

房地产估价报告

估价项目名称: 沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2 室
一套住宅房地产市场价格司法鉴定评估

估价委托人: 沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构: 沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

估价人员: 范伟 (2119970095) 王双 (2120160058)

估价报告出具日期: 2019 年 10 月 15 日

估价报告编号: 沈嘉泰房估字 [2019]SF 第 011 号

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

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 1105 号】，2019 年 10 月 9 日至 2019 年 10 月 15 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，对位于沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2 室一套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为沈阳市沈河区人民法院执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人赵鹏、陈洪利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，为该执行行为提供价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为位于沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2 室一套住宅房地产，建筑面积为 65.56 m²，房屋所有权人为赵鹏、陈洪利；估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施、房屋内外装修工程及分摊的国有土地使用权。

价值时点：2019 年 10 月 9 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：183,306 元，大写金额为人民币壹拾捌万叁仟叁佰零陆圆整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页房地产评估结果汇总表。

承办法官应及时向各方当事人送达
本报告书，当事人如对鉴定结论有异议，须
于本报告送达之日起十日内申请复议并
提交书面材料，经承办法官签字确认后
再交我处，否则不予受理。
沈阳市中级人民法院技术处
2019 年 10 月 18 日
对外委托登记号 2019 执 1105 号

房地产评估结果汇总表

币种：人民币 单价：元/m² 总价：元

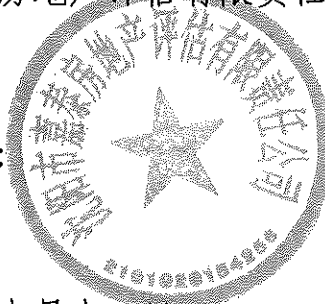
估价对象 \ 估价结果	面积 (m ²)	比较法 单价	收益法 单价	最终单价 取值	评估总价
沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2	65.56	2963	2629	2796	183,306

需要说明的是本估价报告自提交之日即 2019 年 10 月 15 日起在 1 年内应用有效。

特此函告。

沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年十月十五日

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、价值类型及其定义.....	6
六、价值时点及其确定理由.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11
一、估价对象实地查勘照片.....	12
二、估价对象位置图.....	13
三、《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 1105 号】复印件.....	14
四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件.....	15
五、房地产估价机构备案证书及营业执照复印件.....	16
六、房地产估价师执业证书复印件.....	18

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、本估价报告的一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋电子登记(簿)查询证明》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、气、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《房屋电子登记(簿)查询证明》等相关文件,本次估价假设估价对象的房屋所有权为合法取得,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《房屋电子登记(簿)查询证明》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。

三、背离事实假设

在价值时点,估价对象存在抵押权,鉴于抵押权人即为本案申请执行人,故本次估价未考虑抵押权对估价对象价值的影响,提请估价委托

人对此给予必要关注。

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

在本次估价中，无依据不足假设。

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（即 2019 年 10 月 15 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：沈阳市沈河区人民法院

办案法官：穆宇

联系电话：18642007986

二、估价机构

机构名称：沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

住 所：沈阳市和平区青年大街 386 号 1177 房间

法定代表人：范伟

备案等级：贰级

证书编号：第 000010130 号

联系电话：024-23180907

三、估价目的

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 1105 号】，为沈阳市沈河区人民法院执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人赵鹏、陈洪利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，为该执行行为提供价值参考依据。

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沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2 室一套住宅房地产，估价范围包括估价对象室内外装修、配套设施及其所分摊的国有土地使用权；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 10 月 9 日，估价人员、办案法官共同进行了实地查勘，情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象位于沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2，为“新兴小区”内住宅，该建筑物东距金星街约 100 米，西距飞马街约 250 米，南距青州路约 200 米，北临郑州路。周围有海天新北家园、德育家园、锦绣家园等多个新建及已建住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网发达，距主干道——杭州路较近，道路通达程度良好；附近有 326 路、328 路、382 路等公交线路在此附近设有站点，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。附近有沈阳市新兴中学、新城子街第二小学（北校区）、沈北新区中心医院等公共配套设施；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，绿化地覆盖度为沈阳市平均水平。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2，为“新兴小区”内住宅，该小区绿化、卫生状况良好。

估价对象地上共 6 层，6 个单元，单元内有 1 部混凝土楼梯，一层 3 户。

估价对象所在层数为第 6 层，单元间为 2-6-2 号，正南朝向，建筑面积为 65.56 平方米；外墙水刷石罩面，进户门为防盗，塑钢窗，卧室双层铝合金窗；估价对象内部卧室铺地板块，其余铺地砖；卫生间、厨房、阳台墙面贴瓷砖，其余普通刮白；卫生间、厨房、阳台顶 PVC 板吊顶，其余普通刮白；室内为 2 室 1 厅 1 卫格局，南面 2 间卧室，暗厅，卫生间、厨房在南面，水、暖、电等配套设施齐全；房屋结构、门窗等维护状况良好。

3. 估价对象权属状况

根据委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件记载如下：

房屋基本信息：房屋坐落：沈北新区郑州路 11-1 号，幢（房）号：11-1，单元间号 2-6-2 迁移，建筑结构：混合，层数：6，所在层：6，设计用途：住宅，建筑面积（m²）：65.56。

房屋所有权利信息：所有权人：赵鹏、陈洪利，证件号码：210113197507021117，210113197910210022，共有情况：共同共有，登记日期：2013-05-28，房产证号：N080062029-1，N080062029-2，原档案号：8-3-19736，新档案号：8-2-0016115。

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；无合同备案；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：中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，抵押人：赵鹏、陈洪利，登记日期：2013-06-08，2013-05-29，他项权利证号：13047249，主债权数额：200000，债务履行期限：2013-06-04 至 2033-06-04，2013-05-29 至 2033-05-29，最高债权额：否，债权确定期间：--。

五、价值类型及其定义

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、价值时点及其确定理由

2019 年 10 月 9 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技术原则。

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

1. 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》(2007)主席令第七十五号；

(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) [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。

2. 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];

3. 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》【登记号: (2019) 辽 01 评估鉴执 1105 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他资料。

4. 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值，测算结果相差不大；经综合分析，故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 10 月 9 日的估价结果为 183,306 元，大写金额为人民币壹拾捌万叁仟叁佰零陆圆整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见《房地产评估结果汇总表》：


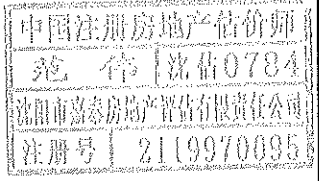

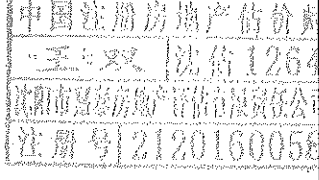
房地产评估结果汇总表

币种：人民币 单价：元/m² 总价：元

项目	估价对象	估价结果	面积 (m ²)	比较法 单价	收益法 单价	最终单 价取值	评估总价
1	沈阳市沈北新区郑州路 11-1 号 2-6-2		65.56	2963	2629	2796	183,306

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	签名	签名日期	盖章
范伟	2119970095		2019年10月15日	
王双	2120160058		2019年10月15日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇一九年十月九日。

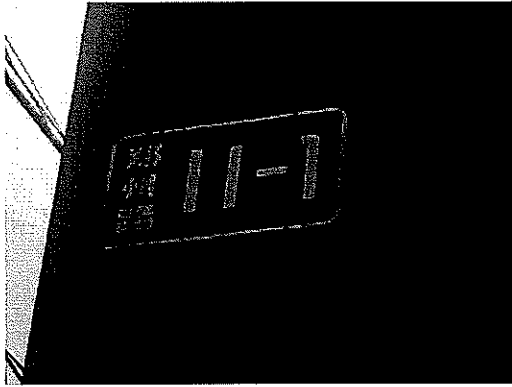
十三、估价作业期

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 10 月 9 日至 2019 年 10 月 15 日。

附件

- 一、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象位置图
- 三、《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 1105 号】复印件
- 四、《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件
- 五、房地产估价机构备案证书及营业执照复印件
- 六、房地产估价师执业证书复印件

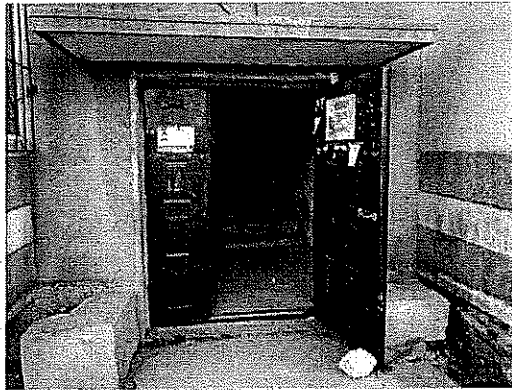
估价对象部分照片（照片拍摄于2019年10月9日）



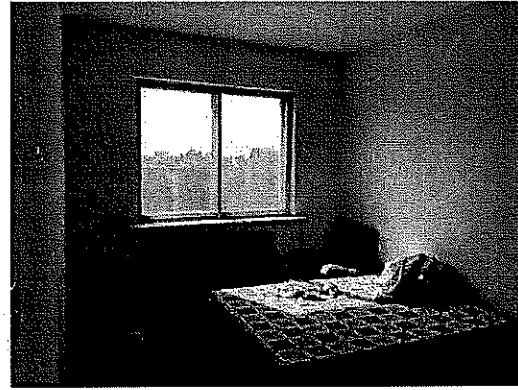
估价对象蓝牌号



估价对象楼体外观



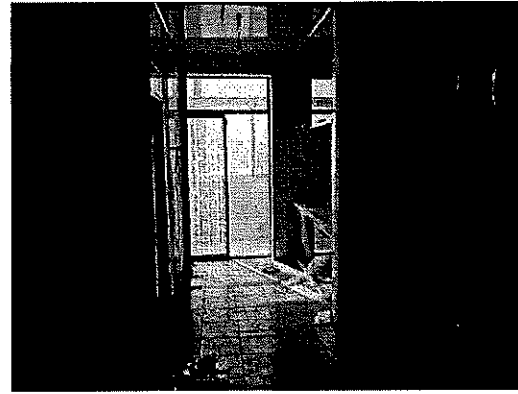
单元门



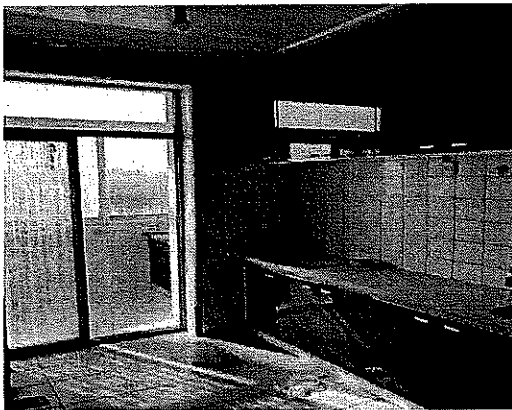
卧室



卧室



客厅



厨房



卫生间

估价对象位置图



房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	沈北新区郑州路11-1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)	
11-1	2-6-2迁移	混合	6	6	住宅	65.56	
房屋所有权利信息							
所有权人	赵鹏, 陈洪利			证件号码	210113197507021117, 210113197910210022		
共有情况	共同共有						
登记日期	2013-05-28			房产证号	N080062029-1, N080062029-2		
原档案号	8-3-19736			新档案号	8-2-0016115		
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; 无合同备案; 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
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	赵鹏, 陈洪利	2013-06-08	13047249	200000	2013-06-04至 2033-06-04	否	—
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	赵鹏, 陈洪利	2013-05-29		200000	2013-05-29至 2033-05-29	否	—

查询时间: 2019年09月06日11时09分26秒

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。



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: 沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 范伟

住所: 沈阳市和平区青年大街386号1177室

统一社会信用代码: 210102000031206

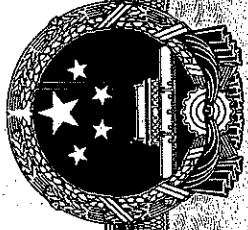
备案等级: 贰级

证书编号: 第000010130号

有效期限: 2017年11月13日至2020年11月12日止



发证机关(公章)



营业执照

统一社会信用代码

91210102702046855F

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 范伟

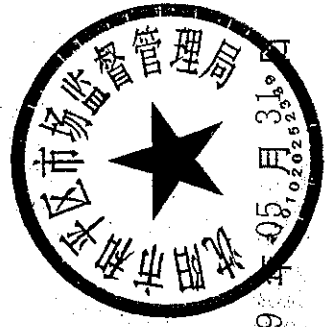
注册资本 人民币壹佰壹拾万元整

成立日期 2001年02月28日

营业期限 自2001年02月28日至2031年02月27日

经营范围 房地产估价、土地评估服务；房地产信息咨询；土地信息咨询；
房地产营销策划。（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 辽宁省沈阳市和平区青年大街386号1177房间



登记机关

2019年05月31日

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. 00183415

姓名 / Full name

范伟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105195409264327

注册号 / Registration No.

2119970095

执业机构 / Employer

沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

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. 00183416

姓名 / Full name

王双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210404198604052761

注册号 / Registration No.

2120160058

执业机构 / Employer

沈阳市嘉泰房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature

