

涉执房地产处置估价报告

估价项目名称：董玉强 宋恭华 所属位于于洪区橙山路 6-3 号(2-15-1)
室的拟由沈阳市沈河区人民法院涉执处置房地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：于 淼（注册号 2120040076）

注册房地产估价师：王 雪（注册号 2120190062）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 31 日

估价报告编号：辽艺成房评（2019）字第 F132 号

三、价值时点

2019年11月15日，为注册房地产估价师完成实地查勘的日期。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

本报告采用市场法进行估价。

六、估价结果及内涵

(一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 15 日的市场价值评估总额为 1345125 元（人民币壹佰叁拾肆万伍仟壹佰贰拾伍元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		估价结果
		测算结果		
		市场法		
住宅	总价（元）	1345125		1345125
	单价取整（元/平方米）	12500		12500

(二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

七、评估结果使用特别提示

(一)因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(二)在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(三)估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机

目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、 估价假设.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
二、 估价报告使用限制.....	3
房地产估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	7
六、 价值类型.....	7
七、 估价原则.....	8
八、 估价依据.....	8
九、 估价方法.....	9
十、 估价结果.....	10
十一、 注册房地产估价师.....	11
十二、 实地查勘期.....	11
十三、 估价作业期.....	11
附件.....	12

承办法官应及时向各方当事人送达
本报告书，当事人如对鉴定意见有异议，须
于报告送达之日起15个工作日内申请复议并
提交书面材料，经承办法官签字确认后
转交我处，否则不予受理。
沈阳市中级人民法院技术处
2020年1月9日
委托登记号 (2019)辽01执恢1646号

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，根据估价目的及其作为人民法院的身份，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 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，且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，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的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

本估价结果及估价报告仅为估价委托人（沈阳市沈河区人民法院）确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据。

(二)估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

(三)使用期限

估价报告及估价结果使用有效限为一年，即2019年12月31日起至2020年12月30日。

(四)使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1. 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

2. 本报告估价结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 因估价委托人未确定涉执房地产的具体处置之日，本次估价以完成实地查勘估价对象之日作为价值时点，并假定了评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，在此提示评估报告使用人注意。

4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

5. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6. 本报告必须完整使用方为有效，当事人如对本估价报告及结果有异议应在收到本估价报告之日起五日内向沈阳市沈河区人民法院书面提出，逾期视为无异议。

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

住所：沈河区市府大路 411 号

联系电话：024-12368

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：于淼

注册地址：沈阳市沈河区十一纬路 169 号

资质等级：一级

证书编号：第 000010123 号

有效期限：2019 年 5 月 23 日至 2022 年 5 月 22 日止

联系电话：（024）22878277

三、估价目的

为沈阳市沈河区人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围界定

本次估价对象为沈阳市沈河区人民法院拟拍卖的董玉强 宋恭华位于于洪区橙山路 6-3 号（2-15-1）室的住宅房地产。估价对象财产范围包括建筑物及占用土地使用权，含建筑物配套使用的设施设备、装饰装修、相关场地等财产；不包括建筑物内部可移动的家具家电、机器设备等动产以及相关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市沈河区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

市场价值是指经适当营销，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（五）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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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，2016年12月1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62号）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；

应以比较法为主要的估价方法”，“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”，“在市场依据充分情况下采用市场法进行估价。

因此，根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，本次采用市场法估价。

(一) 比较法

比较法是指根据替代原则，选取同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的价值或价格。

十、估价结果

(一) 估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 15 日的市场价值评估总额为 1345125 元（人民币壹佰叁拾肆万伍仟壹佰贰拾伍元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			市场法	
住宅	总价（元）		1345125	1345125
	单价取整（元/平方米）		12500	12500

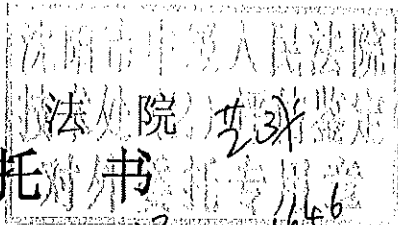
(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

附件

- 一、 沈阳市沈河区人民法院《司法鉴定委托书》【委托合同纠纷（2018）辽 0103 执恢 599 号】；
- 二、 《不动产电子登记（簿）查询证明》；
- 三、 估价对象实地查勘记录；
- 四、 估价对象相关照片；
- 五、 估价对象的区域位置图；
- 六、 房地产估价机构营业执照
- 七、 房地产估价机构估价资质证书复印件；
- 八、 注册房地产估价师资格证书复印件。

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书



登记号: (2019)辽0113执鉴批1646号

案由案号	委托合同纠纷 (2018)辽0103执恢599号	委托日期	2019年11月8日
当事人信息	原告: 沈阳市永兴得胜化工厂		
	代理人: 刘汉兴	电话: 13390112326	
信息	被告: 董玉强		
	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 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	委托评估被执行人董玉强名下沈阳市于洪区橙山路6-3号2-15-1(建筑面积: 107.61平方米)房屋的价值。		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	石朝晖	联系电话 手机	15640567056
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。

不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20191218828

房屋基本信息

房屋坐落 于洪区橙山路6-3号						
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)
6-3	2-15-1	钢筋混凝土结构	30	15	住宅	107.61

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

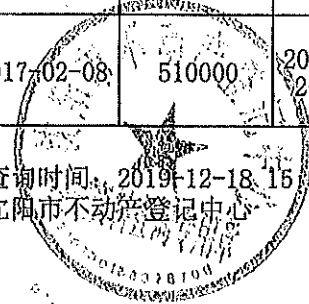
权利人	证件号码	义务人	建筑面积m ²	登记日期	登记证明号
董玉强, 董玉强, 宋恭华, 宋恭华	210103195205030315, 210103195205030315, 210103195612180329, 210103195612180329, 210103195612180329, 210103195612180329	沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	107.61	2017-02-08	0036826

预购商品房抵押权预告登记

权利人	义务人	登记证明号	建筑面积m ²	登记日期	贷款金额	抵押登记期限
中国银行股份有限公司沈阳铁西支行	宋恭华, 董玉强	辽(2017)沈阳市不动产证明第0036827号	107.61	2017-02-08	510000	2017-01-23至2032-01-23

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

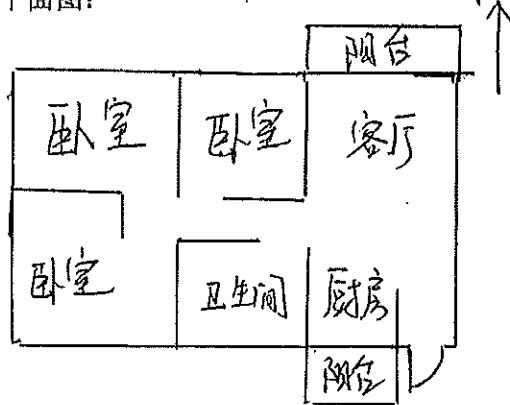
查询时间: 2019-12-18 15:59:05
 沈阳市不动产登记中心



现场查勘记录-住宅

勘察人员: 周世隆

估价时点: 2019年11月15日

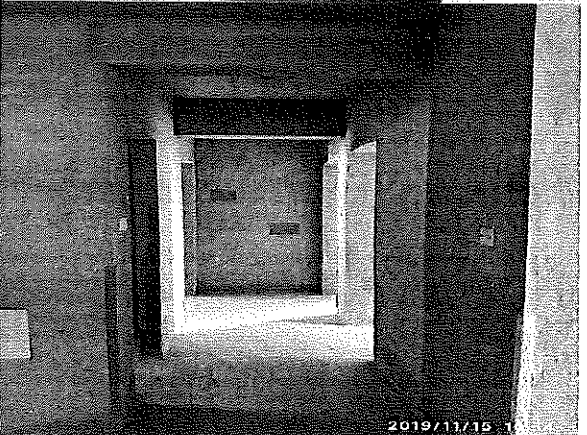
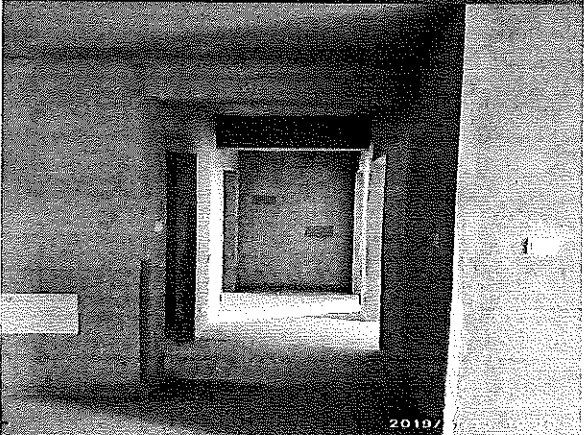
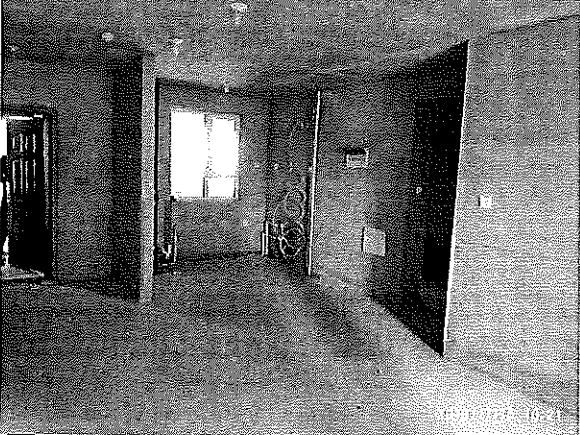
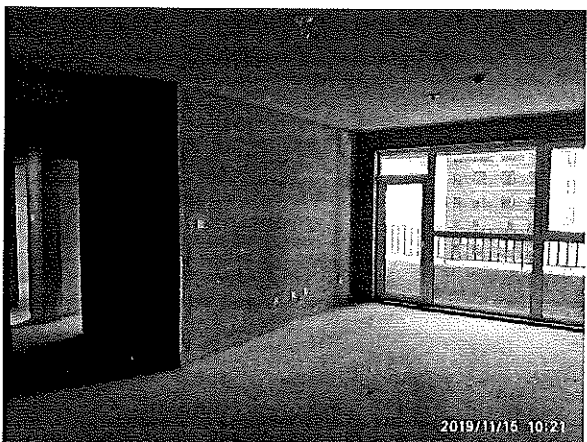
产权人		宋春华, 董玉强		地址		于洪区橙山路6-3号		
总建筑层数		30		所在楼层		15		
结构		钢筋混凝土		建成年代		2012年		
朝向		南北		外墙		贴砖		
客厅	进户门	防盗门		权属	租赁	✓	门	
	地面	水泥地面			抵押		地面	水泥
	墙面	水泥墙面			担保		墙面	水泥
	顶棚	水泥顶棚			查封		顶棚	水泥
	窗	塑钢窗			他项权利			
主卧室	门			是否拖欠税费	税收	✓	门	
	地面	水泥			物业费		地面	水泥
	墙面	水泥			供暖费		墙面	水泥
	顶棚	水泥			水电气费		顶棚	水泥
	窗	塑钢窗			其他		窗	塑钢窗
水、电		✓		供暖		✓		
所在社区:		中铁香湖		物业类型		封闭式		
区位状况	四至: 东临: 住宅区, 南临 橙山路 西临: 元江街 北临: 赤山路 周围分布的住宅小区: 万科香湖盛景, 凤凰水城 湖畔新城, 等 道路通达状况、公交状况: 通有 268路支, 293路等 路公交车 公共服务设施: 附近有丁香湖公园, 东北育才丁香湖小学等单位			室内平面图: 				
				其他需要说明事项: 法院: 石				

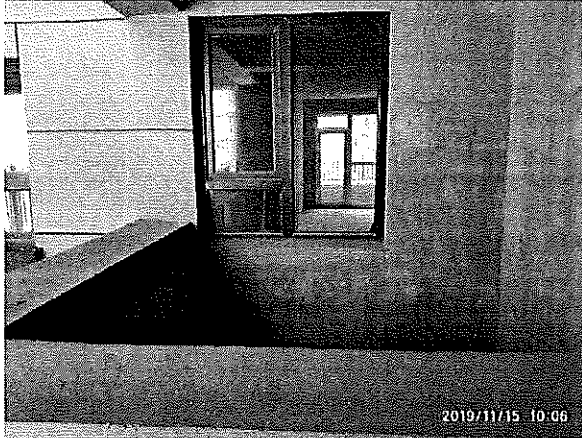
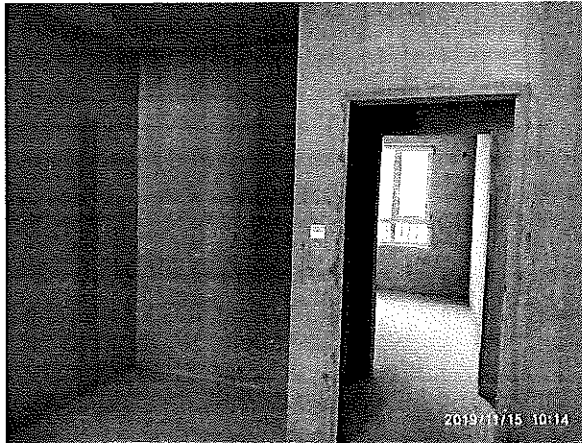
委托方签字: 刘列 联系方式:

查勘日期: 2019.11.15

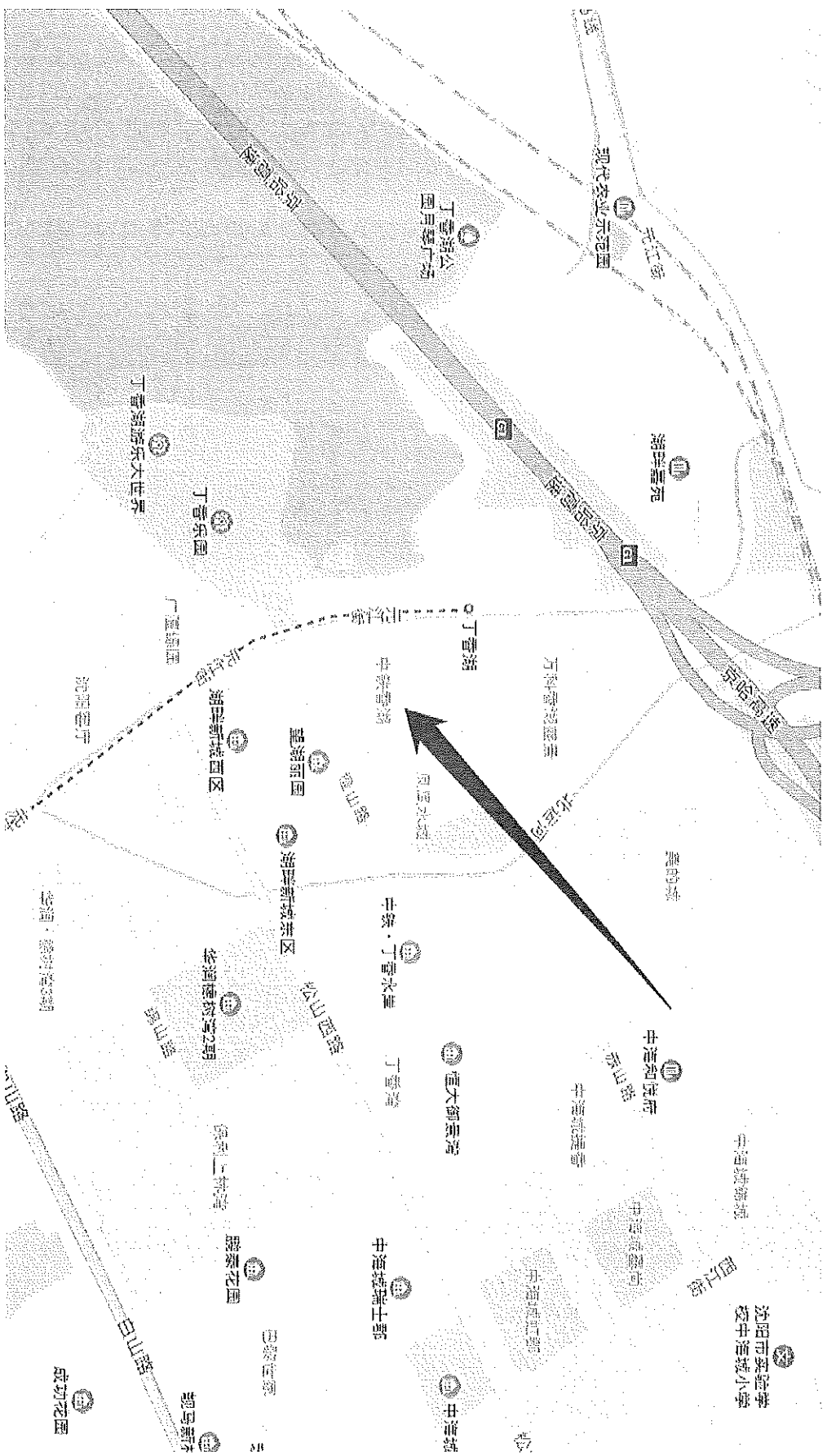
1510402605

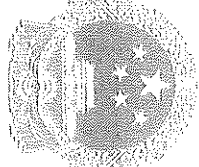






估价对象区域位置示意图





统一社会信用代码
91210103750761634Q

营业执照

(副本)

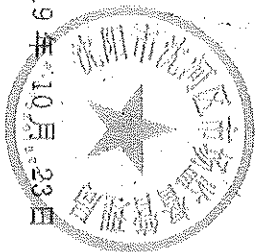
(副本号: 1-1)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多企业、各类
行政许可、监管信息。

名称	辽宁艺成房地产资产评估咨询有限公司	注册资本	人民币贰佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2003年07月08日
法定代表人	于淼	营业期限	自2003年07月08日至2038年07月07日
经营范围	房地产土地资产评估咨询服务; 房地产评估、土地评估、资产评估 (凭资格证书评估)。 (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	沈阳市沈河区十一纬路169号1-12-7室		

登记机关



2019年10月28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 辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：于淼
(执行事务合伙人)

住所 沈阳市沈河区十一纬路169号1-12-7室

统一社会信用代码：91210103750761634Q

备案等级：一级

证书编号：第000010123号

有效期：2019年5月23日至2022年5月22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. 00181901

姓名 / Full name

于淼

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21010619670502031X

注册号 / Registration No.

2120040076

执业机构 / Employer

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

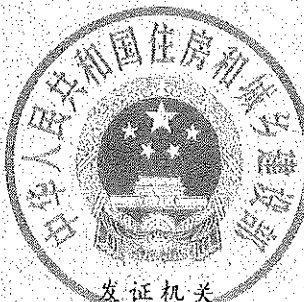


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00181193

姓名 / Full name

王雪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

31122419890106692X

注册号 / Registration No.

2120190062

执业机构 / Employer

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

