



## 房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市于洪区白山路 146-71 号 2-4-1 的涉案  
住宅房地产市场价格评估

估价委托人：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

房地产估价机构：辽宁十方房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张 晶（注册号 2120000011）  
王平凡（注册号 2120170017）

估价报告出具日期：2018 年 3 月 21 日

估价报告编号：辽十方涉案评字[2018]第 0302 号





## 致估价委托人函

沈阳市中级人民法院执行局沈河分局：

因执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人张宇金融借款合同纠纷一案的需要，我公司受贵单位委托，派估价人员对张宇所有的，位于沈阳市于洪区白山路 146-71 号 2-4-1 室，建筑面积为 109.85 平方米的住宅房地产的市场价值进行了评估。

根据客观、公正的评估原则，采用比较法，评估出其在价值时点 2018 年 3 月 7 日，在一定的假设和限制条件下（详见本报告中的“估价假设和限制条件”）的房地产市场价值为：

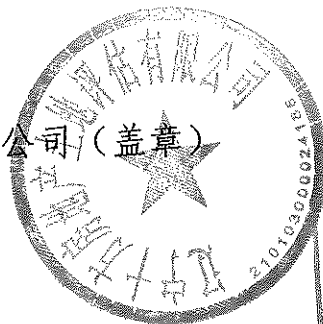
单价：4539 元 / 平方米

总价：498609 元

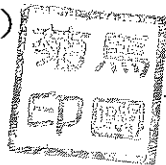
人民币大写金额：肆拾玖万捌仟陆佰零玖元整

详见估价报告全文。

辽宁十方房地产土地评估有限公司（盖章）



法定代表人（盖章）



承办法官应及时向各方当事人送达本报告书，当事人如对鉴定结论有异议，须于报告送达之日起十日内申请复议并提交书面材料，经承办法官签字确认后转交我处，否则不予受理。  
沈阳市中级人民法院技术处  
2018年3月23日  
对外委托登记号 沈[2018]295号

二〇一八年三月二十一日





# 目 录

一、估价师声明.....	P1
二、估价假设和限制条件.....	P2
三、估价结果报告.....	P4
(一) 估价委托人.....	P4
(二) 房地产估价机构.....	P4
(三) 估价目的.....	P4
(四) 估价对象.....	P4
(五) 价值时点.....	P6
(六) 价值类型.....	P6
(七) 估价原则.....	P6
(八) 估价依据.....	P7
(九) 估价方法.....	P8
(十) 估价结果.....	P8
(十一) 注册房地产估价师.....	P9
(十二) 实地查勘期.....	P9
(十三) 估价作业期.....	P9
四、附件.....	P10
(一) 《司法鉴定委托书》2018 辽 01 评估 295 号复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 《房屋所有权证书》沈房权证于洪字第 N090143125 号复印件	
(五) 可比实例位置图和外观照片	
(六) 专业帮助情况和相关专业意见	
(七) 估价机构《营业执照》复印件	
(八) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
(九) 估价机构《司法技术专业机构证书》(房地产评估)复印件	
(十) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件	





## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价，撰写估价报告。







## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料为申请执行人提供的《房屋所有权证书》沈房权证于洪字第 N090143125 号复印件，估价人员与估价委托人核实该资料真实。估价人员已经对该资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未对该资料予以核实，因此假定该资料为合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价时，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。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，因此假定估价对象不存在安全隐患。

### （二）未定事项假设

无。

### （三）背离事实假设

1、估价对象已经被抵押及被查封，但由于本次估价目的的特殊需要，本次估价时未考虑抵押及查封的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

1、估价人员未了解到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，本次估价时假设无拖欠。

2、估价人员未了解到估价对象是否有租赁权等设立情况，本次估价时假设无权利限制。





3、估价委托人及各方当事人均未提供估价对象占用土地的权属资料。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第31条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占和范围内的土地使用权同时转让、抵押。”根据《中华人民共和国物权法》第147条之规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”故本次评估时假设张宇拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告和估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，即为估价委托人因执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人张宇金融借款合同纠纷一案的需要而提供房地产市场价值参考依据，当用于其它目的，本估价报告和估价结果无效。

2、本估价报告自出具之日起有效期为壹年，即2018年3月21日至2019年3月20日。

3、提供给估价委托人的估价报告共有七部分——封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件，每一部分均为本报告不可分割的组成部分，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，本估价机构不承担责任。估价技术报告不提供给估价委托人，只供估价机构存档及有关管理部门查阅。

4、本报告由本估价机构负责解释，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本评估报告未经评估机构书面同意，不得提供给其它机构引用。对违规使用估价报告和估价结果导致的有关损失，本估价机构不承担责任。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

承办人：董立军

联系电话：18640066696

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁十方房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市沈河区奉天街165号（天光大厦）1202室

备案等级：贰级

证书编号：第000010101号

法定代表人：马国菊

联系电话：024-22960166

## 三、估价目的

为估价委托人因执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人张宇金融借款合同纠纷一案的需要而提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为张宇所有的，位于沈阳市于洪区白山路146-71号2-4-1室，建筑面积为109.85平方米的住宅房地产。估价对象包含房屋、占用（或分摊）的土地使用权、附属的配套设施及装修设施，不包含家具、家电等动产。

### （二）估价对象状况

1、名称：张宇所有的位于沈阳市于洪区白山路146-71号2-4-1室的涉





案住宅房地产。

2、位置：位于沈阳市于洪区白山路 146-71 号 2-4-1 室。该住宅楼位于靓园小区南侧位置。该楼东侧及西侧为其它住宅楼，南侧临小路，北侧为锅炉房。

3、规模：建筑面积为 109.85 平方米。

4、用途：登记用途为住宅，在价值时点的实际使用用途为住宅。

5、建筑物建成时间：据估价人员调查，约于 2002 年建成。

6、建筑结构：混合结构。

7、配套设施：有上水、下水、供电、通讯、供暖设施。

8、楼层：该楼共 6 层，本次评估的房地产位于 4 层。

9、朝向：南北朝向。

10、户型及布局：户型为三室一厅一卫一厨房一阳台。两间南居室，一间北居室，厅在中间位置，厨房及卫生间朝北，厨房及卫生间北侧有阳台。

11、装修设施：外墙面粉料饰面，内墙面及天棚刷涂料，水泥地面。卫生间有简易洁具。进户门为安全门，厨房及卫生间为铝合金推拉门，居室门未安装，塑钢窗。

12、维护状况：一般。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据申请执行人提供的《房屋所有权证书》沈房权证于洪字第 N090143125 号复印件，估价对象的房屋所有权归张宇所有。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设张宇拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。

根据估价人员的了解，估价对象已经被抵押及被查封。







其它权利状况，估价人员未了解到。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未做特殊要求，本次评估时按现场勘查之日即 2018 年 3 月 7 日。

## 六、价值类型

估价对象的价值类型为：市场价值、完全产权价值、现状价值、房地价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

完全产权价值是指房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权在不受任何其他房地产权利等限制情况下的价值。

现状价值是指估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

房地价值是指建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

## 七、估价原则

1、遵循独立、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的价值或价格。

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，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、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象已经作为住宅使用，本次估价时选择其保持现有用途持续使用。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第 72 号
- 2、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第 28 号
- 3、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号
- 4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》  
法释[2004]16 号

### （二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T52091-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

### （三）估价委托

- 1、《司法鉴定委托书》2018 辽 01 评估 295 号

### （四）申请执行人提供的估价所需资料

- 1、《房屋所有权证书》沈房权证于洪字第 N090143125 号复印件

### （五）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、现场查勘记录、照片等
- 2、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划、人口等方面的基本情况资料





- 3、估价对象所在地城市规划资料
- 4、估价对象所在地城市及区域基础设施基本情况资料
- 5、估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、区域条件、个别条件方面的资料
- 6、房地产市场状况、相关交易案例等资料

### 九、估价方法

本次估价采用比较法进行。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。估价测算的简要过程为：

- 1、搜集交易实例：针对本次评估的估价对象类型，大量搜集类似房地产的交易实例信息。
- 2、选取可比实例：估价人员根据搜集的交易实例信息，从中选取三个作为可比实例。
- 3、建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。
- 4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。
- 5、计算比较价值。

### 十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

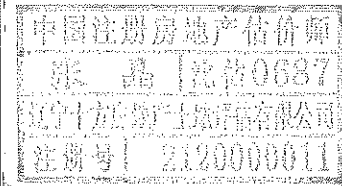


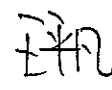
估价方法		比较法	-----
相关结果			
测算结果	总价（元）	498609	-----
	单价（元/平方米）	4539	-----
评估价值	总价（元）	498609；人民币肆拾玖万捌仟陆佰零玖元整	
	单价（元/平方米）	4539	





### 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	盖章	签名	签名日期
张 晶	2120000011			2018年3月21日
王平凡	2120170017			2018年3月21日

### 十二、实地查勘期

2018年3月7日—2018年3月7日

### 十三、估价作业期

2018年3月7日—2018年3月21日







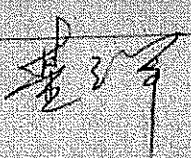
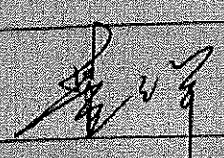
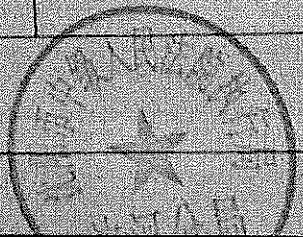
## 附 件

- (一) 《司法鉴定委托书》2018 辽 01 评估 295 号复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《房屋所有权证书》沈房权证于洪字第 N090143125 号复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 估价机构《营业执照》复印件
- (八) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 估价机构《司法技术专业机构证书》（房地产评估）复印件
- (十) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件



# 沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

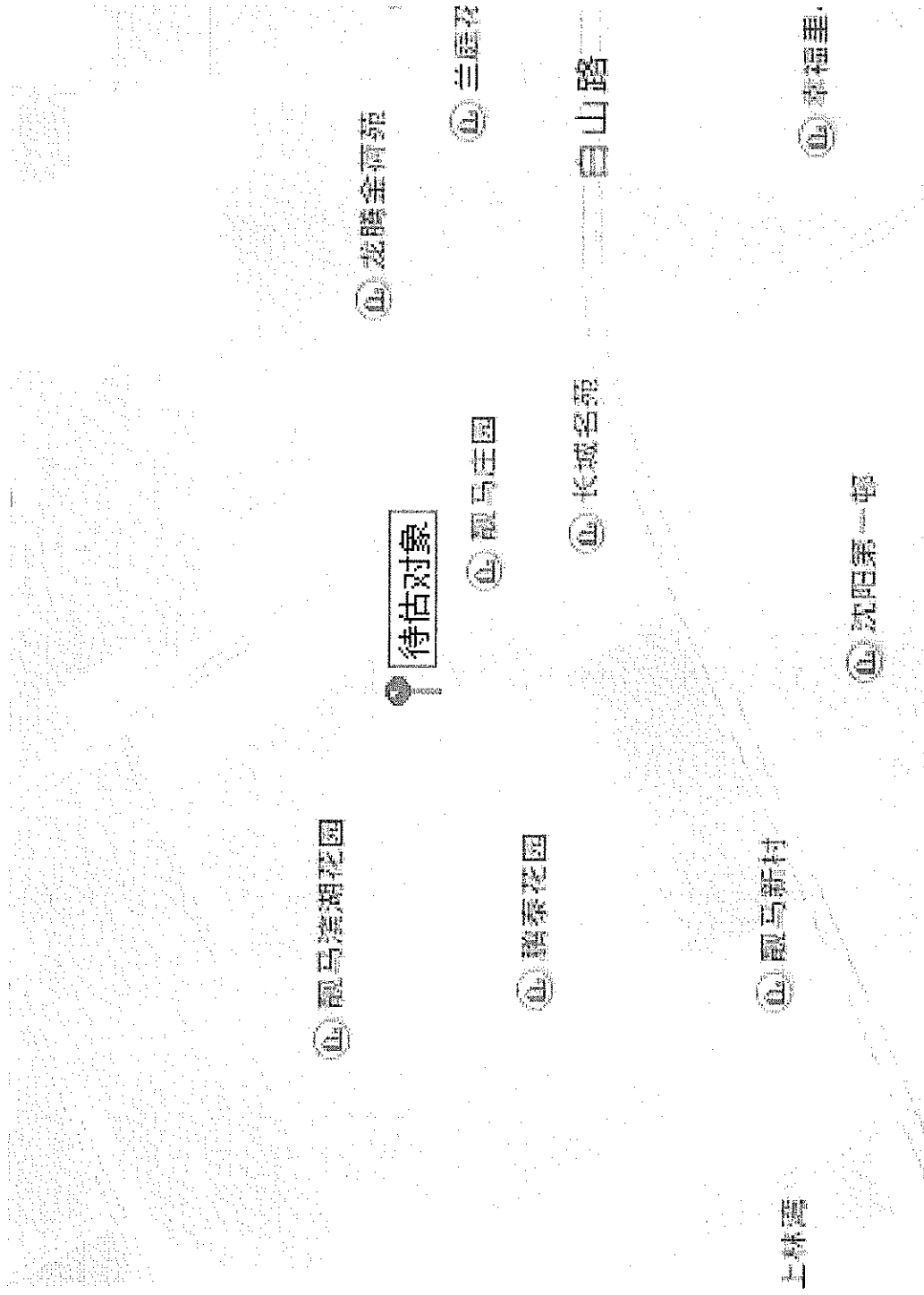
登记号: (2018)辽0103执2118号

案由案号	(2017)辽0103执2118号金融借款合同纠纷	委托日期	2018年3月1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: 刘新	电话: 15998107430	
	被告: 张宇		
案件信息	鉴定标的额: 万元	办案人确认签字: 	
	鉴定资料:		
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" 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		
委托鉴定项目	张宇所有的位于沈阳市于洪区白山路146-71号2-4-1房产, 建筑面积109.85平方米		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	董立军	联系电话	18640066696
领导批示			手机
备注	单位公章: 		

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。



# 估价对象位置示意图





## 实地查勘情况

1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。
2. 进行实地查勘的人员为张晶、王平凡。
3. 实地查勘期为：2018年3月7日至2018年3月7日。
4. 相关照片：挑选出4张相关照片附后。













王佐帅 0215178504

市村支行

2018.2.2

32 1.2

房屋证 字第 1030143135 号

房屋所有人	张宇		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	于洪区白山路146-71号(2-4-0)		
登记时间	2015-05-11		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	6	109.85	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

浙档案号: 9-2-06-7076;

购房客户

2018.2.2

王佐帅

填发单位 (盖章)

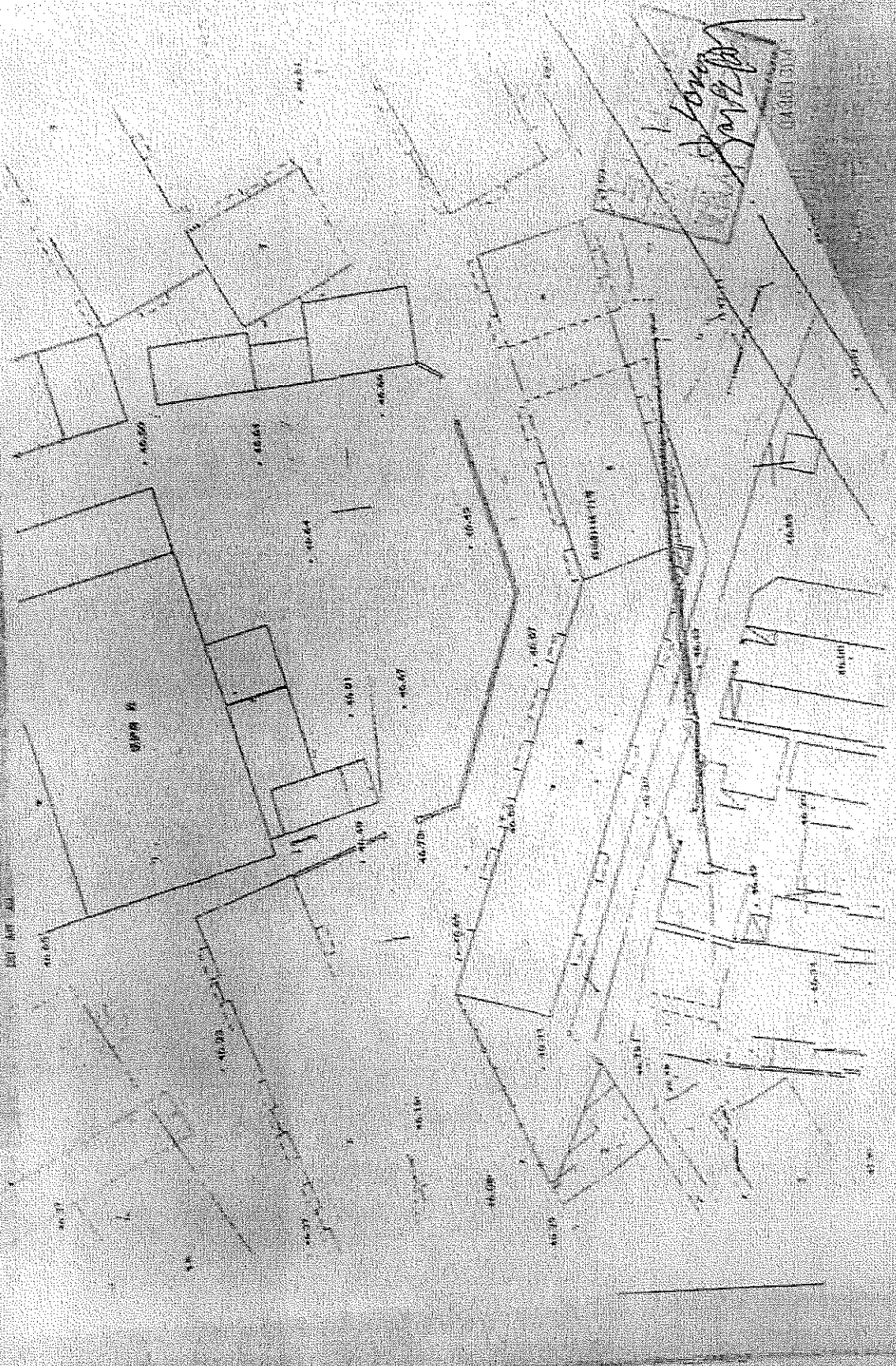
0000002



1. 025/17800  
 2018  
 22

房地产平面图

法管局



0000003





## 可比实例位置图及外观照片

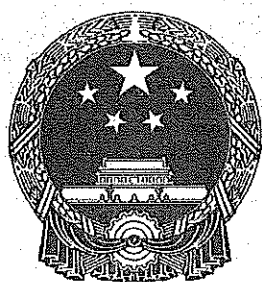
实例名称	位置示意图	外观照片
<p>可比实例一 (靓园)</p>		
<p>可比实例二 (靓园)</p>		
<p>可比实例三 (靓园)</p>		



## 专业帮助和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其它单位或个人给予专业帮助。
2. 本次估价时，未依据其它单位或个人给予的相关专业意见。



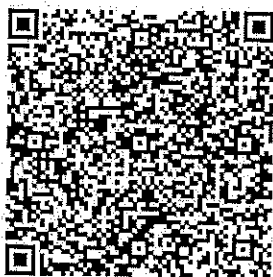


# 营业执照

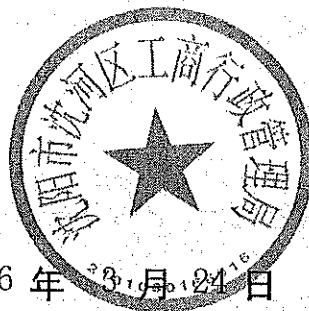
(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 912101037643843907

名称	辽宁十方房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	沈阳市沈河区奉天街165号
法定代表人	马国菊
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2004年10月25日
营业期限	2004年10月25日 至 2019年10月24日
经营范围	房地产评估、宗地价格评估;房地产信息咨询服务。(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



2016年10月24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: 辽宁十方房地产土地评估有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 马国菊

住所: 沈阳市沈河区奉天街165号

统一社会信用代码: 210103000024008

备案等级: 贰级

证书编号: 第000010101号

有效期限: 2017年6月20日至2020年6月19日止









# 法院司法技术 专业机构证书

机构名称：辽宁十方房地产土地评估有限公司

法定代表人：马国菊 电话：22960166

办公地址：沈阳市沈河区奉天街165号(天光大厦1202室)

**该机构为我院司法技术  
(房地产评估)专业机构。**

辽宁省沈阳市中级人民法院

二〇一七年十二月二十六日



机构注册编号：FP2018-015

有效期至二〇一八年十二月三十一日



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.



No. 00121118

姓名 / Full name

张晶

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210104197412263125

注册号 / Registration No.

2120000011

执业机构 / Employer

辽宁十方房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

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.



No. 00134067

姓名 / Full name

王平凡

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21010519910516523X

注册号 / Registration No.

2120170017

执业机构 / Employer

辽宁十方房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature



