

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：沈阳市沈北新区冯道街 65-12 号 261 室
房 产 司 法 鉴 定 评 估

估 价 委 托 人：沈阳市沈河区人民法院

估 价 机 构：沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）

注 册 房 地 产 估 价 师：杜长湧 注册号：2120070032

张 晓 芬 注册号：2120040022

估 价 报 告 出 具 日 期：2019 年 7 月 23 日

估 价 报 告 编 号：沈实诚房估字(2019)第 030 号

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

我估价机构接受贵院的委托，依据沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书[登记号(2019)辽01评估鉴执601号]所涉及的坐落于沈阳市沈北新区冯道街65-12号261室，建筑面积为81.28平方米的房地产市场价格进行评估。价值时点是：2019年6月27日，估价目的是：为委托人进行司法鉴定提供价值参考。

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，在满足估价的全部假设和限制条件的情况下，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

序号	房号	建筑面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元取整)
1	沈北新区冯道街65-12号261	81.28	3800	308,900
合计		81.28		308,900

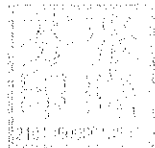
房地产评估总价为（人民币大写：叁拾万零捌仟玖佰元整）

特别提示：本报告只用于估价委托人用于司法鉴定之需要，其他用途无效。
估价结果为客观市场价值，不代表实际交易价格。

(欲了解本次评估的全部情况，请认真阅读估价报告全文)

估价机构：沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：



2019年7月23日

目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	16
附 件	17

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《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师郑重承诺：独立估价，不从事自己专业能力所不能胜任的业务，当与估价委托人、估价利害关系人有利害关系或者与估价对象有利益关系时，主动回避相应的估价业务；保证诚实正直、公正执业，不做任何虚假的估价，勤勉尽责地做好每项估价工作；保守在估价活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料；

估价的假设和限制条件

一、本报告估价结论成立的假设条件:

(一) 一般假设

1、对本估价报告所依据的、委托方承办人提供的估价对象《房屋电子登记(簿)查询证明》的复印件,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,假设其合法、真实、准确、完整,并以此为依据确认估价对象的权属、面积、用途等信息;

2、我们对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染等估价专业以外的专业问题给予了关注,假设估价对象无安全、环境等重大影响房屋价格的因素;

3、本次估价仅对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行估价。因此无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4、估价结果为在价值时点所有的配套设施均能正常使用,估价结果不考虑典权、租赁权等他项权利的影响;

5、估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响,也没有考虑快速变现等特殊的交易方式,以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象价值的影响;

6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价对象价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果亦会发生变化。

（二）未定事项假设

1、在评估过程中评估人员未取得委估物业占用范围内的已分割的《国有土地使用权证》，本次估价前提设定其宗地及其地上建筑符合规划设计条件，若规划条件改变，则应重新考虑建筑物是否符合规划设计；

2、至价值时点止，没有调查确认原产权人是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。提供报告使用人注意。

（三）背离事实假设

估价对象在价值时点存在抵押权他项权利，本次估价为司法评估，不考虑估价对象他项权利对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象的设计用途为住宅，本次估价用途假设为估价时点时实际使用用途。

（五）依据不足假设

委托人未提供估价对象房屋所应分摊土地的相关土地权属资料，故本次估价假设房屋所有权人合法拥有估价对象所占用（或分摊）的土地使用权，估价结果为房地价值，即建筑物及其占用范围内的土地价值。

二、估价报告使用限制

（一）本报告所确定的房地产价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，本次估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，对于其它估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估；

（二）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；

（三）本报告仅供委托人使用。非为法律规定的情况，未经本估价机构许

可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容未经本机构同意，不得发表于任何文件、公告或公开媒体上；

（四）本估价报告不作为估价对象产权确认的依据；

（五）本估价报告使用的有效期为壹年。如超过使用期限或报告使用期限内，房地产市场、不可抗力或估价对象状况发生重大变化，估价委托人应及时聘请估价机构对报告作相应调整或重新估价。

（六）估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和注册房地产估价师不承担当事方最终决策定价的责任。

（七）本估价报告最终由本估价机构负责解释。

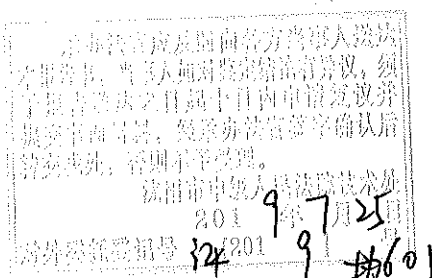
房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

委托方承办人：何广东

联系电话：17341003301



二、估价机构

估价机构名称：沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）

住 所：辽宁省沈阳市皇姑区黄河北大街110号1-16-1

法定 代表 人：张晓芬

估价资质等级：贰 级

估价资质证书编号：第 000010147 号

三、估价目的

本次估价目的是为司法鉴定的房屋价值提供参考。

四、估价对象

（一）估价对象界定

根据沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书[登记号（2019）辽 01 评估鉴执 601 号]确定，本次估价对象的范围为委托鉴定项目中所涉及的位于沈阳市沈北新区冯道街 65-12 号 261 室房产。（包含其应分摊的国有土地使用权、与房地产不可分割的满足其基本使用功能的水、电、气等配套辅助设施及不可移动部分装修及附属物的价值，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象基本状况

- 1、名称：杜宝秋所有的位于沈阳市沈北新区冯道街 65-12 号 261 室房产。
- 2、坐落：沈阳市沈北新区冯道街 65-12 号。
- 3、规模：建筑面积为 81.28 平方米。
- 4、用途：设计用途为住宅。
- 5、建筑结构：混合
- 6、设施设备：给排水、供电、通讯、供暖等配套设施齐全。
7. 户型：南北朝向
- 8、装饰装修：估价对象室内铺地板，墙面及天棚为涂料，卫生间铺地砖，墙面贴瓷砖，室外防盗门。
- 9、建成年份：估价人员根据当事人提供并调查，该建筑物约 2013 年建成。
- 10、维护状况：至价值时点，估价对象房屋各部分使用维护状况较好。
- 11、权属：根据委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》内信息确认以下内容。

(1) 房屋基本信息

房屋坐落	沈北新区冯道街 65-12 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 ² ）
65-12	2-6-1	混合	6	6	住宅	81.28

(2) 房屋所有权利信息

所有权人	杜宝秋	证件号码	220724198212015615
共有情况	单独所有		
登记日期	2016-01-12	房产证号	N060800468
原档案号		新档案号	6-2-0312569

(3) 简要权利信息

有所有权登记、有抵押登记、有合同备案、有司法查封登记。

本次评估结论未考虑抵押及他项限制对房地产价值的影响。

(三) 区位状况分析

估价对象位于沈北新区冯道街 65-12 号，北临芳草路，东临溪谷兰亭小区，南临聚农路，西临阳光国际花园住宅小区。区域内有 177 路, 195 路, k702 路等公交线路，交通状况一般。基础设施条件较好，配套设施齐全，公用设施状况较好。

五、价值时点

根据本次评估目的确定以实地查勘日为本估价报告的价值时点，即 2019 年 6 月 27 日。本估价报告估价对象在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致。

六、价值类型

1、根据估价目的，本次评估的估价对象价值类型为房地产市场价格。市场价值是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。

2、评估价值中包含了评估范围内的房屋建筑物的价值及其分摊的国有土地使用权在使用期限内的全部价值，但没包括办理转让过程中按照有关规定应缴纳的税费，提醒报告书的使用者注意。

3、本次估价未考虑原有的抵押权等他项权利等因素对估价对象市场价格的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则：

（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、正直地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）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）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。

（五）替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，2007年8月30日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订,2004年8月28日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布,自发布之日起施行);

5、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过1995年6月3日中华人民共和国主席令第五十号公布1995年10月1日起施行);

6、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布,自2007年10月1日起施行);

7、《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》(2011年10月26日);

8、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2011年8月23日);

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2007年8月24日)。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015)

2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014);

3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

4、《沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程》沈中法[2014]18号。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书：登记号（2019）辽 01 评估鉴执 601 号；
- 2、《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件；
- 3、估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、评估人员现场勘察资料与照片；
- 2、本估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- 3、法院及当事人提供的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有市场比较法、成本法、假设开发法、收益法等。估价方法的选择应当按照房地产估价的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象所在区域房地产市场比较活跃，市场交易案例较多且可以收集到，适合采用比较法。因此本次估价时选用比较法进行估价。

（二）技术路线

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

待估房地产价格 = 可比实例价格 × 市场状况修正系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数。

十、估价结果

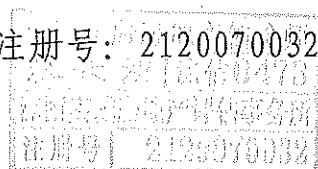
估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 27 日的评估结果为：

序号	房号	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元取整)
1	沈北新区冯道街号 261	81.28	3800	308,900
合计		81.28		308,900

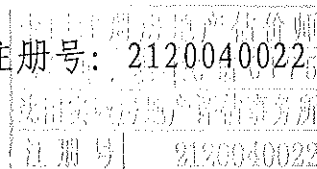
房地产评估总价为（人民币大写：叁拾万零捌仟玖佰元整）

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：杜长湧 注册号：2120070032



张晓芬 注册号：2120040022



十二、实地查勘期

实地查勘期为 2019 年 6 月 27 日。

十三、估价作业期

2019 年 6 月 27 日至 2019 年 7 月 23 日

沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）

2019 年 7 月 23 日



附 件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件；
- 2、估价对象所在位置示意图；
- 3、估价对象现场查勘照片；
- 4、权属证明复印件；
- 5、房地产评估机构资质证书复印件；
- 6、房地产评估机构营业执照复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件；

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

实感

登记号: (2019)辽0103执1030号

案由案号	金融借款纠纷 (2018)辽0103执1030号	委托日期	
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: 潘云飞	电话: 13304001690	
	被告: 杜宝秋		
案件信息	鉴定标的额: 元	办案人确认签字: 	
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	鉴定杜宝秋名下位于沈阳市沈北新区冯街道 65-12 号 261 室房屋		
委托单位	沈河区人民法院		
委托人	何广东	联系电话	17341003301
		手机	
领导批示	 单位公章:		
备注	2019.5.30		

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。

好儿旺团队
老火汤

阳光国际花廊

崑山新城
天琴小学

配车坊汽车维修

兴业五金日杂
建材商店

德地

流香里

绿谷兰园超市

110

网德柏林

购物中心

万象可口
乐奇小吃屋

人和万象
农贸市场

美味饭店

志恒牙科诊所

流艺汽锅

网德柏林-33号

一体化

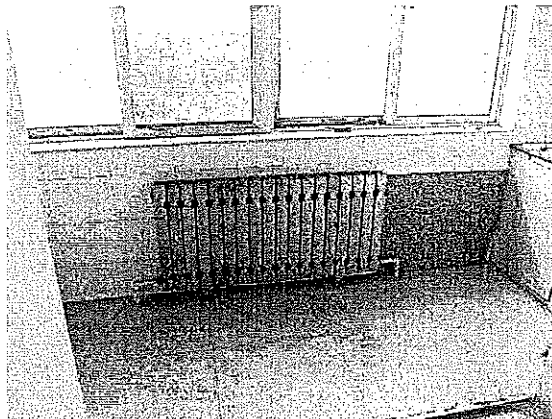
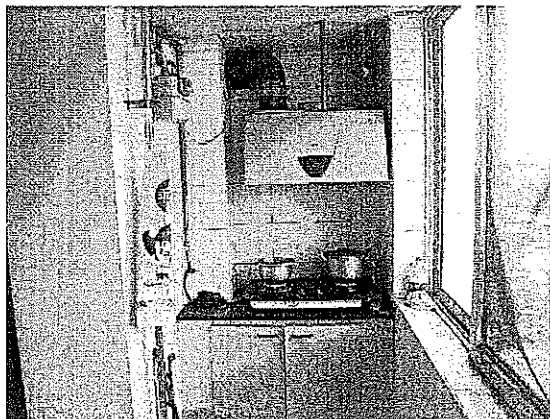
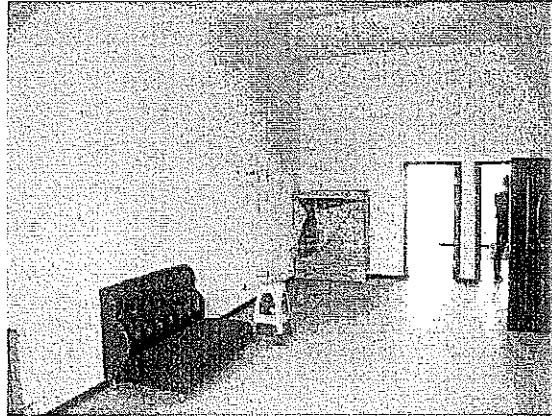
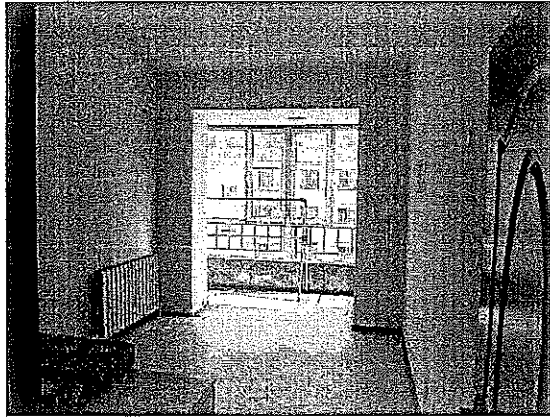
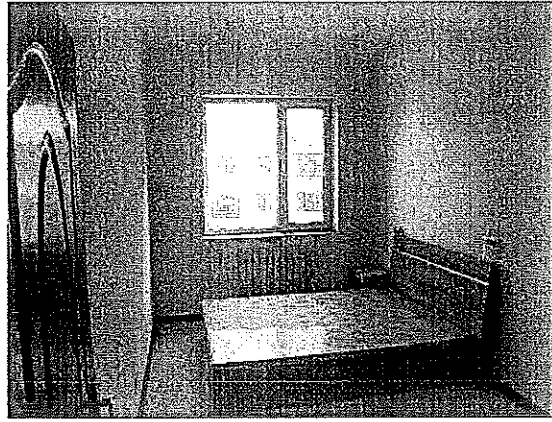
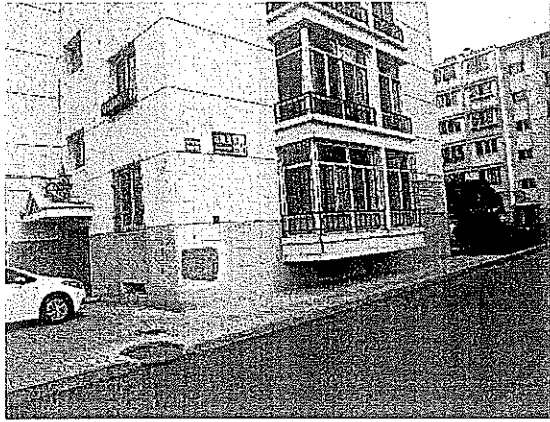
人和新居社区

冬冬双语幼儿园

人和新居

育英幼儿园

泰山原野



房屋电子登记（簿）查询证明

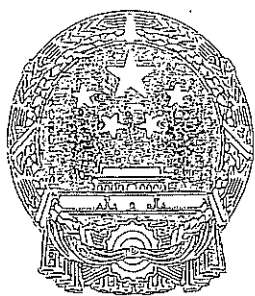
房屋基本信息							
房屋坐落	沈北新区冯道街65-12号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
65-12	2-6-1	混合	6	6	住宅	81.28	
房屋所有权利信息							
所有权人	杜宝秋			证件号码	220724198212015615		
共有情况	单独所有						
登记日期	2016-01-12			房产证号	N060800468		
原档案号				新档案号	6-2-0312569		
简要权利信息							
有所有权登记； 有抵押登记； 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 有合同备案； 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							
抵押权登记							
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	杜宝秋	2016-01-25	16005404	300000	2016-01-19至 2041-01-19	否	—

查询时间：2019年07月15日10时55分41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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210105720933634U

(副本号: 1-1)

名称 沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

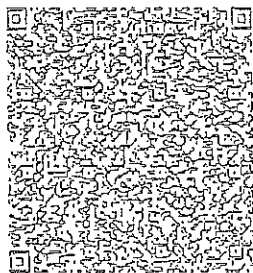
主要经营场所 辽宁省沈阳市皇姑区贵河南大街110号1-16-1

执行事务合伙人 张晓芬

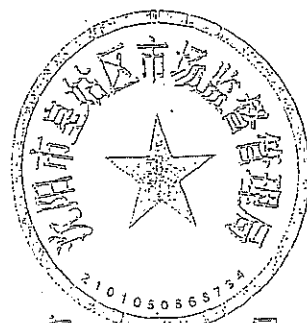
成立日期 2001年05月30日

合伙期限 自2001年05月30日至长期

经营范围 房产评估服务。(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



2019 年 02 月 18 日

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报告并公示。

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：沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）
法定代表人：张晓芬
(执行事务合伙人)

住所：辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街110号1-16-1

统一社会信用代码：91210105720933634U

备案等级：贰级

证书编号：第000010147号

有效期限：2018年9月3日至2021年9月2日止



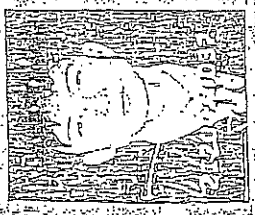
发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人才可使用注册
 房地估价师名称，执行房地估价业
 务。有根据房地估价师执业证书签订

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.: 00127625



姓名 / Full name

张长俊

性别 / Sex

男 / Male

身份证号码 / ID No.

210104197511298119

注册号 / Registration No.

2120070032

执业机构 / Employer

沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

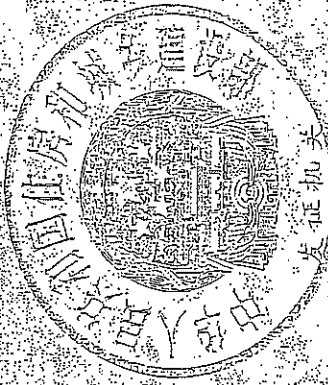
2020-8-26

持证人签名 / Bearer's signature

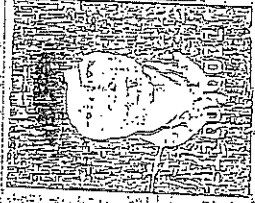
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.: 00126795



姓名 / Full name

张晓芬

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210103198105151842

注册号 / Registration No.

21200100231

执业机构 / Employer

沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

持证人签名 / Bearer's signature