

房地产估价报告

估价项目：陈影单独所有的位于沈阳市沈北新区雅园街
1-19号1-6-3室住宅房地产司法鉴定价值评
估

委 托 方：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

估 价 方：辽宁华清房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄加强（注册号：2120060017）

窦 炎（注册号：2120060016）

估价出具日期：2019年7月26日

估价报告编号：辽华房估字[2019]第233号

致估价委托方函

辽华房估字（2019）第 233 号

沈阳市中级人民法院执行局沈河分局：

辽宁华清房地产土地评估有限公司接受委托，对贵局提供的陈影单独所有的位于沈阳市沈北新区雅园街 1-19 号 1-6-3 室住宅房地产进行评估，估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象标的物具体情况，采用科学的估价方法，本着独立、客观、公正的原则，在认真分析现有资料的基础上，经过周密计算之后现将评估结果函告如下：

一、估价对象

本次估价对象为陈影单独所有的位于沈阳市沈北新区雅园街 1-19 号 1-6-3 室住宅，建筑面积为 71.05 平方米。

二、估价目的

为司法鉴定核实房地产价值提供参考。

三、价值时点

二〇一九年六月二十日。

四、价值类型

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

五、估价方法

本次评估房地产采用比较法、收益法。

六、估价结果

估价对象于价值时点 2019 年 6 月 20 日的评估价值为：

房地产建筑面积：71.05 平方米，

房地产评估单价为：1,870 元/平方米，

房地产评估价值为：132,864 元，

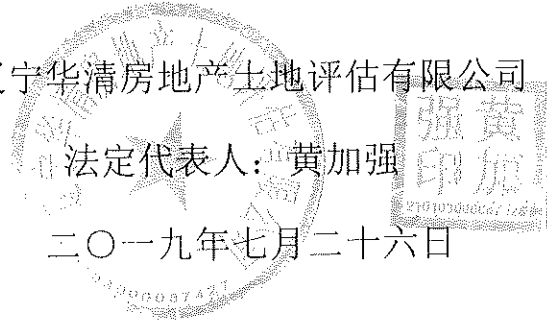
大写人民币：壹拾叁万贰仟捌佰陆拾肆元整。

详细的评估过程及评估结果见附后的《房地产估价结果报告》。

辽宁华清房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄加强

二〇一九年七月二十六日



目 录

注册房地产估价师声明	(1)
估价的假设及限制条件	(2-4)
房地产估价结果报告	
1、委托方	(5)
2、估价方	(5)
3、估价对象	(5)
4、估价目的	(7)
5、价值时点	(8)
6、价值定义	(8)
7、估价依据	(8)
8、估价原则	(9)
9、估价方法	(9)
10、估价结果	(11)
11、注册房地产估价师	(11)
12、实地查勘期	(12)
13、估价作业期	(12)
14、估价报告有效期	(12)

附件（均为复印件）

- 一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）辽 01 评估
鉴执 611 号；
- 二、《房屋所有权证》；
- 三、估价对象照片；
- 四、估价对象位置图；
- 五、房地产评估机构法人营业执照副本；
- 六、房地产评估机构资格证书；
- 七、注册房地产估价师资格证书。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的意见和结论是我们运用评估专业技术，进行独立、客观、公正专业分析得出的意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司评估人员于2019年6月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但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、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

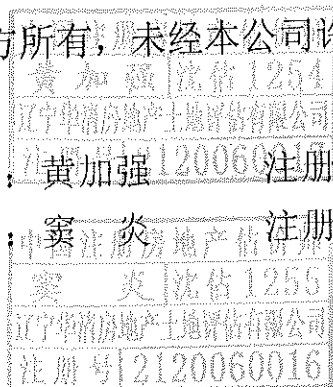
6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本公司对应用此估价结果的价值时点价值负责任。若估价对象发生产权争议或有其他虚假成份，本公司不承担任何责任；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，本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，如因资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告书专为报告中所列明之特定评估目的而作，用于其它评估目的无效。由于报告使用不当而造成的损失，本公司不承担任何责任。本估价报告使用权归委托方所有，未经本公司许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师：黄加强 注册号：2120060017

注册房地产估价师：窦炎 注册号：2120060016



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的《房屋所有权证》复印件进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，在无理由怀疑其真实性的前提下，本估价报告以委托方提供的资料是全面、真实、准确、合法、有效为估价前提。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当。

3. 本次评估中估价人员对估价对象进行了一般性查看，并对房屋安全、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，假设其无质量缺陷或安全隐患等方面问题。

4. 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备(如消防设施、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，即按现有用途持续使用。

8. 本报告估价对象价格已包括房屋内部现有装修及为房屋本身服务的

设施设备价值，包含了其分摊占用的土地使用权价值。

二、不确定事项假设

1. 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，如有应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

3. 本次评估未考虑估价对象是否存在抵押权利、其他债权等优先受偿权利，以及上述权利对估价结果的影响。

4. 未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

三、不相一致假设

无不相一致假设

四、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封并设立抵押，本次估价不考虑估价对象被查封及抵押因素的影响。

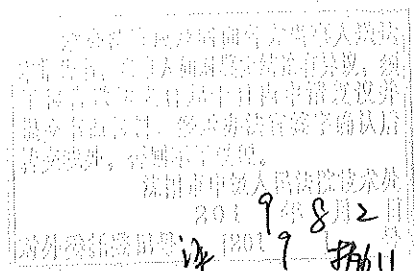
五、依据不足假设

无依据不足假设

六、估价报告使用限制

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. 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. 本报告仅供委托方使用。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. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2019 年 7 月 26 日起至 2020 年 7 月 25 日之内实现。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

1、委托方

委托方：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

承办人：张晓飞

联系电话：18642007797

2、估价方

评估机构全称：辽宁华清房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄加强

机构地址：沈阳市沈河区奉天街 333 号（2706）室

营业执照统一社会信用代码：91210103715739239T

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010107 号

联系电话：024-31091012

3、估价对象

3-1、区位状况

沈阳位于中国东北南部、辽宁中部，是中国北部战区司令部驻地、沈阳联勤保障中心驻所，地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，是长三角、珠三角、京津冀地区通往关东地区的综合枢纽城市。沈阳是国家历史文化名城，素有“一朝发祥地，两代帝王都”之称。是中国最重要的以装备制造业为主的重工业基地，有着“共和国长子”和“东方鲁尔”的美誉。先后获得“全国文明城市”、“国家环境保护模范城市”、“国家森林城市”、“国家园林城市”称号。2017年12月，当选中国十佳冰雪旅游城市

市。2019年1月，国务院办公厅印发《国家组织药品集中采购和使用试点方案》，对国家组织药品集中采购和使用试点工作作出部署，选择沈阳开展试点工作。

沈北新区，隶属于辽宁省沈阳市，是沈阳十大市辖区之一，地处沈阳北郊，位于沈阳、大连、长春、哈尔滨“东北城市走廊”中部，南靠三环，北隔辽河、万泉河与铁岭、法库县相望，东与抚顺市、铁岭县毗邻，西接辽西走廊，与新民市、于洪区相连。区境介于东经123度16至48，北纬40度54至42 11之间，总面积819平方千米。

截止2018年，沈北新区辖区13个街道，4个农场，1个林场，1个种畜场。实现地区生产总值328.8亿元，增长7%；规模以上工业总产值627.2亿元，增长13%；固定资产投资162亿元，增长16%；实际到位内资110亿元，增长51.7%；实际利用外资11361万美元，增长24.7%；一般公共预算收入34亿元，增长13%；税收收入28.1亿元，增长10%；社会消费品零售总额108.8亿元，增长8.3%；城镇居民人均可支配收入39693元，增长7%；农村居民人均可支配收入19062元，增长7.5%。

沈北新区先后荣获全国生态示范区、中国名优食品产业基地、中国特色旅游之乡、全国绿色食品原料标准化生产基地、辽宁省最具发展潜力区等荣誉称号。区境内有全国重点文物保护单位石台子山城址、省级历史文化名村石佛寺村等历史遗产，风景名胜有七星山和棋盘山等。

估价对象位于沈阳市沈北新区雅园街1-19号，北临蒲河路，南临蒲茸路，东临京哈高速、西临雅园街，周边有沈北新区辉山街道丽水湾社区卫生服务站、丽水人家旅社、朵朵乐幼儿园等多个生活配套设施，周边有

383路公交车在附近经过，公共交通便利程度一般。

3-2、估价对象实物状况

估价对象位于沈北新区雅园街1-19号1-6-3，住宅用途，大约建成于2007年，共6层，估价对象位于第6层，建筑面积71.05平方米，外墙面刷涂料，楼道内水磨石地面，墙、棚刮白，一部步行梯，一层三户，防盗门入户，南北朝向，二室一厅一厨一卫格局，清水。室内通水、电、暖，有煤气管道未安装煤气表，勘查现场时处于闲置状态，现状可正常使用。

3-3、估价对象权益状况

根据委托方提供的沈房权证蒲河新城字第N260057502号《房屋所有权证》复印件部分记载如下：

房屋所有权人：陈影

共有情况：单独所有

房屋坐落：沈北新区雅园街1-19号1-6-3

登记时间：2015-11-17

规划用途：住宅

总层数：6

建筑面积：71.05

新档案号：13-2-0073822

幢号：1-19

委托方及诉讼双方未提供估价对象的《国有土地使用证》，具体土地信息应以国土部门出具的数据为准。

4、估价目的

估价目的是为司法鉴定核实房地产价值提供参考。

5、价值时点

2019年6月20日

选择现场查勘日作为价值时点更能体现估价对象的真实现状。

6、价值定义

本次评估结果为估价对象在价值时点的现实客观市场价格，即公开市场价值标准。公开市场价值为在价值时点的下列交易条件下最可能实现的价格：

- 6-1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 6-2、交易双方进行交易的目的是追求自身的利益最大化；
- 6-3、交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- 6-4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 6-5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6-6、不存在特殊买者的附加出价。

7、估价依据

- 7-1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7-2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7-3、《中华人民共和国物权法》；
- 7-4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7-5、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；
- 7-6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899；

7-7、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）辽01评估鉴执611号；

7-8、《房屋所有权证》复印件；

7-9、委托方提供的其它有关资料；

7-10、评估人员现场勘察及收集的有关资料；

7-11、其他有关法律、法规及规范等。

8、估价原则

8-1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

8-2、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。

8-3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格原则。

8-4、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离差在合理范围内的原则。

8-5、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的价值或价格的原则。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。

9、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB / T50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

根据《房地产估价规范》：“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。”估价人员深入细致地分析了委估房地产的特点和实际状况，并研究了委托方提供的有关资料，该类房地产所在区域内房地产市场活跃，房地产交易案例较多，因此拟采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》：“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价人员在实地查勘的基础上认为：委估房地产为住宅，周边同类的房地产出租较多，同类市场租金较容易取得，因此采用收益法进行评估。

由于委估房地产已经竣工验收，并正常使用，所以不适于采用假设开发法。用成本法无法准确计算估价对象房地产价值，所以本次评估不宜采用成本法评估。

比较法是将估价对象房地产与在近期交易的类似房地产加以比较对照，对已经发生了交易的类似房地产的交易价格进行修正调整得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数}$$

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:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中: V——收益价值 (元或元/m²)

A_i——期间收益 (元或元/m²)

V_t——期末转售收益 (元或元/m²)

Y_i——未来第 i 年的报酬率 (%)

Y_t——期末报酬率 (%)

t——持有期 (年)

10、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,经过周密计算并对各种影响房地产价格因素进行了分析,最后确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 20 日所表现的房地产评估总价值为:

房地产建筑面积: 71.05 平方米,

房地产评估单价为: 1,870 元/平方米,

房地产评估价值为: 132,864 元,

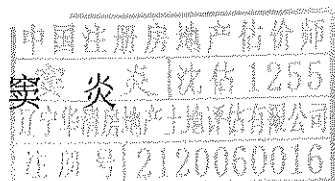
大写人民币: 壹拾叁万贰仟捌佰陆拾肆元整。

11、注册房地产估价师

注册房地产估价师:



注册房地产估价师:



12、实地查勘期

2019年6月20日

13、估价作业期

2019年6月20日—2019年7月26日

14、估价报告有效期

本报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

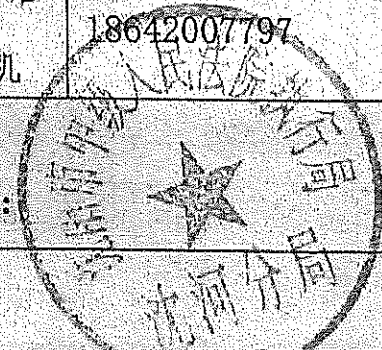
辽宁华清房地产土地评估有限公司

二〇一九年七月二十六日



沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

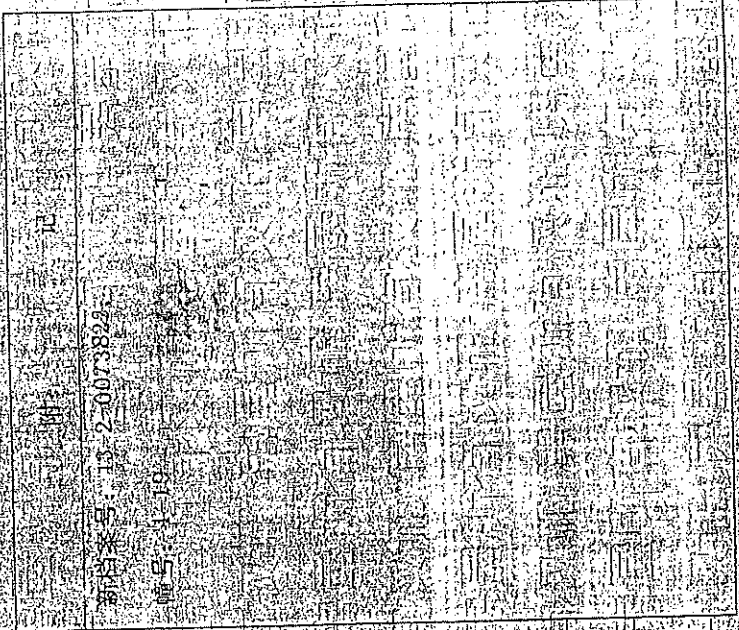
登记号: (2019)301 司法鉴定证字611

案由案号	(2018)辽0103执1579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: 陈影、付群英		
案件信息	鉴定标的额: 元	办案人确认签字: <i>Wetore</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	鉴定陈影、付群英位于沈北新区雅园街1-19号163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	张庆东 Junp. 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, 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。

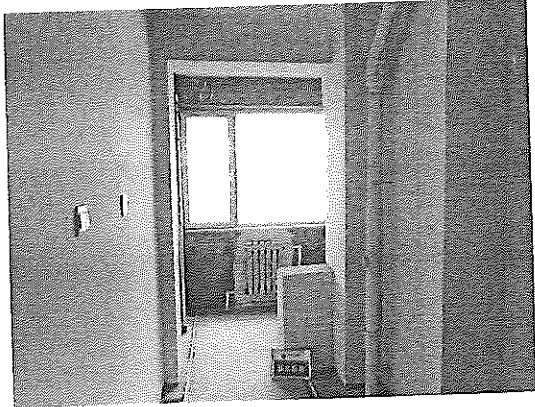
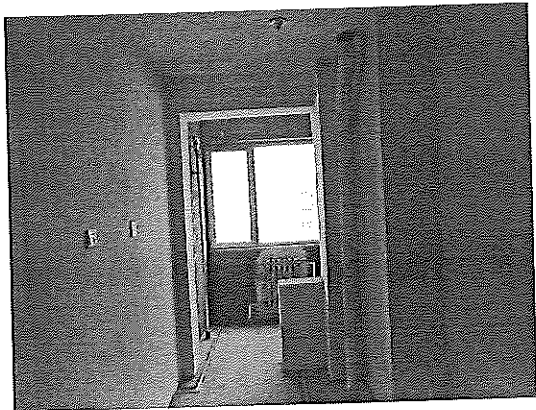
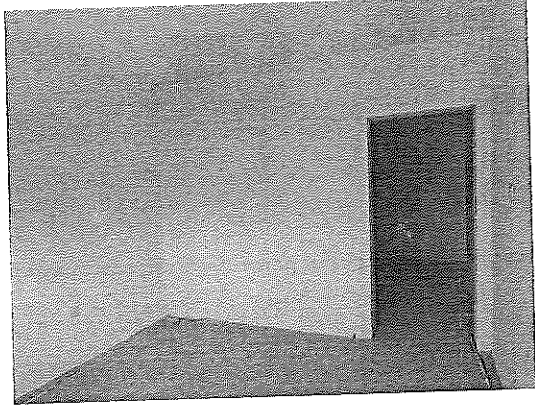
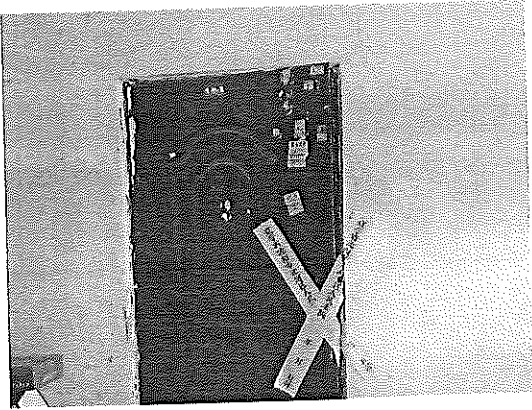
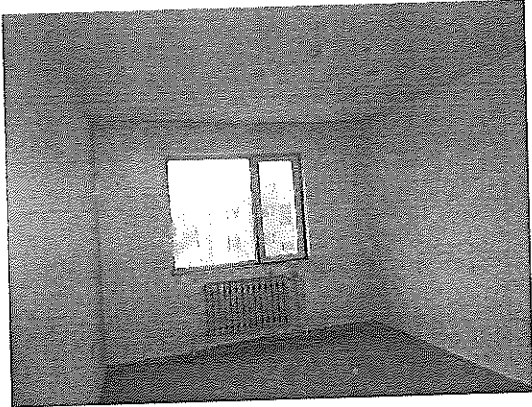
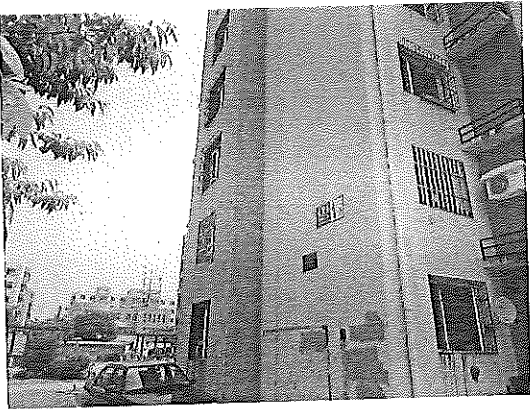
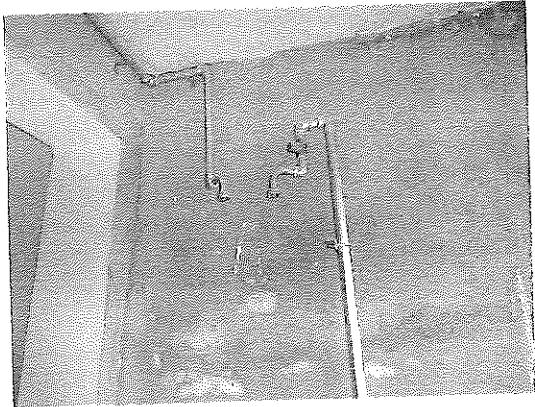
房权证 蒲河新城 字第 A2600H7502 号

房屋所有权人	陈影		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	沈北新区雅园街1-19号(1-6-3)		
登记时间	2015-11-17		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	建筑面积 (m ²)	室内建筑面积 (m ²)	其他
	71.05		
土地取得方式	土地取得方式		
土地使用年限	土地使用年限		



28

估价对象照片





李家湾社区

新源村

李家湾社区

李家湾社区

李家湾

李家湾社区
李家湾社区

李家湾社区

李家湾社区

李家湾社区

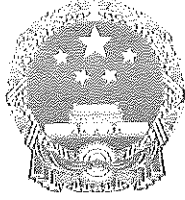
李家湾社区

李家湾社区

李家湾社区
李家湾社区

李家湾

李家湾社区



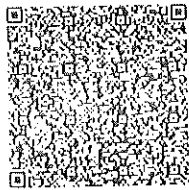
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103715739239T

(副本号: 1-1)

名称 辽宁华清房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 沈阳市沈河区奉天街333号-27061室
法定代表人 黄加强
注册资本 人民币壹佰万元整
成立日期 2001年12月13日
营业期限 自2001年12月13日至2031年12月12日
经营范围 房地产、土地评估、咨询。(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。)



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。

登记机关

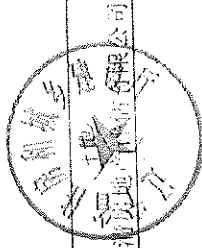


2018年12月20日

企业信用信息公示系统网址: <http://lu.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，该机构符合房地估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



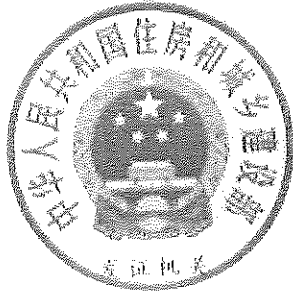
机构名称	辽宁华源房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	黄加强
住所	沈阳市沈河区奉天街333号(2706)室
邮政编码	110013
联系电话	024-31091122
统一社会信用代码	91210103715739239T
组织形式	有限责任
成立日期	1998年8月
注册资本 (出资数额)	人民币100万元
备案等级	贰级
证书编号	第000010107号
有效期	2018年5月9日至2021年5月8日止

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 holder 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.

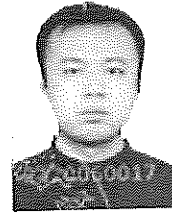


发证机关

姓名 / Full name

黄训波

性别 / Sex
男



身份证号码 / ID No.
311022197906023939

注册号 / Registration No.
3130003017

执业机构 / Institution
辽宁华清房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-5-23

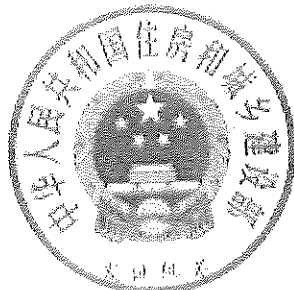
持证人签名 / Holder's signature

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 holder 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

姓名 / Full name

袁英

性别 / Sex
女



身份证号码 / ID No.
21010319830722304X

注册号 / Registration No.
3130053016

执业机构 / Institution
辽宁华清房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-5-23

持证人签名 / Holder's signature