

# 房地产估价报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2019]1983号  
估价项目名称： 沈阳市苏家屯区银杏路1乙号（1-7-1）一套住宅房地产市场价值司法鉴定评估  
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： 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
注册房地产估价师： 董云燕(2120100039) 杨露(2120070110)  
估价报告出具日期： 二〇一九年八月九日

## 致估价委托人函

沈阳市中级人民法院执行局沈河分局：

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)辽01评估鉴执616号】，2019年6月19日至2019年8月9日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于沈阳市苏家屯区银杏路1乙号(1-7-1)的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为沈阳市中级人民法院执行局沈河分局执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与赵国庆金融借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象位于沈阳市苏家屯区银杏路1乙号(1-7-1)，证载建筑面积81.69 m<sup>2</sup>，所有权人为赵国庆；估价范围包含房屋所有权、分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的室内装修工程及附属配套设施。

**价值时点：**2019年6月19日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**估价结果：**296,616元，大写金额为人民币贰拾玖万陆仟陆佰壹拾陆元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m <sup>2</sup> )	比较法单价(元/m <sup>2</sup> )	收益法单价(元/m <sup>2</sup> )	最终单价取值(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
沈阳市苏家屯区银杏路1乙号(1-7-1)		81.69	3652	3609	3631	296,616

**特别提示：**本估价报告自提交之日即2019年8月9日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘松

二〇一九年八月九日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值类型 .....	5
六、价值时点 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘期 .....	8
十三、估价作业期 .....	8
附 件 .....	9
一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)辽01评估鉴执616号】复印件 .....	10
二、估价对象位置图 .....	11
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	12
四、比较法可比实例位置图及外观照片 .....	14
五、《房屋所有权证》及《他项权利证》复印件 .....	15
六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	17
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	19

## 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中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋所有权证》复印件载明的用途继续使用为假设前提。

2. 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。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象的房屋所有权及国有土地使用权为合法取得，权属完整且无产权纠纷，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价委托人为本次估价提供了《房屋所有权证》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 我们已对估价对象进行了实地查勘，但未对估价对象的房屋安全及环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行的专业检测；在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下，假设其能够正常安全使用。

### 二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据《他项权利证》记载：估价对象有抵押登记，本次估价未考虑抵押等因素对房地产价值的影响。

### 四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

在价值时点，产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳。

## 六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

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和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。

3. 本估价报告自出具之日 2019 年 8 月 9 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，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，估价机构不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

委托人：张晓飞

联系电话：18642007797

### 二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

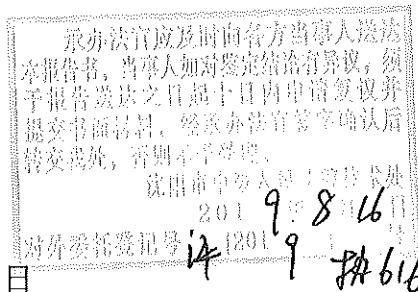
统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345



### 三、估价目的

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)辽 01 评估鉴执 616 号】，为沈阳市中级人民法院执行局沈河分局执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与赵国庆金融借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围

本次估价对象为位于沈阳市苏家屯区银杏路 1 乙号 (1-7-1) 的 1 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；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) 估价对象基本状况

2019 年 6 月 19 日，法官、原告相关代表及估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

##### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市苏家屯区银杏路 1 乙号 (1-7-1)，所在楼西临雪莲街，北

临银杏路；周围有七家小区、香醇波尔多、沈阳奥园国际城、唯美尚品等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，惠兰二街、银杏路、雪莲街等主次干道，道路通达程度较好；附近有 137 路、165 路、327 路等公交线路经过，另外有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷程度较好。附近有中兴街小学、沈阳市第六十九中学、中兴综合市场、沈阳国际展览中心等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。区域空气污染和噪音污染处于沈阳市的中等水平，绿化地覆盖度处于沈阳市平均水平。

## 2. 估价对象实物状况

估价对象位于沈阳市苏家屯区银杏路 1 乙号（1-7-1），所在小区为开放式小区，物业、绿化、卫生情况一般。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 7 层，共 4 个单元，该单元内有 1 部混凝土楼梯，1 层 2 户。估价对象位于所在楼第 1 单元第 7 层，房号为 1-7-1 号，南北朝向，临街，把西山，证载建筑面积为 81.69 平方米。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗及钢窗；室内为 2 室 1 厅 1 卫格局；卧室地板地面，大白墙面及顶棚；厨房地砖地面，瓷砖及大白墙面，水泥顶棚；卫生间地砖地面，瓷砖墙面，PVC 板吊顶。现场勘查时，估价对象室内水、暖、电等配套设施较齐全；大白多处脱落，卫生间门损坏，房屋维护状况一般。

## 3. 估价对象权属状况

据《房屋所有权证》复印件记载：房屋所有权证号为沈房权证苏家屯字第 N070153220 号，房屋所有权人为赵国庆，共有情况单独所有，房屋坐落苏家屯区银杏路 1 乙号（1-7-1），规划用途住宅，总层数 7，建筑面积 81.69 平方米。

根据《他项权利证》复印件记载，估价对象已设定他项权利，房屋他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行。但详细权利状况应以房地产产权管理部门档案记载为准。

## 五、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。

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。



## 六、价值时点

2019年6月19日，即为实地查勘日期。

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。

## 七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。最高最佳利用，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

### (一) 国家和地方的法律法规和政策

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七十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，自公布之日起施行]；

2. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第一次修正，2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第二次修正]；

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)[2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行];
5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007 年 9 月 1 日);
6. 沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程(2014 年 3 月 6 日);
7. 沈阳市中级人民法院对外委托评估、拍卖专业机构管理办法(2014 年 8 月 21 日);
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (二) 估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015 年 12 月 1 日起执行];
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014 年 2 月 1 日实施]。

## (三) 估价委托人提供的资料

1. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)辽 01 评估鉴执 616 号】;
2. 《房屋所有权证》及《他项权利证》复印件;
3. 估价委托人提供的其他材料。

## (四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料;
2. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

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。本次评估采用比较法和收益法。

### 1. 比较法

比较法,选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

### 2. 收益法

收益法,预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 3. 估价结果的确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价格；经综合分析，本次取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

## 十、估价结果

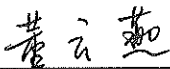
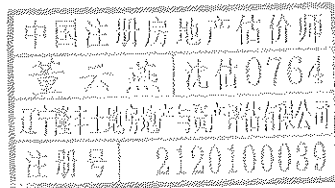
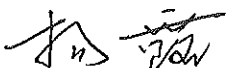

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 19 日的估价结果为 296,616 元，大写金额为人民币贰拾玖万陆仟陆佰壹拾陆元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m <sup>2</sup> )	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法单价 (元/m <sup>2</sup> )	最终单价取 值(元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
沈阳市苏家屯区银杏路 1 乙号 (1-7-1)		81.69	3652	3609	3631	296,616

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
董云燕	2120100039	 2019 年 8 月 9 日	
杨露	2120070110	 2019 年 8 月 9 日	

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇一九年六月十九日。

## 十三、估价作业期

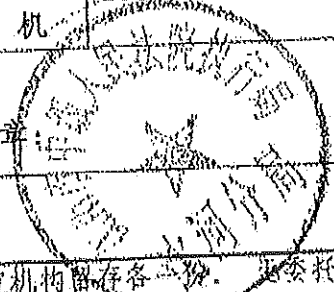
估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2019 年 6 月 19 日至 2019 年 8 月 9 日。

## 附件

- 一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2019)辽01评估鉴执616号】  
复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、比较法可比实例位置图及外观照片
- 五、《房屋所有权证》及《他项权利证》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

登记号: (2019)301 【沈中法鉴执】字第 611 号

案由案号	(2018)辽0103执775号金融借款合同	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: 赵国庆		
案件信息	办案人确认签字:		
	鉴定标的额:	元	<i>Handwritten Signature</i>
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	鉴定赵国庆位于沈阳市苏家屯区银杏路1乙号171房屋		
委托单位	沈河区人民法院		
委托人	张晓飞	联系电话	18642007797
		手机	
领导批示	<i>张晓飞</i> 2019.5.30 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。 将委托单位(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。



# 估价对象实地查勘情况及相关照片

2019年6月19日法官、原告相关代表及估价人员董云燕、张德龙对估价对象进行实地查勘



估价对象所在楼外立面



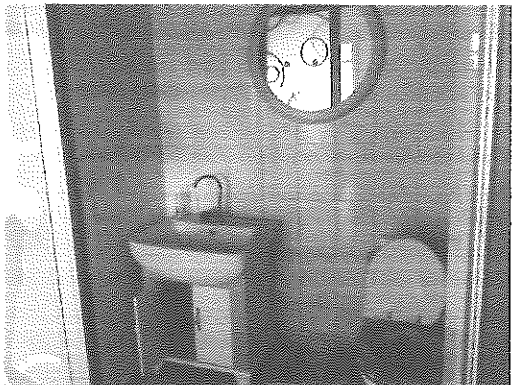
蓝牌号



单元门



入户门



卫生间



卧室



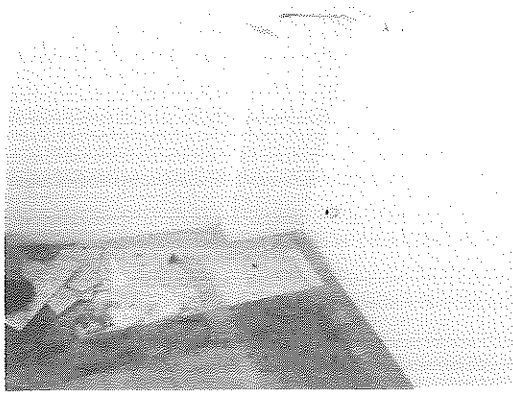
厅



卧室

## 估价对象实地查勘情况及相关照片

2019年6月19日法官、原告相关代表及估价人员董云燕、张德龙对估价对象进行实地查勘



厨房



阳台



# 可比实例位置图及外观照片

## 可比实例位置图



## 可比实例外观照片



可比实例 A 外观



可比实例 B 外观



可比实例 C 外观

房权证

字第

号

苏权证 070153000

房屋所有权人	孙国良		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	苏家社区康泰路2号11(7-1)		
登记时间	2015-09-07		
房屋性质	住宅		
使用期限	住宅		
房屋结构	建筑面积	套内建筑面积	其他
	101.69	101.69	
用途	住宅使用		
取得方式	土地取得方式		
备注	土地取得方式		

附记

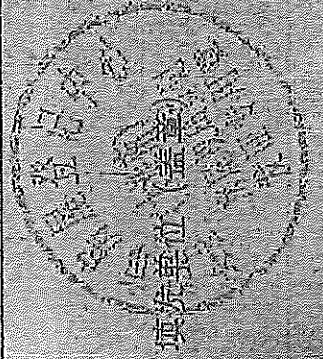
苏权证 070153000

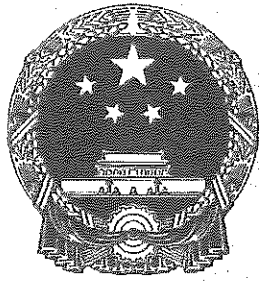
苏权证 070153000

统一房屋权证 序 号第 0000000000 号

房屋他项权利人	中国建设银行
房屋所有权人	中国建设银行
房屋所有权证号	10171359220
房屋坐落	苏家屯区银香路1号
他项权利种类	抵押权
债权数额	人民币 100000
登记时间	2016.08.18

附 记	抵押期限：自2016年8月18日起至2017年8月18日止
-----	-------------------------------





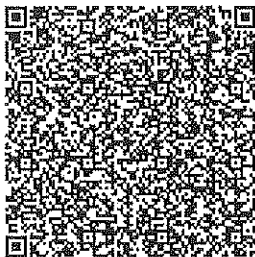
# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101057196412049

(副本号: 1-1)

名称	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沈阳市皇姑区北陵大街26甲2
法定代表人	刘颖
注册资本	人民币贰佰万元整
成立日期	2000年04月09日
营业期限	自2000年04月09日至长期
经营范围	房地产价格评估及信息咨询服务, 资产评估及咨询服务, 土地评估及咨询服务。(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。

2017年 08月 20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：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
法定代表人：刘颖  
(执行事务合伙人)

住所：沈阳市皇姑区北陵大街26甲2

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字(2012)080号

有效期：2018年7月13日至2021年7月12日止

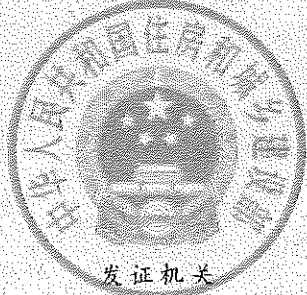
发证机关(公章)

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. 00176129



姓名 / Full name

杨露

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105197212121444

注册号 / Registration No.

2120070110

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

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。

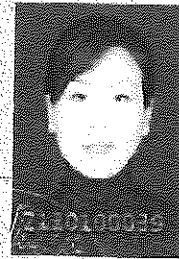
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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. 00175270



姓名 / Full name

董云燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210106198008223620

注册号 / Registration No.

2120100039

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature