



# 房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市苏家屯区芙蓉街 2 号 3-6-2 号的 1  
套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：牟蕊 注册号：2120130016

孙试杰 注册号：2120070059

估价报告出具日期：2019 年 6 月 28 日

估价报告编号：辽世信房评字〔2019〕第 131 号

# 致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

根据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）辽01评估鉴执587号记载，我公司对贵院受理的中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与董文龙纠纷一案中，需对位于沈阳市苏家屯区的1套住宅房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、 估价目的：为沈阳市沈河区人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

二、 估价对象：董文龙所属的位于沈阳市苏家屯区芙蓉街2号3-6-2，建筑面积为42平方米的1套住宅房地产。

三、 价值时点：2019年6月24日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：采用比较法和收益法。

六、 估价结果：评估单价5016元/平方米；

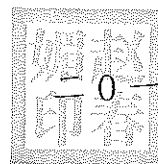
评估总价：评估总价21.07万元（人民币大写：贰拾壹万零柒佰元整）。

七、 使用估价报告、估价结果特别提示：本估价报告有效期为壹年，即自2019年6月28日起至2020年6月27日止。

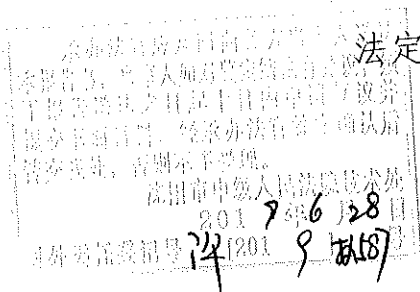
特此函告。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年六月二十八日



# 目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(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
附    件.....	13
(一) 沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 估价对象照片	
(四) 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们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）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我机构估价人员牟蕊、毕文辉已于2019年6月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师孙试杰参与了本次估价报告的审核工作。

（七）没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

（八）本公司对应用此结果的价值时点价值负责。该结果仅供沈阳市沈河区人民法院司法执行提供参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

（九）本估价报告的使用权归估价委托人，未经受托方许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于除司法执行指定以外的任何公开媒体上。

二〇一九年六月二十八日

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人及当事人提供了《房屋电子登记（簿）查询证明》等资料的原件及复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

3. 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

4. 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备（如楼梯、消防设施、配套管线）等均是安全可靠的，均能正常使用。

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

7. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1. 估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

2. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价假设没有拖欠相关税费。

### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值，不可用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，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。

6. 估价报告使用有效期限为壹年，即自 2019 年 6 月 28 日起至 2020 年 6 月 27 日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

# 房地产估价结果报告

辽世信房评字〔2019〕第131号

## （一）估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

## （二）房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：沈阳市和平区市府大路187号

备案等级：贰级

法定代表人：赵春媚

证书编号：第000010145号

联系电话：024-82703912

联系传真：024-22821589

## （三）估价目的

为沈阳市沈河区人民法院司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

本次估价对象为位于苏家屯区芙蓉街2号3-6-2的1套住宅房地产，建筑面积为42平方米，包括估价对象室内装修、配套设施及其所分摊的土地使用权。我公司估价人员于2019年6月24日与申请人及办案法官共同进行了现场查勘。

### 2. 物质实体状况

#### （1）建筑物实体状况

估价对象位于苏家屯区芙蓉街2号3-6-2，所在社区为“广场社区”，混合结构，该楼外墙面粉涂料，总层数为7层，所在层数为6层。小区

内物业绿化状况较好。

估价对象单元内 1 梯 3 户（无电梯），朝向南，建筑面积为 42 平方米，入户门为防盗门，塑钢窗，户型 1 室 1 厅，客厅地面铺地砖，墙面及顶棚刮大白刷乳胶漆；卧室地面铺地板，墙面及顶棚刮大白刷乳胶漆；卫生间为铝塑玻璃隔断，地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚 PVC 板吊顶；厨房在客厅与南阳台相连，地面及墙面贴砖，顶棚 PVC 板吊顶。现场勘查时，估价对象水、暖、电等配套设施齐全，煤气未接入室内，房屋结构、门窗等维护状况较好。

## （2）土地实体状况

小区四至：东临芙蓉街、南临塔柏路、西临丽花街、北临龙柏路。

宗地利用情况：形状较规整，地势平坦。宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气等配套条件，水文地质条件较好。

## 3. 权益状况

### （1）土地权益状况

估价对象未提供《国有土地使用证》，准确的土地使用权状况应以当地土地管理部门最终确认的为准。

### （2）建筑物权益状况

根据委托估价方及当事人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载如下：所有权人董文龙，房屋坐落：苏家屯区芙蓉街 2 号，幢号：2，单元间号：3-6-2，建筑结构：混合，层数：7，所在层数：6，设计用途：普通住宅，建筑面积：42 平方米，登记日期 2015-04-24，房产证号 N070149415。

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记，有司法查封登记。抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，抵押人董文龙，登记日期为 2015-05-25，他项权利证号 15023085，债务履行期限 2015-05-06 至 2040-05-06。



#### 4. 区位状况描述

(1) 位置状况：估价对象位于苏家屯区芙蓉街2号，东临芙蓉街、南临塔柏路、西临丽花街、北临龙柏路。距离苏家屯火车站约900米，距苏家屯客运总站2公里，地理位置较好。

(2) 道路和交通状况：估价对象位于苏家屯区芙蓉街2号，小区临芙蓉街，道路通达状况较好。周围有143路、144路等公交线路通过，内外交通便利程度一般。

(3) 基础设施条件状况：估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气，基本生活设施条件较好。

(4) 环境质量：估价对象位于沈阳市苏家屯区，噪音污染程度和空气污染程度处于苏家屯区平均水平，绿化地覆盖度处于苏家屯区平均水平，生活环境质量较好。

(5) 外部配套设施状况：估价对象附近有苏家屯区人民政府广场、三和百货、苏家屯区中心医院、苏家屯区解放小学等，公共文体配套设施较好。周围有湖东社区、府西小区等居住小区，居住氛围较好。

#### (五) 价值时点

2019年6月24日，即现场勘察之日。

#### (六) 价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

#### (七) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则。评估价值是在中立的立场上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。

2. 合法原则。评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则。评估价值是在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. 最高最佳使用原则。评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。其中最高最佳利用是指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。

#### （八）估价依据

##### 1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2009年8月27日通过，自公布之日起施行）；

(3) 《中华人民共和国价格法》（1997年主席令第92号公布，自1998年5月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，自2017年7月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016年12月1日起执行]。

##### 2. 部门规章

(1) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号，自2012年1月1日起施行）；

(2) 《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》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）。

### 3. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）[2014年12月1日起实施]；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；

(4) 《各类房屋成新评定标准》。

### 4. 估价委托人提供的委托书

《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）辽01评估鉴执587号。

### 5. 产权依据

(1) 《房屋电子登记（簿）查询证明》；

(2) 估价委托人及当事人提供的其他资料。

### 6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料

### 7. 其他有关法律、法规及规范等

#### （九）估价方法

##### 1. 估价方法选择

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅用房，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托方没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得

成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为住宅用房且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

## 2. 估价方法简介

### (1) 比较法

比较法是指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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

### (2) 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

t——年序号

n——收益年期

$R_t$ ——未来第 t 年的预期收益

r——报酬率

F——转售收益

i——折现率

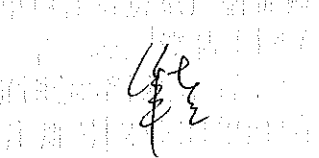

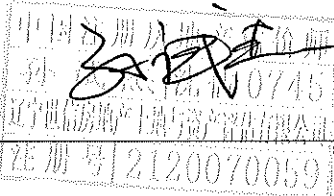
### (3) 估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用算术平均值确定最终估价结果。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点2019年6月24日的评估结果为：评估单价5016元/平方米，评估总价21.07万元（人民币大写：贰拾壹万零柒佰元整）。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牟蕊	2120130016		2019年6月28日
孙试杰	2120070059	 	2019年6月28日

(十二) 实地查勘期

本次估价的查勘日期为2019年6月24日。

(十三) 估价作业期

从2019年6月24日到2019年6月28日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年六月二十八日



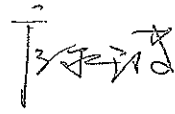
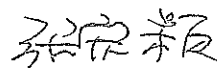
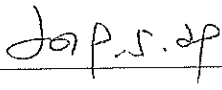
## 附 件

- (一) 沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象区域位置示意图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《房屋电子登记(簿)查询证明》等复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

世信

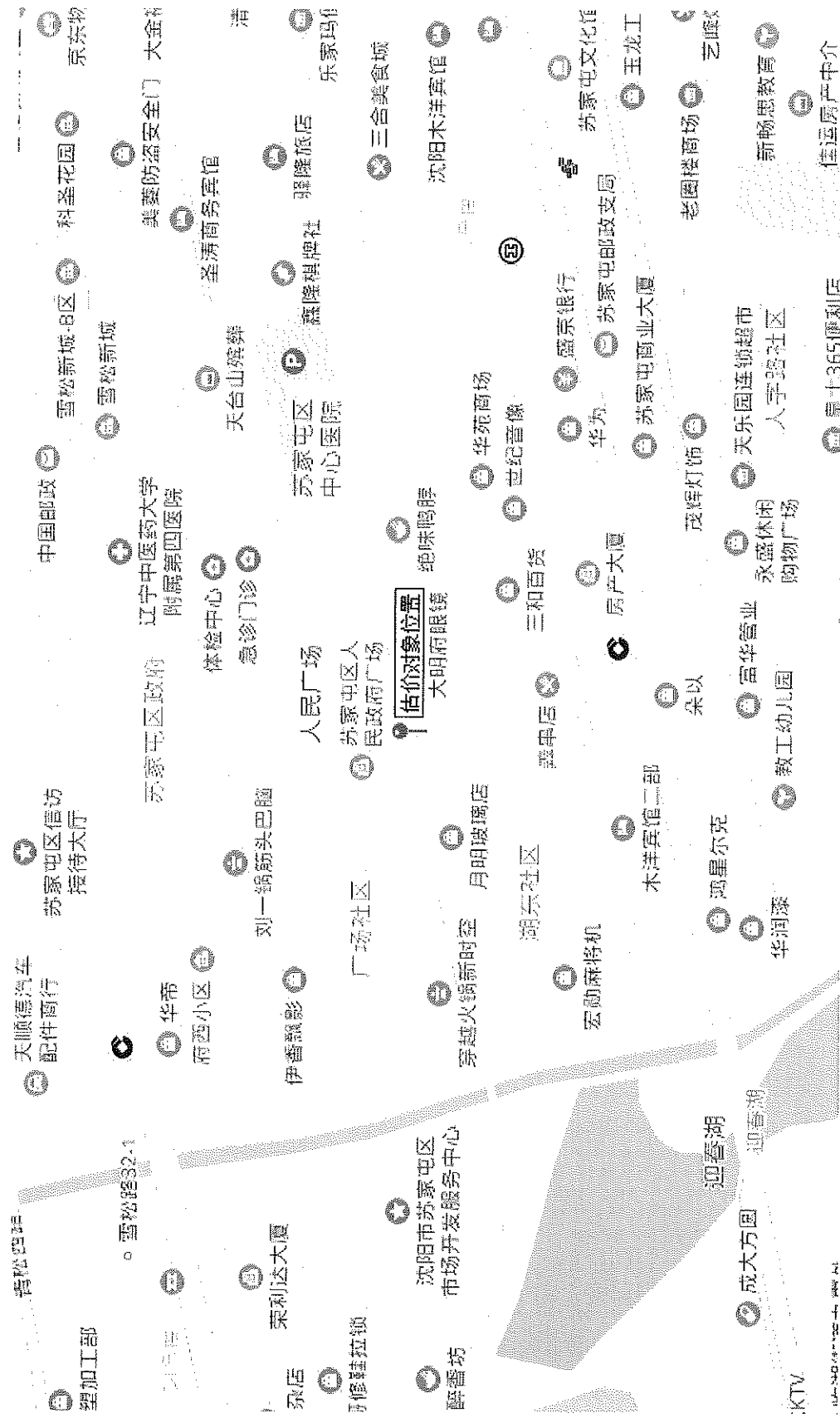
# 沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

登记号：(2019)辽01145鉴执18号

案由案号	借款合同纠纷 (2018)辽0103执702号	委托日期	2019年5月28日
当事人 信息	原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行		
	代理人：肖亮	电话：13909817905	
案件信息	被告：董文龙		
	代理人：	电话：	
鉴定类别	鉴定标的额：            万元	办案人确认签字：	
委托鉴定项目	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	唐永波	联系电话 手机	17341003178
领导批示	  单位公章：		
备注			

注：此表格一式三份，委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位（法院）公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

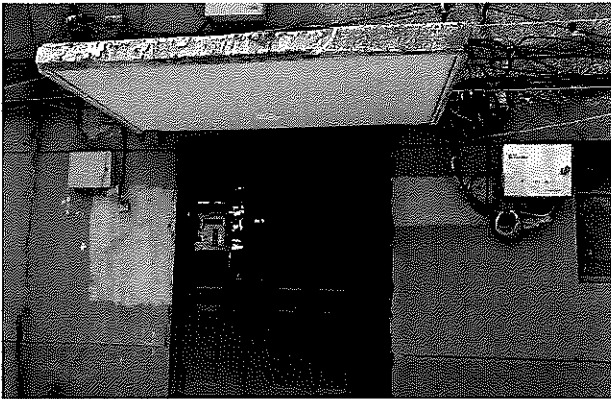
# 估价对象区域位置示意图





# 估价对象现状照片

苏家屯区山芙蓉街2号3-6-2号



# 房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	苏家屯区芙蓉街2号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
2	3-6-2	混合	7	6	住宅	42.00	
房屋所有权利信息							
所有权人	董文龙			证件号码	210521198212150436		
共有情况	单独所有						
登记日期	2015-04-24			房产证号	N070149415		
原档案号	7-2-49			新档案号	7-2-0012600		
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；							
房屋他项权利登记信息							
<b>抵押权登记</b>							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	董文龙	2015-05-25	15023085	130000	2015-05-06至 2040-05-06	否	—

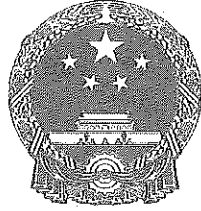
查询时间：2019年04月24日11时17分16秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

沈阳市不动产登记中心

沈阳市房产档案馆

沈. 2019.4.24

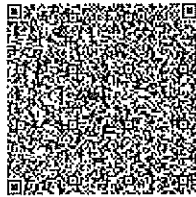


# 营 业 执 照

(副本)

统一社会信用代码 91210102242674382L

名 称 辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司  
(副本号: 1-1)  
类 型 有限责任公司  
住 所 沈阳市和平区市府大路187号  
法定 代表 人 赵春媚  
注 册 资 本 人民币叁佰万元整  
成 立 日 期 1995年09月29日  
营 业 期 限 自2000年08月29日至2020年08月28日  
经 营 范 围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产评估; 土地资产评估; 资产、房产、土地评估信息咨询服务。  
(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。)



登 记 机 关

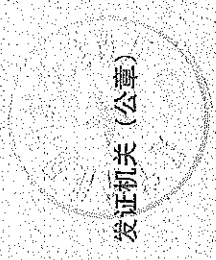


提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://ln.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

机构名称	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	赵春媚
住所	沈阳市和平区市府大路187号
邮政编码	110002
联系电话	82703910
统一社会信用代码	210102000034542
组织形式	有限责任
成立日期	1999年10月
注册资本 (出资数额)	人民币300万元 贰级
备案等级	第000010145号
证书编号	2017年6月20日至2020年6月19日止
有效期	

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. 00172957

姓名 / Full name

孙斌杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210105196803112211

注册号 / Registration No.

2120070059

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00173904

姓名 / Full name

牟蕊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210711198109214428

注册号 / Registration No.

2120130016

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

