

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2021）第 112 号

估价项目名称：和平区中华路 105 巷 1 号 2-16-1 室住宅
拍卖价格评估项目

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

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：陈鹏(2120170054) 宋鑫颖(2120210016)

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十五日

致估价委托人函

沈阳市于洪区人民法院：

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和平区中华路 105 巷 1 号 2-16-1 室的一套住宅的市场价值进行了评估工作。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于和平区中华路 105 巷 1 号 2-16-1 室的一套住宅，证载建筑面积为 62.10 平方米，规划用途为住宅，所有权人为郭盼、张诗涵。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：2021 年 10 月 13 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：738,431.00 元，人民币大写：柒拾叁万捌仟肆佰叁拾壹元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2021 年 10 月 25 日

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

名称	地址	不动产证号	建成年代	建筑面积(M ²)	总价(元)	评估单价(元/M ²)
住宅	和平区中华路105巷1号2-16-1室	辽(2018)沈阳市不动产权第0309454号 辽(2018)沈阳市不动产权第0309455号	2001年	62.10	738,431	11,891

评估结果使用特别提示:

1. 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》。
2. 因财产拍卖（变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应进行相应调整；
4. 委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，我公司不承担责任。
5. 评估结果不等于评估对象处置可实现成交价，不应被认为是对评估对外处置成交价的保证。

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.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
报告附件.....	14

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
宋鑫颖	注册房地产估价师	
陈 鹏	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《不动产电子登记簿查询证明》，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市场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. 委托人未提供估价对象欠缴税费情况说明，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税费。

4. 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《不动产电子登记簿查询证明》复印件记载房屋建筑面积大体相当。

5. 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。

(二)未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

现场查勘时，估价对象已设定抵押权。经办案法官现场确认，本次估价假设其不存在查封、抵押权等他项权，可在公开市场自由转让，交易假设前提。

(四)不相一致假设

无不相一致假设

(五)依据不足假设

对方当事人仅提供了《不动产电子登记簿查询证明》，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，用途均与《不动产电子登记簿查询证明》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，估价对象位于和平区中华路105巷1号2-16-1室，建筑面积为62.10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2021年10月25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：沈阳市于洪区人民法院

联系人：马法官

联系电话：17740060103

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为郭盼、张诗涵拥有的位于和平区中华路 105 巷 1 号 2-16-1 室的 1 套住宅，建筑面积为 62.10 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

估价对象坐落于和平区中华路 105 巷 1 号，和平区，隶属辽宁省沈阳市，位于沈阳市中心区域，从北至东分别与皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、

浑南区、沈河区六个区接壤相邻，地处北纬 $41^{\circ}75'17''-41^{\circ}83'90''$ ，东经 $123^{\circ}38'51''-123^{\circ}50'36''$ 之间。面积 61.1 平方公里，其中：老城区 30 平方公里、长白岛经济区 31.1 平方公里。现辖 10 个街道，112 个社区（村），户籍人口 76.3 万人。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，和平区常住人口为 730785 人。位置境域

和平区位于沈阳市的中心，从北至西、至南、至东分别与皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈河区相邻。地理坐标为：北纬 $41^{\circ}75'17''-41^{\circ}83'90''$ 之间，东经 $123^{\circ}38'51''-123^{\circ}50'36''$ 之间。面积 61.1 平方公里。

地质地貌

和平区以平原为主，地势平坦，均属下辽河平原。地形平坦而开阔，平均海拔 50 米左右。

气候

和平区属于北温带半湿润大陆性气候，四季分明，降水集中，雨热同季，日照充足。春季促短，降水少，回暖快；夏季高温多雨，空气湿润；秋季天高气爽，气候宜人；冬季长达 6 个月，寒冷干燥。年日照时间为 2480 小时，全年无霜期为 150 天左右。

水文

和平区南跨浑河与浑南区相连。浑河，位于辽宁，发源于抚顺市，流经沈阳，长约几十公里，是辽河的支流，古称辽水，又称小辽河。

估价对象位于和平区中华路 105 巷 1 号“当代程式”，该小区东临常德街、西临南京南街、南临南一马路、北临中华路。其道路通达性较好，有 207 路、263 路、237 路、235 路等公交线路在其附近设有站点，所处位置交通便利。区域内有东北育才学校、解放军北部战区总医院、南市百货大楼、欧亚联营等生活服务设施，区域内整体规划完整，基础配套设施齐全。

2、估价对象实物状况

(1) 房屋实际状况

估价对象所处建筑为 30 层钢筋混凝土结构，外墙涂料罩面，本次估价对象位于 16 层，东北朝向，卧室、客厅地面铺地板，墙体大白，卫生间墙体及地面均为瓷砖，开放式厨房，水、暖、电等配套设施齐全。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况一般。

估价对象建筑年代为 2001 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 80% 成新。

(2) 土地实际状况

估价对象位于和平区中华路 105 巷 1 号“当代程式”，该小区东临常德街、西临南京南街、南临南一马路、北临中华路。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“七通”，即通上水、通下水、通电、通暖、通煤气、通讯、通路。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《不动产电子登记簿查询证明》记载：房屋坐落：和平区中华路 105 巷 1 号；幢号：1；单元间号：2-16-1；建筑结构：钢筋混凝土结构；总层数：30；所在层：16；规划用途：住宅；建筑面积 62.10 平方米；所有权人为郭盼、张诗涵。抵押权人：陈海龙；抵押人：郭盼、张诗涵；他项权证号：辽（2018）沈阳市不动产证明第 0267517 号。

根据本次估价目的，委托方未提供相应的土地使用权手续，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

2021 年 10 月 13 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。

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. 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起实施)

- 8. 鉴定申请人提供的《不动产电子登记簿查询证明》
- 9. (2021)辽 0114 执 1235 号沈阳市于洪区人民法院委托书
- 10. 估价人员现场查看结果
- 11. 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，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：

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

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：11,891 元/平方米

评估总价：738,431 元；

人民币大写：柒拾叁万捌仟肆佰叁拾壹元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
宋鑫颖	2120210016		2021年10月25日
陈鹏	2120170054		2021年10月25日

十二、实地查勘期

2021年10月13日

十三、估价作业期

2021年10月13日-2021年10月25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. (2021)辽0114执1235号沈阳市于洪区人民法院委托书
- 四. 鉴定申请人提供的《不动产电子登记簿查询证明》复印件
- 五. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 六. 房地产估价师注册证书复印件