



房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市沈北新区道义北大街 126-13 号 4-6-2 的
涉案住宅房地产市场价格价值评估（道义新城）

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

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：2019 年 9 月 12 日

估价报告编号：辽十方涉案评字[2019]第 0909 号

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

因执行中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与郭锟借款合同纠纷一案的需要，我公司受贵单位委托，派估价人员对郭锟所有的，位于沈阳市沈北新区道义北大街 126-13 号 4-6-2 室，建筑面积为 99.58 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 2019 年 9 月 6 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：3893 元 / 平方米

总价：387665 元

人民币大写金额：叁拾捌万柒仟陆佰陆拾伍元整

详见估价报告全文。

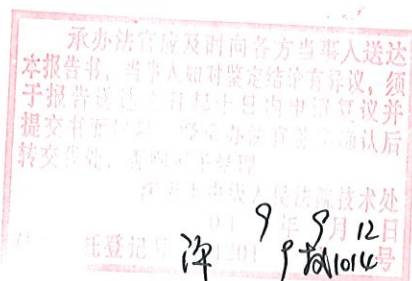
辽宁十方房地产土地评估有限公司（盖章）



法定代表人（盖章）



二〇一九年九月十二日





目 录

一、估价师声明	P 1
二、估价假设和限制条件	P 2
三、估价结果报告	P 4
(一) 估价委托人	P 4
(二) 房地产估价机构	P 4
(三) 估价目的	P 4
(四) 估价对象	P 4
(五) 价值时点	P 6
(六) 价值类型	P 6
(七) 估价原则	P 7
(八) 估价依据	P 7
(九) 估价方法	P 8
(十) 估价结果	P 9
(十一) 注册房地产估价师	P 10
(十二) 实地查勘期	P 10
(十三) 估价作业期	P 10
四、附件	P 11
(一) 《司法鉴定委托书》(2019)辽 01 评估鉴执 1014 号复印件	
(二) 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件	
(三) 估价对象位置示意图	
(四) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(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、用途等资料为估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件。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

1、待估对象为6-7层，由于室内查勘时未能进入7层，确定不了7层情况，经现场向该楼住户了解，7层阁楼户型及布局与楼下基本一致，7层为斜屋顶，部分层高小于2.2米。假设该情况是准确的。提示有意向购买者准确核实此情况。

（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。”故本次评估时假设郭锟拥有估价对象占用(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中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与被郭锟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2019年9月12日至2020年9月11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：沈阳市沈河区人民法院

委托人：赵日欣

联系电话：024-84119626

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

联系人：王平凡

联系电话：024-22960135

三、估价目的

为估价委托人因执行中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与被郭锟
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

估价对象为郭锟所有的，位于沈阳市沈北新区道义北大街 126-13 号



4-6-2室，建筑面积为99.58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、家电等可移动物品。

（二）估价对象状况

1、名称：郭锬所有的位于沈阳市沈北新区道义北大街126-13号4-6-2室的涉案住宅房地产。

2、位置：位于沈阳市沈北新区道义北大街126-13号4-6-2室。该住宅楼位于道义新城小区内，位于小区中部位置。该小区东侧临道义北大街，南侧临蒲园路，西侧临小路，北侧临道义三西路。

3、规模：建筑面积为99.58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2008年左右建成，仅供参考。

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：该楼主体为6层（第7层为阁楼），本次评估的房地产位于第6-7层。

9、朝向：南朝向。

10、户型及布局：楼下户型为两室一厅一卫，两间居室朝南，厅朝南（厅南侧有阳台，作为厨房使用），卫生间在东侧。由于室内查勘时未能进入7层，确定不了7层情况，经现场向该楼住户了解，7层阁楼户型及布局与楼



下基本一致，斜屋顶，部分层高小于 2.2 米。

11、装修设施：外墙面刷涂料，室内清水房，墙面及天棚刷大白，水泥地面。进户门为安全门，塑钢窗。

12、维护状况：建筑主体维护状况较好。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件，估价对象的房屋所有权归郭锟所有，已经被抵押。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设郭锟拥有估价对象占用（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 2019 年 9 月 6 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

6、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18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》(2019)辽01评估鉴执1014号

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

1、《房屋电子登记(簿)查询证明》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

相关结果		估价方法	
		比较法	-----
测算结果	总价（元）	387665	-----
	单价（元/平方米）	3893	-----
评估价值	总价（元）	387665；人民币叁拾捌万柒仟陆佰陆拾伍元整	
	单价（元/平方米）	3893	



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			2019年9月12日
王平凡	2120170017			2019年9月12日

十二、实地查勘期

2019年9月6日—2019年9月6日

十三、估价作业期

2019年9月6日—2019年9月12日



附 件

- (一) 《司法鉴定委托书》（2019）辽 01 评估鉴执 1014 号复印件
- (二) 《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (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

13

登记号: (2019)辽0123执鉴执1014号

案由案号	借款合同纠纷 (2019)辽0103执1332号	委托日期	2019年8月1日
当事人信息	原告: 中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行		
	代理人: 夏玉杰	电话: 13940044883	
案件信息	被告: 郭锟		
	代理人:	电话:	
鉴定类别	鉴定标的额: 万元	办案人确认签字: 	
委托鉴定项目	<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		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	赵日欣	联系电话 手机	84119626
领导批示	 <div style="float: right;">单位公章: </div>		
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。

房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	沈北新区道义北大街126-13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(m²)	
126-13	4-6-2	混合	6	6	住宅	99.58	
房屋所有权利信息							
所有权人	郭锬			证件号码	210702197709140011		
共有情况	单独所有						
登记日期	2015-11-27			房产证号	N060789123		
原档案号				新档案号	6-2-0377879		
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； 无司法查封登记； 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
中国建设银行股份有限公司 沈阳城内支行	郭锬	2015-11-27	15073557	380000	2015-10-12至 2042-10-12	否	--

查询时间：2019年06月13日16时29分06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

估价对象位置示意图

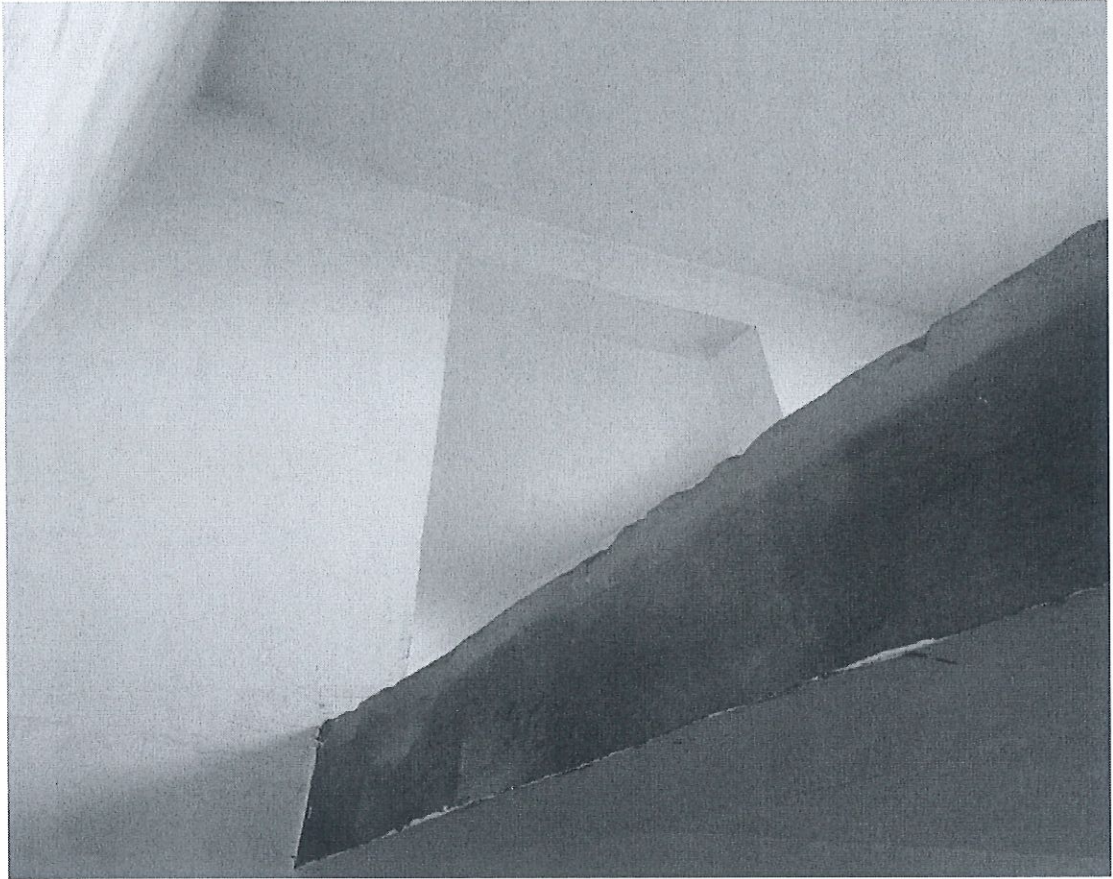


实地查勘情况

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王平凡。
3. 实地查勘期为：2019年9月6日至2019年9月6日。
4. 相关照片：挑选出6张相关照片附后。





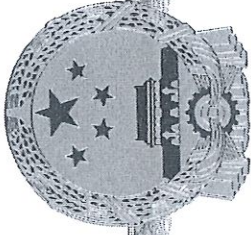


可比实例位置图及外观照片

实例名称	位置示意图	外观照片
<p>可比实例一 (道义新城住宅)</p>		
<p>可比实例二 (道义新城住宅)</p>		
<p>可比实例三 (道义新城住宅)</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。



统一社会信用代码

912101037643843907

营业执照

扫描二维码登录“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 辽宁十方房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司
 法定代表人 马国菊
 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）。

注册资本 人民币壹佰万元整
 成立日期 2004年10月25日
 营业期限 自2004年10月25日至长期
 住所 沈阳市沈河区奉天街165号



登记机关

2019年

08月09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: 马国菊
(执行事务合伙人)

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



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. 00183398

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

2022-8-13

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

