价值估价报告

估价委托人: 辽宁省朝阳市中级人民法院

估价机构: 朝阳宏宜达房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 李 宏 注册号: 2120100031

王 浩 注册号: 2120210045

估价报告出具日期: 二〇二二年五月二十六日

- 1 -

朝阳宏宜达房地产土地资产评估有限责任公司

联系电话: 0421-3856866

地址: 朝阳大街二段 81 号海纳丽景写字楼 8 楼 (大润发北门东)

已扫描

致估价委托人函

辽宁省朝阳市中级人民法院：

受贵院委托，我们依据国家相关法律、法规、技术标准和程序，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用了恰当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过估价人员现场查勘、估价测算并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的专业分析判断，最终确定估价对象的市场价值，现将估价结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为石越所有的位于朝阳市双塔区新兴街 33 号 153C 号 3 单元 3502 室建筑面积为 139.75 m²住宅。具体见下表：

序号	产籍号	产权人	房屋用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)
1	II-12-5-153C3502	石越	住宅	5/6	139.75
合计					139.75

三、价值时点

本次以现场查勘日为价值时点，即二〇二二年五月十七日。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。不考虑房屋租赁，抵押、查封等因素的影响。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

估价对象于价值时点 2022 年 5 月 17 日的评估价值：评估单价为 6328 元/m²，总价为 884338 元（取整）。大写：人民币捌拾捌万肆仟叁佰叁拾捌圆整。

七、特别提示

1、本报告是在估价委托人提供的估价对象相关资料的基础做出的，估价委托人对提供的材料真实性、准确性承担责任。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。

2、本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，本估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。因估价委托人使用估价报告不当而引起后果的，估价机构和估价人员不承担责任。

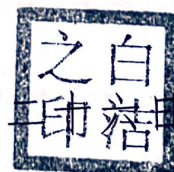
3、本报告估价结果包含该房屋及其所分摊土地使用权的价值。

4、以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书估价假设和限制条件。评估的详细结果，请见《估价结果报告》。

朝阳宏宜达房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月



估价结果报告

(一) 委托人

委托人名称：辽宁省朝阳市中级人民法院

(二) 估价机构

估价机构名称：朝阳宏宜达房地产土地资产评估有限责任公司

资质级别：二级

房地产估价机构资质证书编号：130200001 号

法定代表人：白洁

估价机构地址：朝阳大街二段 81 号

联系电话：15042106866

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象区位状况

区	位置	坐落	朝阳市双塔区新兴街 33 号 153C 号 3 单元 3502 室	小区	蓝海左岸
		距离	距朝阳四中 450 米、距九六八医院 400 米、距燕都小学 800 米、 距第二高级中学 730 米。		
		楼层	6 层中的第 5 层。	朝向	南
位	交通情况	周边情况	东南临新兴街、东北临珠江路。		
		交通工具	多路公交经过，距公交站点 20 米。		
		交通管制	道路无管制。		

状	况	方便程度	交通便利。	
		周围环境	自然	环境优美、整洁，环境卫生较好。
			人文	所在地区为学校区域，治安较好，处于商住集聚区及学区。
			景观	无。
外部配套设施	基础设施	外部柏油道路，供水、供电、排水、供热、通讯设施齐全。		
	公共服务	估价对象附近有朝阳四中、九六八医院、燕都小学、第二高级中学、盘龙市场、中国电信等。		

2、估价对象权益状况

权益状况	权利人	石越	共有情况	**
	产籍号	II-12-5-153C3502	房屋用途	住宅
	面积	房屋建筑面积 139.75 m ²	是否抵押	是
	其他权利设置情况	据委托人说明未设立其他担保物权和拖欠税费	是否查封	是

3、估价对象实物状况

实物状况	建筑规模	商住集聚区	建筑结构	框架
	建筑情况	建筑物共 6 层，电梯洋房，外墙真石漆、断桥铝窗、电子入户门。估价对象所在为 5 层。	空间布局	三室二厅
	装修情况	地砖、吊顶，木质装修，厨房、卫生间贴砖。	建筑年代	2012
	内部配套设施	理石踏步、白钢扶手、上下水、电、暖、设施齐全。	维护情况	较好

(五) 价值时点

本次以勘查现场日为价值时点，即二〇二二年五月十七日。

(六) 价值类型

估价对象房地产的市场价值是在价值时点假定未设立优先受偿权

状 况	周围 环境	方便 程度	交通便利。
		自然	环境优美、整洁，环境卫生较好。
		人文	所在地区为学校区域，治安较好，处于商住集聚区及学区。
		景观	无。
	外部 配套 设施	基础 设施	外部柏油道路，供水、供电、排水、供热、通讯设施齐全。
公共 服务		估价对象附近有朝阳四中、九六八医院、燕都小学、第二高级中学、盘龙市场、中国电信等。	

2、估价对象权益状况

权 益 状 况	权利人	石越	共有情况	**
	产籍号	II-12-5-153C3502	房屋用途	住宅
	面积	房屋建筑面积 139.75 m ²	是否抵押	是
	其他权利 设置情况	据委托人说明未设立其他担保物权和拖欠税费	是否查封	是

3、估价对象实物状况

实 物 状 况	建筑规模	商住集聚区	建筑结构	框架
	建筑情况	建筑物共 6 层，电梯洋房，外墙真石漆、断桥铝窗、电子入户门。估价对象所在为 5 层。	空间布局	三室二厅
	装修情况	地砖、吊顶，木质装修，厨房、卫生间贴砖。	建筑年代	2012
	内部配套 设施	理石踏步、白钢扶手、上下水、电、暖、设施齐全。	维护情况	较好

(五) 价值时点

本次以勘查现场日为价值时点，即二〇二二年五月十七日。

(六) 价值类型

估价对象房地产的市场价值是在价值时点假定未设立优先受偿权

利下的市场价值。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估，具体依据如下估价原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则。

1、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价值或价格。

2、合法原则

评估价值应在依法判定估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

评估价值应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

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、最高最佳利用原则

评估价值应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6、谨慎原则

评估价值应在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高情况下的价值或价格。

(八) 估价依据

1、估价法律、法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《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》和《人民法院委托评估工作规范》。

2、有关估价标准依据

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (2) 《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013；
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

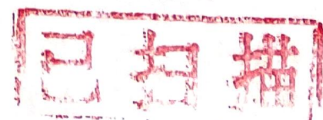
3、估价委托权属依据

- (1) 朝阳市中级人民法院司法鉴定评估委托书；
- (2) 基层人民法院对外委托工作接交表和相关材料；
- (3) 委托方提供的相关权属资料。

4、估价其他依据

- (1) 估价人员现场勘查记录、搜集有关估价对象有关资料；
- (2) 调查估价对象可比实例情况区位、权益、实物客观资料；
- (3) 可比实例的收益、支出成本等客观数据；
- (4) 估价师掌握其他评估客观数据。

(九) 估价方法



估价人员认真分析了所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，按照《房地产估价规范》规定，通过适用性分析，确定本次评估选用比较法、收益法进行估价。

1、适用方法分析

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象的实际用途和设定用途均为住宅，鉴于估价对象所在区域房地产发育比较充分，在价值时点的近期有较多类似房地产交易，故采用比较法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象区域类似物业有出租收益案例比较多，且出租客观成本数据市场可以调查到，故采用收益法。

2、不适用方法分析

估价对象房地产与成本关联较弱，房地产成本不能客观反映房地产实际的市场价值，故不选用成本法；估价对象已经建成并投入使用，不是在建工程，没有后续开发费用，不选用假设开发法。

(十) 估价结果



估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征和使用及维护情况，经



过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 17 日的评估价值：评估单价为 6328 元/m²，总价为 884338 元（取整）。大写：人民币捌拾捌万肆仟叁佰叁拾捌圆整。

（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	签名	签名日期
王浩	2120210045	 中国注册房地产估价师 王浩 NO. 2120210045	2022 年 5 月 26 日
李宏	2120100031	 中国注册房地产估价师 李宏 NO. 2120100031	2022 年 5 月 26 日

（十二）实地查勘期

2022 年 5 月 17 日。

（十三）估价作业日期

2022 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 26 日。

（十四）特殊说明

- 1、本报告使用期限为一年（2022 年 5 月 26 日至 2023 年 5 月 25 日）。
- 2、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致时或在报告有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，变化明显的，应当相应调整评估结果。超过一年需重新评估。



3、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是
对评估对象处置成交价的保证。

4、本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、保全费、律师费等
财产处置费用对评估结果的影响。

