

房地产估价报告

估价项目名称：位于沈阳市沈北新区人和街 107-10 号 (2-6-1) ”水墨丹青”
小区，李晓林所有的一套住宅房地产市场价格估价

估价委托人：沈阳市沈北新区人民法院

房地产估价机构：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王东 (注册号：2119980022)，赵琳 (注册号：2120160015)

估价报告出具日期：2019 年 10 月 30 日

估价报告编号：房信评估 (大) 字 [2019] 第 SF117 号



致估价委托人函

估价委托人—沈阳市沈北新区人民法院：

我们依据《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 1503 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于司法鉴定的住宅房地产进行了市场价值估价。现函告如下：

估价目的：为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据。

估价对象：沈阳市沈北新区人和街 107-10 号 (2-6-1)，李晓林所有的一套住宅房地产，建筑面积 84.25 平方米。

价值时点：2019 年 10 月 17 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：总价人民币 36.13 万元，人民币大写金额：叁拾陆万壹仟叁佰元整。

预购商品房预告登记证明号	权利人	房屋坐落	设计用途	所在层/层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
0211054086	李晓林	沈阳市沈北新区人和街 107-10 号 (2-6-1)	普通住宅	6/6	84.25	4,288	36.13
合计	—	—	—	—	84.25	—	36.13

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果请见附后的《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二〇一九年十月三十日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件	10
一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片	
四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件	
五、《房地产估价机构资质证书》复印件	
六、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
七、《房地产估价师注册证书》复印件	



估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

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经说明的估价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，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。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日起实施)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2009年2月1日起实施)进行估价工作，撰写估价报告。

五、原告代理人、房地产估价师于2019年10月17日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

本估价报告系由原告方当事人委托
本估价师，当事人如有异议，请
于报告送达之日起15个工作日内
提出书面异议，经本估价师确认后
在本估价师签字盖章。
沈阳市中级人民法院
2019年11月1日
委托登记号(2019)辽01民特10150号



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价确定估价对象的市场价值是基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

2、本次估价确认的估价对象在价值时点的建筑面积等，是以法官提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》的记载为依据，并以此作为假设前提。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

3、本次估价以估价对象在价值时点及以后，能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提，即按实际用途持续使用。

4、本次估价以实地查勘期作为价值时点，假设从价值时点到估价委托人处置估价对象期间房地产市场价格平稳，无明显波动为前提。

5、本次评估的房地产市场价格是估价对象在价值时点的客观市场价格，是假设在价值时点处置估价对象能够成交的最合理价格。

6、本次估价对房屋安全、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，本次估价合理假定估价对象是安全的。

7、对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

(二) 未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，注册房地产估价师进行实地查勘时，未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实验，本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。



2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，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估价结果可能产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

(三) 背离事实假设

1、本估价报告所确定的估价对象市场价值是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑未来强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等风险因素的影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

2、本次估价未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响，也未考虑到估价对象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等对估价结果产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

3、他项权利设立情况：

预购商品房抵押权预告登记：

抵押权人：中信银行股份有限公司沈阳分行；义务人：李晓林；登记日期：2011-04-26；登记证明号：0211054086；贷款金额：180000。

4、鉴于本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据，故本次估价假设为可以正常交易的完整权利状态为前提。

(四) 不相一致假设

本次估价未涉及不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价未涉及依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限为一年，自出具之日起计算，即自 2019 年 10 月 30 日起至 2020 年 10 月 29 日止，期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新估价。

(二) 在价值时点以后，及估价报告使用期限内，如果发生影响估价对象价值的事项，包括：有关估价对象面积等质量及价格标准发生变化，相关估价基础数据发生变更，国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化、房地产市场发生巨大波动等，不能直接使用本估价报告的估价结果，应重新进行估价。



(三) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的, 不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的, 需另行估价。

(四) 本估价报告仅供估价委托人使用, 未经本估价机构同意, 不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供; 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式发表于公开媒体上。

(五) 本估价报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失, 本评估公司不承担责任。

(六) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用, 本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任, 对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七) 本估价报告由辽宁房信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市沈北新区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

营业执照统一社会信用代码：91210103711143163R

资质证书编号：第 00010514 号

资质等级：贰 级

法定代表人：王东

三、估价目的

为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围：沈阳市沈北新区人和街 107-10 号 (2-6-1)，李晓林所有的一套住宅房地产，建筑面积为 84.25 平方米。

本次评估的市场价值，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

(二) 估价对象基本状况：详见下表。

基本状况表

名称	“水墨丹青”小区住宅
预购商品房预告登记证明号	0211054086
权利人	李晓林
坐落	沈阳市沈北新区人和街 107-10 号 (2-6-1)
层数/层高	6/6 层；层高约 2.7 米
建筑面积 (平方米)	84.25
设计/实际用途	住宅
建成时间	2009 年



建筑结构	混合
朝向	南北朝向
空间布局	估价对象所在单元一梯两户，室内为两室两厅一厨一卫格局，平层，一南卧室，一北卧室，南明厅，北阳台兼厨房。
装饰装修	估价对象外墙面为涂层；内部为清水房； 内墙：客厅、卧室、餐厅为刮白，其余房间为水泥抹平； 地面：所有房间为水泥抹平； 天棚：客厅、卧室、餐厅为刮白，其余房间为水泥抹平； 入户门：防盗门；室内：无门；窗：塑钢窗；
设施设备	估价对象室内预留管道接口。
使用、维护/完损状况	于价值时点维护保养情况较差。
四至	“水墨丹青”小区东临“人和新居”，南临小路，西临人和街，北临聚农路。

五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价值进行估价，进而为司法裁决提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价目的，并经与估价委托人协商，以估价人员实地查勘期作为价值时点，即2019年10月17日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值类型是市场价值。

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。

七、估价原则

(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) 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。

(四) 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。



成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

(三) 估价测算简要内容

因为估价对象为住宅，包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

根据上述描述与分析，本次估价根据估价对象的实物状况及房地产的市场状况，通过比较法对估价对象进行测算，进而求取估价对象的市场价值。

本次估价采用直接比较修正和调元整公式求取比较价值：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调元整×房地产状况调元整

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，采用比较法测算房地产市场价格。

十、估价结果

(一) 估价结果内涵

本次估价的是估价对象在价值时点的房地产市场价格，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。市场价值基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

(二) 估价结果

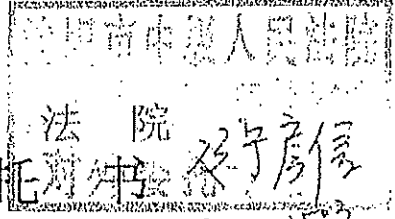
本次估价根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

房地产市场价格：总价：人民币 36.13 万元，人民币大写金额：叁拾陆万壹仟叁佰元整。



附 件

- 一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片
- 四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 六、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件



沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托单

登记号: (2019)辽01234567号

案由案号	金融借款合同纠纷 (2019)辽0103执恢705号	委托日期	2019年10月11日
当事人信息	原告: 中信银行股份有限公司沈阳分行	代理人:	电话:
	被告: 李晓林、辽宁恒住房地产开发有限公司	代理人:	电话:
案件信息	鉴定标的额: 万元	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 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	评估李晓林所有的位于沈阳市沈北新区辉山经济开发区人和街 107-10 号 (2-6-1), 建筑面积: 84.25 平方米的房产。		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	郭传军	联系电话 手机	17341003067
领导批示	 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。

估价对象位置图





周围环境



小区大门



楼体外观



蓝牌



单元门



入户门



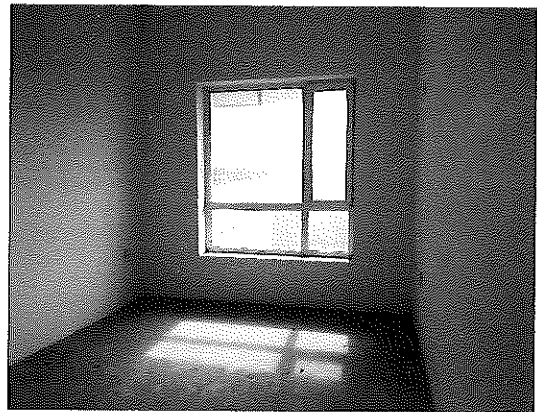
南露台



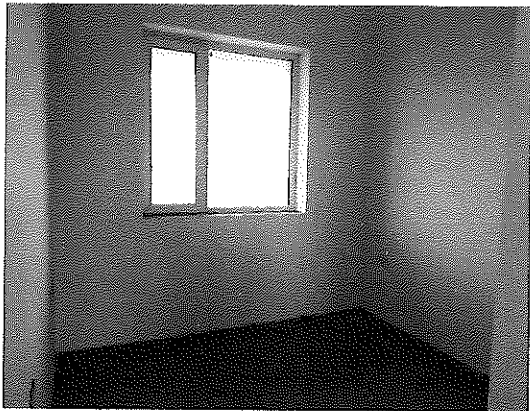
北露台



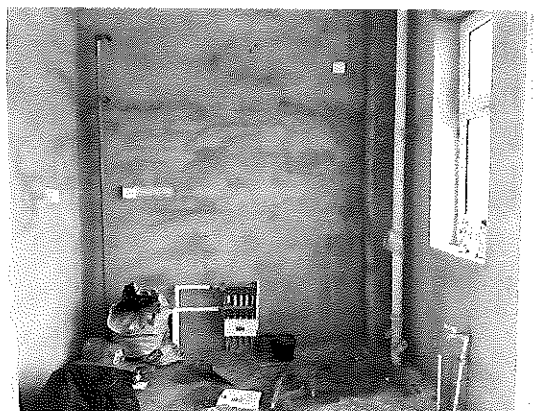
客厅



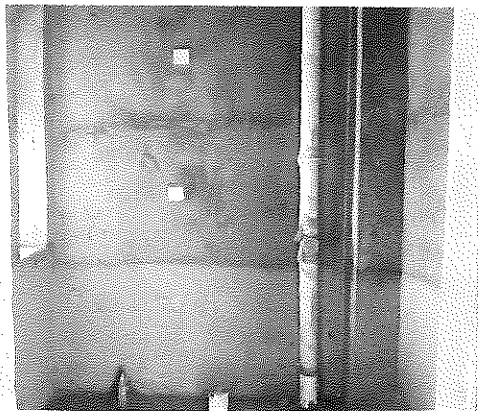
卧室



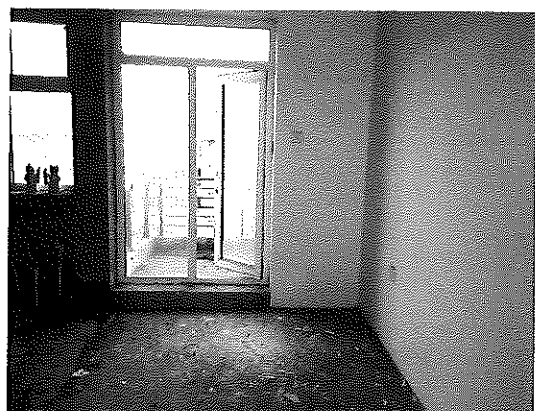
卧室



厨房



卫生间



餐厅

房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息						
房屋坐落	沈北新区人和街107-10号					
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	
107-10	2-6-1	混合	6	6	普通住宅	

简要权利信息

无所有权登记； 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； 无异议登记； 有合同备案； 有司法查封登记； 有预查封登记； 无更正登记

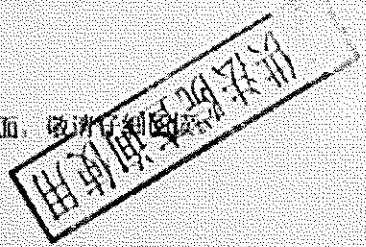
合同备案及预告登记信息

预购商品房预告登记				
权利人	证件号码	义务人	建筑面积(m ²)	登记日期
李晓林	210726198805255113		84.25	2011-01-06

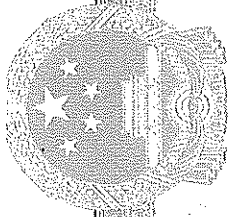
预购商品房抵押权预告登记						
权利人	义务人	建筑面积(m ²)	登记日期	登记证明号	贷款金额	
中信银行股份有限公司沈阳分行	李	84.25	2011-04-26	0211054086	180000	2011

查询时间：2019年09月

《查询证明》使用说明在背面，敬请注意。



沈阳市不动产登记中心
沈阳市房产档案馆



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91210103711143163R

扫描二维码
“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。



名称 辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

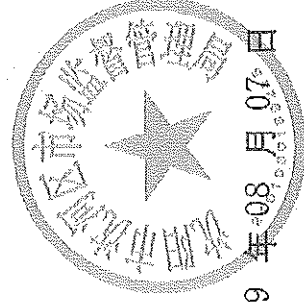
成立日期 1998年10月28日

法定代表人 王东

营业期限 自1998年10月28日至长期

经营范围 房地产价格评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 资产评估及咨询服务; 招投标代理服务。(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)。

住所 沈阳市沈河区沈州路99号



登记机关

2019年08月07日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00172163

姓名 / Full name

赵琳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

230722197807271225

注册号 / Registration No.

2120160015

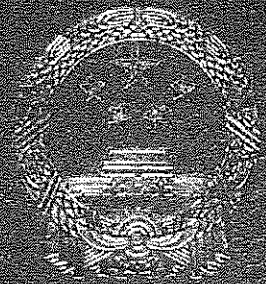
执业机构 / Employer

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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. 00177018

姓名 / Full name

王东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321102196702040455

注册号 / Registration No.

2119980023

执业机构 / Employer

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

