

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2021）第 087 号

估价项目名称：皇姑区黄浦江街 6 号 1-3-6 室一套住宅的
司法鉴定价格评估项目

估 价 委 托 人：沈阳市沈河区人民法院

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：宋鑫颖(2120210016) 张妍（2120190076）

估价报告出具日期：二〇二一年九月十五日

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

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皇姑区黄浦江街6号1-3-6室一套住宅的拍卖参考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：位于皇姑区黄浦江街6号1-3-6室一套住宅，证载建筑面积为59.48平方米，规划用途为住宅，所有权人为刘延军。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8月26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：383,587.00元，人民币大写：叁拾捌万叁仟伍佰捌拾柒元整。（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9月15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 | 皇姑区黄浦江街6号 1-3-6室 | 沈房权证皇姑字 第N040117019号 | 2005年 | 59.48 | 383,587 | 6,449 |

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 | 10 |
| 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 | 12 |
| 十二、实地查勘期 | 13 |
| 十三、估价作业期 | 13 |
| 附件 | 13 |

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

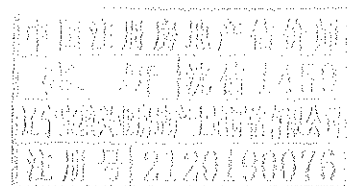
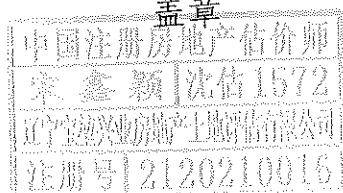
宋鑫颖

注册房地产估价师

张 妍

注册房地产估价师

盖章



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》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

在价值时点，估价对象均已设定抵押权，本次估价以其不存在抵押权为假设前提。

(四)不相一致假设

依据鉴定申请人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋所有权人与土地使用权人不相一致，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相一致，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)依据不足假设

无依据不足假设

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，估价对象位于皇姑区黄浦江街6号1-3-6室，建筑面积为59.48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、评估公司估价人员共同参与完成，被执行人、司辅人员未到场，勘查时间即为价值时点。

5. 本估价报告自出具之日(即2021年9月15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：沈阳市沈河区人民法院

联系人：穆宇

联系电话：17341003086

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

估价对象为刘延军拥有的位于皇姑区黄浦江街 6 号 1-3-6 室的 1 套住宅，建筑面积为 59.48 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

估价对象坐落于皇姑区黄浦江街 6 号，皇姑区隶属于辽宁省沈阳市，是该市的中心城区。皇姑区位于沈阳市西北部，西南临铁西区，南临和平区，

东南临大东区和沈河区，北临沈北新区。总面积 66 平方千米，人口 94 万(2014 年)。截至 2019 年 12 月，下辖 10 个街道 [1]。辖区内有清昭陵、东北大学旧址、北塔护国法轮寺、无垢净光舍利塔、新乐遗址等景点。

皇姑区位于沈阳市西北部，是沈阳中心城区之一，区域面积 66 平方公里，户籍人口 82.4 万人（30 万户），常住人口 119 万，是全市人口密度最大区，下辖十个功能区（10 个街道办事处）、124 个社区、10 个行政村，其中北塔、北部、陵东三个功能区由首府新区管委会管辖，并经辽宁省政府认定为省级经济开发区。

作为沈阳的中心城区，皇姑区区位优势十分明显，92%的区域位于三环内，首府新区是当前我市二、三环间唯一可供大规模改造的区域。沈阳北站北出口位于皇姑区境内，高速公路三台子站是北京、大连、内蒙古、黑龙江等地进出沈阳的重要通道。

估价对象位于皇姑区黄浦江街 6 号“华山西苑”，该住宅北临步云山路，东临黄浦江街，南临天山路，西临住宅。其道路通达性较好，有 112 路、190 路、282 路、202 路等多条公交线路在其附近设有站点，所处位置交通便利。区域内有天山一校、沈阳市第十二中学、皇姑区中医院、大润发超市等生活服务设施，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 19 层钢筋混凝土结构，外墙涂料罩面，本次估价对象位于 3 层，西北朝向，二室一厅一卫格局，客厅和卧室地面铺地板，墙体大白，厨房、卫生间地面和墙面均贴砖。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 2005 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 90%成新。

(2) 土地实际状况

估价对象位于皇姑区黄浦江街6号“华山西苑”，该住宅北临步云山路，东临黄浦江街，南临天山路，西临住宅。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、通讯、通路、通热、燃气。

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：皇姑区黄浦江街6号；幢号：6；单元间号：1-3-6；建筑结构：钢筋混凝土结构；总层数：19；所在层：3；规划用途：住宅；建筑面积59.48平方米；所有权人为刘延军。抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，他项权证号：15048719。土地使用权人：沈阳市皇姑房地产开发有限公司，土地使用证号：国用（2003）字第0340号，权利性质：划拨，土地用途：城镇混合住宅用地。

依据鉴定申请人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋所有权人与土地使用权人不相一致，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相一致，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8月26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0103执1001号沈阳市沈河区人民法院委托书
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

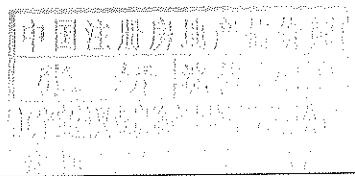
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

评估单价：6,449 元/平方米

评估总价：383,587 元；人民币大写：叁拾捌万叁仟伍佰捌拾柒元整。

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 9 月 15 日 |

| | | | |
|-----|------------|---|-----------------|
| 张 妍 | 2120190076 |  | 2021 年 9 月 15 日 |
|-----|------------|---|-----------------|

十二、实地查勘期

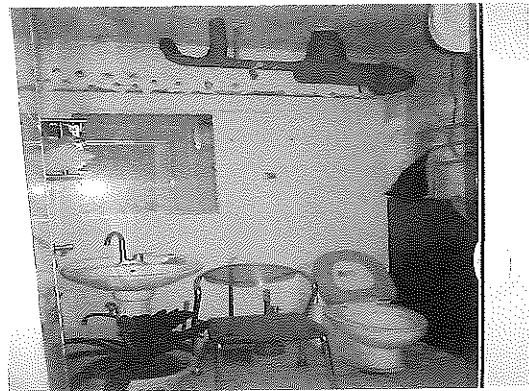
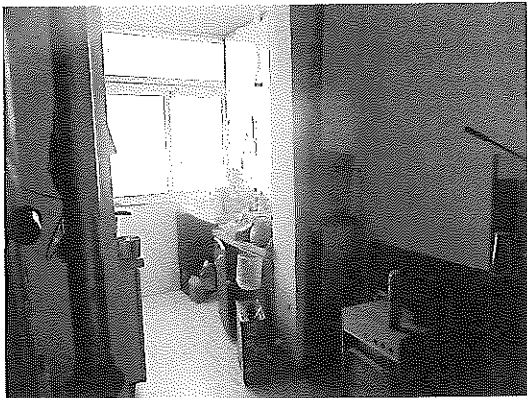
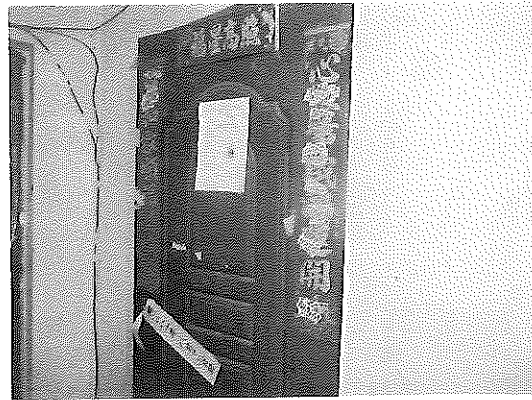
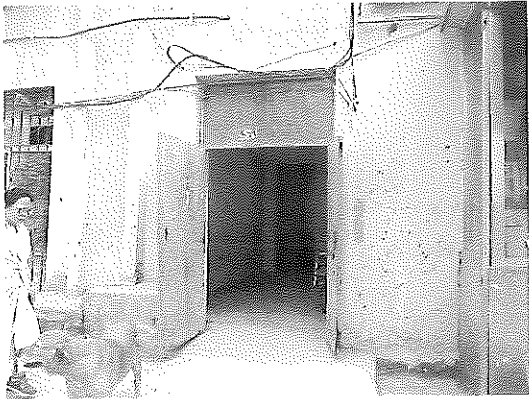
2021 年 8 月 26 日

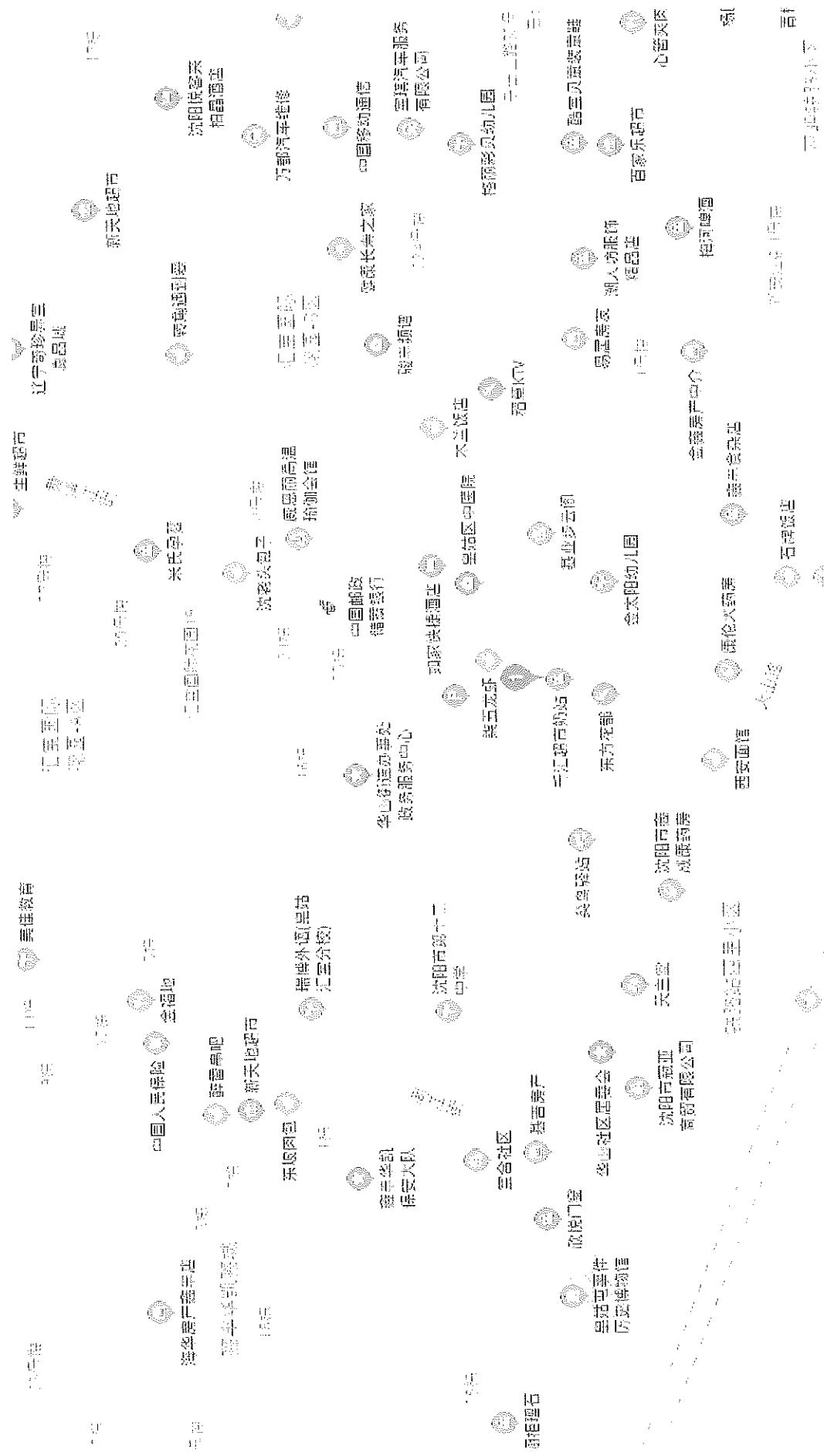
十三、估价作业期

2021 年 8 月 26 日-2021 年 9 月 15 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 0103 执 1001 号沈阳市沈河区人民法院委托书
- 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





沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2021)辽0103执1001号

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与刘延军 金融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。

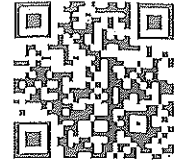
需评估的财产如下：

沈阳市皇姑区黄浦江街6号1-3-6。

2021年06月18日



不动产电子登记（簿）查询证明



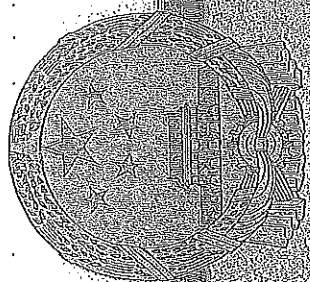
编号 ZX-CDCZ20210429799

| 房屋基本信息 | | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|------------|------------|-----------------------|-------------|
| 房屋坐落 | 皇姑区黄浦江街6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(m²) |
| 6 | 1-3-6 | 钢筋混凝土结构 | 19 | 3 | 住宅 | 59.48 |
| 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 |
| 刘延军 | 210503197004080018 | 沈房权证皇姑字第N040117019号 | 单独所有 | 2015-08-19 | / | 4-2-0217117 |
| 土地使用权信息 | | | | | | |
| 土地使用权人 | 土地使用证号 | 权利性质 | 使用权面积(m²) | 土地用途 | 房屋对应土地抵押情况 | 房屋对应土地查封情况 |
| 沈阳市皇姑房地产开发有限公司 | 国用(2003)字第0340号 | 划拨 | 48106.90 | 城镇混合住宅用地 | 有 | 有 |
| 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 | 债务履行期限(债权确定期间) | 最高债权额 |
| 中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行 | 刘延军 | 15048719 | 2015-09-01 | 310000 | 2015-08-27至2034-08-27 | 否 |

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2021-04-29 15:14:35
沈阳市不动产登记中心



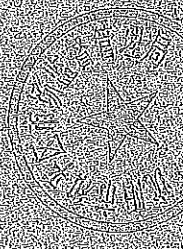


营业执照

统一社会信用代码
91210102667198625Q



名称 辽宁宝盛兴房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 孙广杰
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）
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
住所 沈阳市和平区和平南大街39号
(11003, 1004)



登记机关

2020年12月11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土地评估有限公司

法定代表人
(执行事务合伙人) 孙广杰

住所 沈阳市和平区和平南大街39号 (11003 10043)

统一社会信用代码 9121010266671986250

备案等级 贰级

证书编号 第000010152号

有效期至 2020年10月23日至2023年10月22日止

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关

No. 00241209

姓名 / Full name

宋鑫颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210623199001194087

注册号 / Registration No.

2120210016

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 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

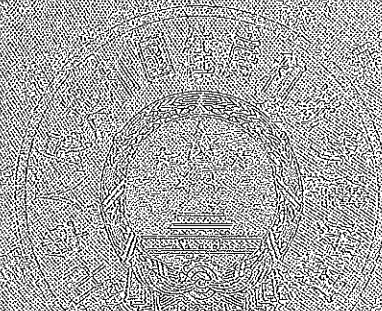


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



发证机关

No. 00181197

姓名 / Full name

张妍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105199106194921

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 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

