

房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市沈北新区兴盛街 2-2 号 2-1-2 室住宅

房地产价格评估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 8 日

估价报告编号：沈房估诉字[2020]第 27 号



目 录

第一部分 致估价委托人函.....	1
第二部分 注册房地产估价师声明.....	3
第三部分 估价的假设和限制条件.....	4
第四部分 房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	10
十二、估价作业日期.....	11
十三、估价报告应用的有效期.....	11
第五部分 附件.....	12



致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行与被执行人丁元涛、沈阳沈北房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中涉及的位于沈阳市沈北新区兴盛街2-2号2-1-2室住宅房地产进行了价格评估，现将评估结果函告如下：

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：具体地址为沈阳市沈北新区兴盛街2-2号2-1-2室，建筑面积86.07平方米，所有权人为丁元涛。

价值时点：2020年6月2日

价值类型：市场价值

估价结果：估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2020年6月2日的估价结果为：单价6530元/平方米，总价562,037元，人民币大写：伍拾陆万贰仟零叁拾柒元整。

详细的估价结果请见附后的《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》等。

特别提示：

1、此次评估按房屋现状格局进行评估，不包含室内可移动的家
具、家用电器及私人物品等。

2、人民法院可依此评估结论作为参考，结合执行过程中的实际
情况，综合确定最终财产处置拍卖价格。



報告有效期：自報告出具之日起1年。

提交估價報告份數：共3份。

瀋陽錦龍房地產評估有限公司

二〇二〇年六月八日





注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述。
- 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说明的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，也与有关当事人没有个人的利害关系或偏见。
- 四、我们依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行工作，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师已于价值时点 2020 年 6 月 2 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

注册房地产估价师

游 宇

陈 光





估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，双方当事人充分的就估价对象进行了必要阐述，在得到双方当事人的认可的情况下，我们根据其评估目的及估价对象的具体情况，设定估价的假设和限制条件。

一、估价的假设条件

一般性假设：

1、此次评估设定价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定。

2、本次评估是以估价对象能够按照目前的使用用途持续使用为假设前提。

3、本估价报告是以估价委托人及当事人提供的资料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其合法、真实、准确和完整。

4、此次评估中对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，我们对其安全性进行合理的假定。

二、本估价报告使用的限制条件

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的现状、质量发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

2、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，



它用无效。

3、本估价结果以委托人提供的相关资料为依据，委托人对资料的真实性负责。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相应的责任。

4、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人有报告审查权的部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

6、本评估报告自出具之日（2020年6月8日）起一年内有效。



房地產估價結果報告

一、估價委託人

估價委託人：沈陽市和平區人民法院

二、估價機構

機構名稱：沈陽錦龍房地產評估有限公司

機構地址：沈陽市沈河區沈洲路 181 號

法人代表：游宇

聯繫電話：22916691

資格等級：一級

證書編號：建房估證字[2013]063 號

三、估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據。

四、估價對象概況

估價對象具體地址為沈陽市沈北新區興盛街 2-2 號 2-1-2 室，建築面積 86.07 平方米，房屋所有權人為丁元濤。

（一）估價對象區位狀況

估價對象位於沈陽市沈北新區興盛街 2-2 號 2-1-2 室，富城春天



一期住宅园区内。东临兴盛街，西临长大线铁路线，南近建设北一路，北为沈阳市汽车工程学校。

交通状况：附近有 182 路及 194 路等多路公交车，交通较便利。

周边环境：周围有信诚家园、富城时代、星城国际多个住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有沈阳大学虎石台附属第一实验小学、虎石台第二小学、虎石台综合大市场、石都文化广场，园区周围超市、餐饮等公共服务设施齐全。

（二）估价对象实物状况

估价对象为沈阳市沈北新区兴盛街 2-2 号 2-1-2 室，用途为住宅，建筑面积 86.07 平方米。房屋总层数为 4 层，外墙面为墙面砖，单元门为电子对讲门，一梯两户。估价对象在 1 层，户型为两室一厅一卫，南北朝向，带小花园，防盗户门。

室内卧室及客厅地面铺复合地板和地砖，内墙面刮大白刷乳胶漆，石膏板吊顶；厨房为开放式，地面铺地砖，内墙面镶嵌瓷砖到顶，石膏板吊顶；卫生间地面铺防滑地砖，内墙面镶嵌瓷砖到顶，防潮石膏板吊顶；木夹板内门，塑钢窗。上下水、暖、电、燃气等配套设施齐全。

（三）估价对象权属状况

根据当事人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件：

地址为沈阳市沈北新区兴盛街 2-2 号 2-1-2 室，建筑面积 86.07



平方米，房屋所有权人为丁元涛单独所有，登记证明号 0109146221。

五、价值时点

2020年6月2日

经委托方认可可以勘查现场之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点2020年6月2日现状使用条件下的市场价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 4、《司法鉴定文书规范》；
- 5、《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》
- 6、《沈阳市和平区人民法院委托书》(2020)辽0102执2584号；
- 7、《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件；
- 8、估价人员现场勘察和收集的有关资料。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立



的立場上，評估出對各方當事人來說都是公平合理的價值。

2. 遵循合法原則：要求估價結果是在依法制定的估價對象狀況下特別是權益狀況下的價值。

3. 遵循價值時點原則：要求估價結果應是估價對象在由估價目的決定的某個特定時間的價值。

4. 遵循替代原則：要求估價結果不得不合理偏離類似房地產在同等條件下的正常價格

5. 遵循最高最佳利用原則：要求估價結果是在估價對象依法最高最佳利用下的價值。最高最佳利用應是法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價對象的價值達到最大的一種使用。

九、估價方法

1、估價技術路線的確定

根據估價對象區位狀況、實物狀況及權屬狀況結合本次的估價目的和評估價值類型，確定本次估價的技術路線為：第一，收集市場上與估價對象相似的房地產項目交易信息資料；第二，將收集到的相關信息與估價對象進行比較、分析；第三，根據估價對象具體情況以及價值時點時的房地產市場狀況選用合理的評估方法；第四，運用合理估價方法進行房地產價值估算；最後，經測算得出最終房地產估價結果。

2、估價方法的選擇

估價人員在對估價對象實地查看及對周邊區域房地產市場狀況的調查、分析之後，根據估價對象的特點和實際情況結合當時的房地產

市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象设计用途为住宅用房，在其所在区域内此类房地产市场发展较为完善，交易透明度较高并且存在大量的交易实例与租赁案例，因此，本次估价中采用比较法作为估价方法进行房地产价值的估算。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 2 日的估价结果为：单价 6530 元/平方米，总价 562,037 元，人民币大写：伍拾陆万贰仟零叁拾柒元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师：游



国家注册房地产估价师：陈





十二、估价作业日期

2020年6月2日~2020年6月8日

十三、估价报告有效期

本报告结论自2020年6月8日起一年内有效。



附 件

- 一、 估价对象现场查勘照片
- 二、 估价对象位置图
- 三、 《司法鉴定委托书》
- 四、 《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件
- 五、 房地产估价师注册证书复印件
- 六、 估价机构资格证复印件
- 七、 估价机构营业执照副本复印件

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）

2020年6月2日

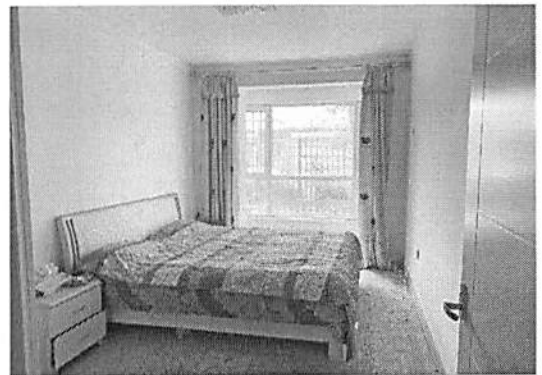
陈生



附 件

- 一、 估价对象现场查勘照片
- 二、 估价对象位置图
- 三、 《司法鉴定委托书》
- 四、 《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件
- 五、 房地产估价师注册证书复印件
- 六、 估价机构资格证复印件
- 七、 估价机构营业执照副本复印件

估价对象现场勘查照片



估价对象位置图



沈阳市和平区人民法院

委托书

(2020)辽0102执2584号

沈阳锦龙房地产评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行与丁元涛,沈阳沈北房地产开发有限公司 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：

沈阳市沈北新区兴盛街 2-2 号 2-1-2 (建筑面积 86.07 平方米)。

2020年05月28日

不动产电子登记簿查询证明



房屋坐落地址

权利人姓名

无查封登记；无抵押登记；无在建工程抵押登记；有发证预告登记；有抵押预告登记；
 无地役权登记；无其他登记；有共同登记；无异议查封登记；无异议保全登记；无异议更正登记；

不动产单元号及用途登记情况

预购商品房预告登记

权利人	证件号码	义务人	建筑面积㎡	登记日期	登记证明号
丁凤霞	210103196709101511	沈阳沈北房地产开发有限公司	50.07	2009-11-19	0109116221

预购商品房抵押权预告登记

权利人	义务人	登记证明号	建筑面积㎡	登记日期	贷款金额	抵押登记期限
中国建设银行沈阳分行沈北支行	丁凤霞	02081088418	50.07	2009-12-09	100000	2009-12-09至2011-12-09

登记机关：沈阳市不动产登记中心

2010年11月10日 10:27:01
 0109116221

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:沈阳锦龙房地产评估有限公司

法定代表人:游宇
(执行事务合伙人)

住所:沈阳市沈河区沈洲路 181 号

统一社会信用代码:91210103702058530H

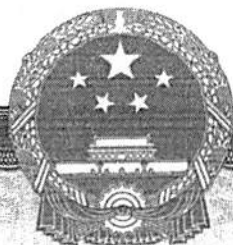
备案等级:一级

证书编号:建房估证字(2013)063号

有效期限:2019年9月12日至2022年9月11日止

发证机关(公章)





营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用信息
公示系统”了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。

统一社会信用代码
91210103702058530H

名称 沈阳锦龙房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 游宇

经营范围 房地产价格评估、咨询，房地产中介代理、工程造价咨询、投资策
划。（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 人民币贰佰万元整

成立日期 2001年03月14日

营业期限 自2001年03月14日至2071年03月13日

住所 沈阳市沈河区沈洲路181号

登记机关



2020年03月27日

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. 00203643

姓名 / Full name

游宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620402196804191330

注册号 / Registration No.

2119970002

执业机构 / Employer

沈阳锦龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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. 00150332

姓名 / Full name

陈光

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105196807273143

注册号 / Registration No.

2119980081

执业机构 / Employer

沈阳锦龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

持证人签名 / Bearer's signature

