

房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市沈北新区沈北路 188-26 号 1-5-1 住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：王 潇 注册号：2120060182

朱凯英 注册号：2120070030

估价报告出具日期：2019 年 9 月 18 日

估价报告编号：辽金亿达【法】评字(2019)第 013 号

致估价委托人函

沈河区人民法院：

受贵院《司法鉴定委托书》（2019）辽 01 评估鉴执 1103 号委托，我估价机构已指派中国注册房地产估价师对该委托涉及的房地产进行了详尽的现场实地查勘，根据估价目的，秉承独立客观公正等估价原则，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析并结合估价经验，采用科学合理的估价方法进行认真测算，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为沈河区人民法院司法执行提供参考依据而评估房地产的市场价值。

二、估价对象范围：纳入本次估价范围的估价对象为位于沈阳市沈北新区沈北路 188-26 号 1-5-1，设计用途为住宅，建筑面积为 78.61 平方米，所有权人为邓立清。

三、价值时点：根据估价目的及现场与经案法官现场确认以实地查勘日设定为本次估价的价值时点，即 2019 年 9 月 3 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

评估单价：3,633 元/平方米

评估总价：285,590 元

人民币大写：贰拾捌万伍仟伍佰玖拾元整

七、估价结果内涵：

（一）估价结果是估价对象在价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值，并包含了包含房屋内部配套设施、装饰装修等价值；

（二）估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

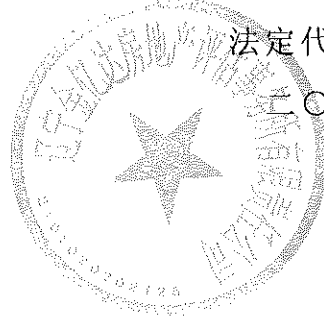
（三）估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

(此页无正文)

辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签章：杨宇皓

二〇一九年九月十八日



目 录

致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估 价 结 果 报 告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果及内涵	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	13
附 件	14

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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；

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师的独立、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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《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；

5、我公司估价人员已于 2019 年 9 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，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了重要的专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价假设交易双方是在公开、平等、自愿的市场上进行交易的，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，交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情，交易双方有较充足的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了《房屋电子登记（簿）查询证明》，估价人员仅对资料的原件进行了审慎检查并留存了相关影像资料。在无理由怀疑估价委托人提供的相关估价资料真实合法性的条件，本次估价假设上述权属证件均是合法、真实、准确及完整的，估价人员不承担因估价委托人提供的该资料不实而引起的不良后果及相关责任。

3、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查看，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。

4、估价对象所处区域规划限制条件、内外部环境等发生变化均会对估价结果产生一定的影响。故假设处在不断变化之中影响估价对象价格的各因素在价值时点是相对静止不变的，即价值时点原则，不考虑价值时点之后市场状况或其他所处区域规划限制条件、内外部环境等发生变化对估价结果产生的影响。

5、本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价无背离事项假设。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一)本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用,不得作其他用途使用。

(二)估价结果为房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式及特殊交易方式带来的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(三)估价结果仅在本次估价目的下及设定的价值时点为委托人及报告相关使用人提供价格参考,不能作为实际成交价格的保证。

(四)估价报告及估价结论是在上述假设条件下成立的,当影响房地产估价结论的假设条件发生变化,估价结论也随之发生改变,应根据实际情况做相应调整,必要时重新估价。

(五)估价委托人以及其他估价利害关系人必须完整使用本报告,并应合理理解本估价报告已说明的事实,估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(六)本估价报告的使用期限自完成之日起一年,即自 2019 年 9 月 18 日至 2020 年 9 月 17 日,本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化,且这些变化对估价结果产生重大影响的,需重新估价。

(七)本估价报告未经本评估机构书面同意,不得提供给除委托方及本次估价涉及的相关审批、使用部门之外的单位和个人使用,不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

(八)本报告解释权归本估价机构所有。

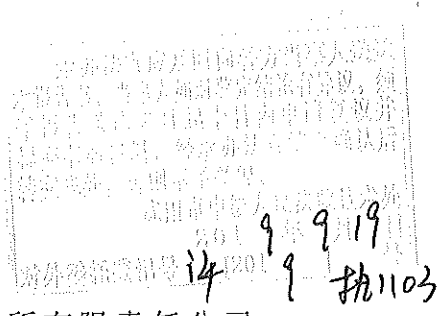
估价结果报告

辽金亿达【法】评字(2019)第 013 号

一、估价委托人

委托人：沈河区人民法院

经办法官：穆宇



二、房地产估价机构

机构名称：辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司

机构住所：沈阳市和平区中山路 70 号 1011 室

法定代表人：杨宇皓

资质等级：贰级

资质证书编号：000010122

联系电话：024-31873251

三、估价目的

为沈河区人民法院司法执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

纳入本次估价范围的估价对象为位于沈阳市沈北新区沈北路 188-26 号 1-5-1，设计用途为住宅，建筑面积为 78.61 平方米，所有权人为邓立清。

(二)估价对象区位状况

1. 区域状况：沈北新区（原新城子区）地处沈阳市区北郊，位于大连、沈阳、长春、哈尔滨“东北城市走廊”中部，南靠沈阳市区，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。

2. 位置状况：估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 188-26 号，所在园区“泰盈七里香堤”东临人和街，南临沈北路，西临辽宁现代服务职业技术学院，北临蒲南路。

3. 道路和交通状况：估价对象所在住宅小区三面临主路，500 米内有 4 条公交线路车通过并设有乘降站点，道路通畅，公共交通便利。

4. 环境状况：估价对象所在区域为沈阳市成熟居住区，无工业企业，无空气、水等污染，环境较好，适合居住。

5. 基础设施状况：估价对象周边市政设施和城市配套功能完善，已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通煤气。

6. 公共配套状况：估价对象周边公共配套较为完善，医疗、教育、邮政储蓄、金融机构场所等配套完善。

(三) 估价对象房屋建筑物实物状况

估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 188-26 号 1-5-1，为“泰盈七里香堤”住宅小区内一套住宅房地产，所在住宅楼共 6 层（局部 6 层），混合结构。估价对象位于 1 单元 5 层（顶层），该单元该楼层仅一户，两室一厅一厨一卫，南北朝向，因在顶层，楼面做坡屋面设计，室内大部分棚面均为倾斜屋面，顶高最低处低于 1.5 米。室内清水未装修。在价值时点，估价对象内上下水、电、暖、讯、煤气等设施预留接口齐全。

在价值时点估价对象所在建筑物主体结构稳固，承重构件及墙体未见倾斜、变形、裂缝，屋面未见漏水，设施齐全。

(四) 估价对象权益状况

委托人提供了估价对象《房屋电子登记（簿）查询证明》，该证明主要登载信息如下：

房屋坐落于沈北新区沈北路 188-26 号 1-5-1，混合结构，总层数 6 层，所在层数为 5 层；设计用途为住宅，建筑物面积为 78.61 平方米，所有权人为邓立清，单独所有，登记日期为 2015-9-24，房产证号为 N060755782。有所有权登记、抵押预告登记、司法查封登记、合同备案。抵押他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，登记日期为 2015-9-28，他项权证号为 15055137，债务期限为 2015-9-24 至 2035-9-24，主债权数额为 30 万元。此外无其他权利登记或限制。

五、价值时点

本估价报告的价值时点为 2019 年 9 月 3 日。

六、价值类型

本报告采用的价值类型为市场价值。

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) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

八、估价依据

(一) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

(二) 《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）；

(三) 《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）；

(四) 中华人民共和国国家标准 GB / T50291—2015《房地产估价规范》；

(五) 中华人民共和国国家标准 GB / T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

(六) 中华人民共和国国家标准 GB / T18508—2014《城镇土地估价规范》；

(七) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则；

(八) 《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字（84）第 678 号；

(九) 《中华人民共和国民事诉讼法》 [1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过,2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第一次修正,2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第二次修正)];

(十) 《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];

(十一) 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);

(十二) 《司法鉴定委托书》(2019)辽01评估鉴执1103号;

(十三) 估价委托方提供的权证资料及有关房屋、土地基本情况的证明材料;

(十四) 注册房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘记录及照片等资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》“有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场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”,“在无市场依据或市场不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可以采用成本法作为主要的估价方法”。

由于本次评估的估价对象为住宅房地产,估价人员通过对估价对象所在区域房地产市场发展状况的了解,结合实地勘察和对周边区域状况的调查并分析有关资料之后,发现在估价对象周围类似房产的交易数量较多,而且交易价值透明,用于可比实例的交易案例较容易取得,满足比较法的应用条件,因此本次评估拟采用比较法进行评估。

比较法是通过与估价对象在同一供需圈内、近期交易的用途相同或相似、规模相当的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。在房地产市场活跃、交易数量较大,交易信息容易收集,信息量大,具有较好的可比性的前提条件下,比较法是最容易准确把握的一种估价方法,通过这种方法估算出来的结果能够比较准确的反映出估价对象的客观合理价值,因此本次评估仅采用比较法一种估价方法进行估价。

评估价格=可比价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产区域

因素调整系数×房地产个别因素调整系数

十、估价结果及内涵

评估人员根据评估目的，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，经过周密的计算，并考虑各种影响房地产价格的因素，确定在价值时点 2019 年 9 月 3 日的市场价值为：

(一)估价结果

评估单价：3,633 元/平方米

评估总价：285,590 元

人民币大写：贰拾捌万伍仟伍佰玖拾元整



(二)估价结果内涵

1. 估价结果是估价对象是在价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值，并包含了包含房屋、房屋内部配套设施、装饰装修等价值；

2. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

3. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
王 潇	2120060182		年 月 日
朱凯英	2120070030		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 9 月 3 日。

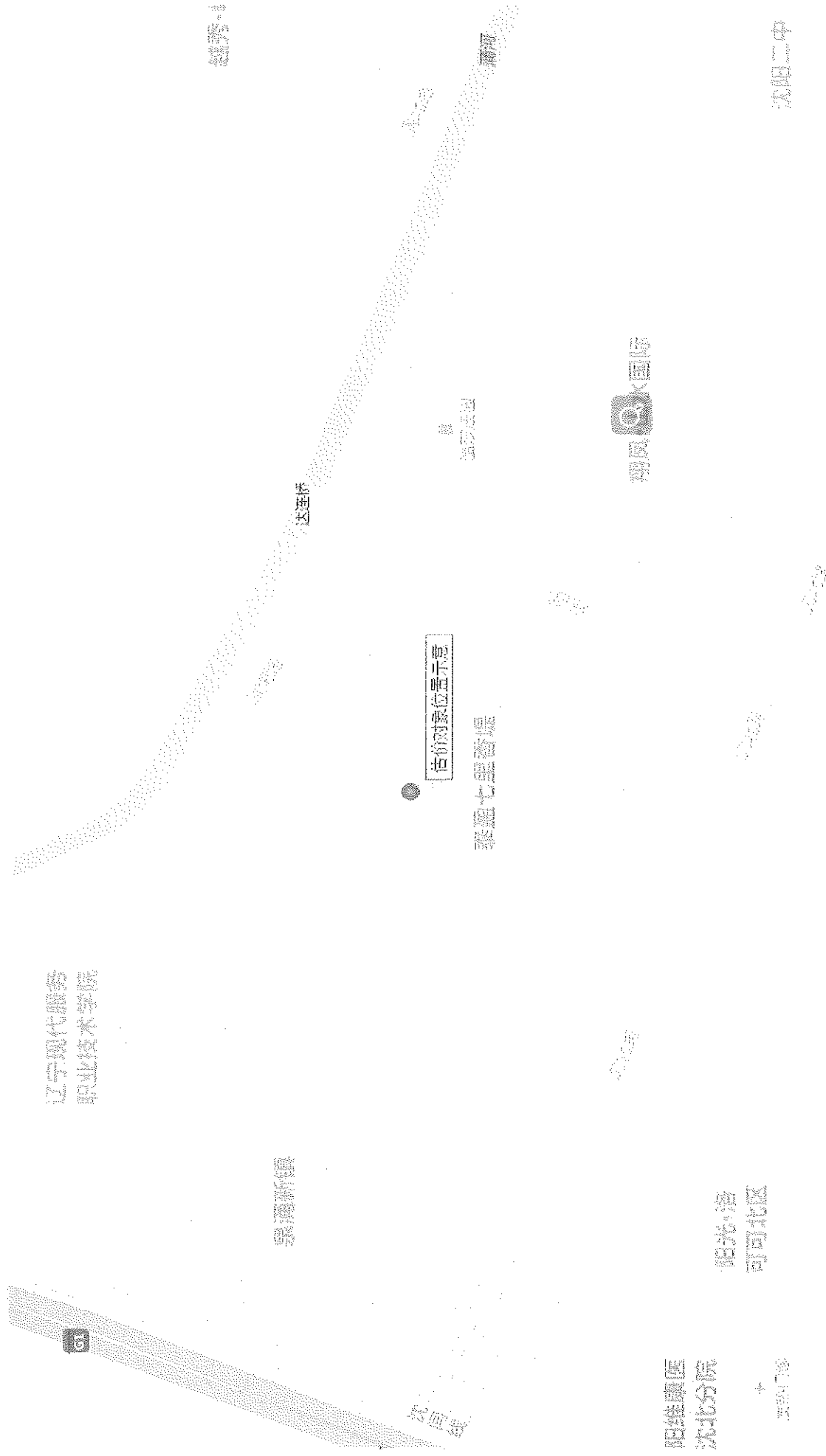
十三、估价作业期

2019 年 9 月 3 日至 2019 年 9 月 18 日。

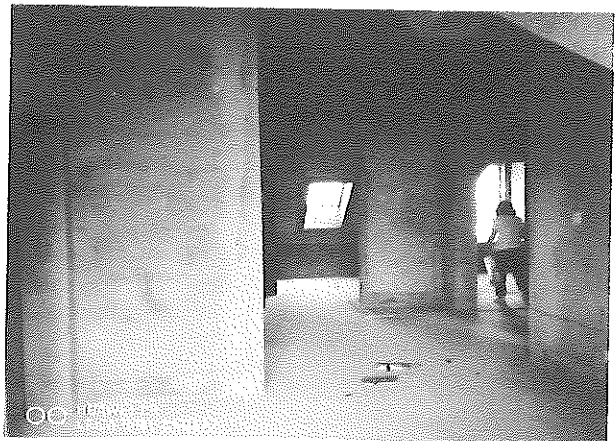
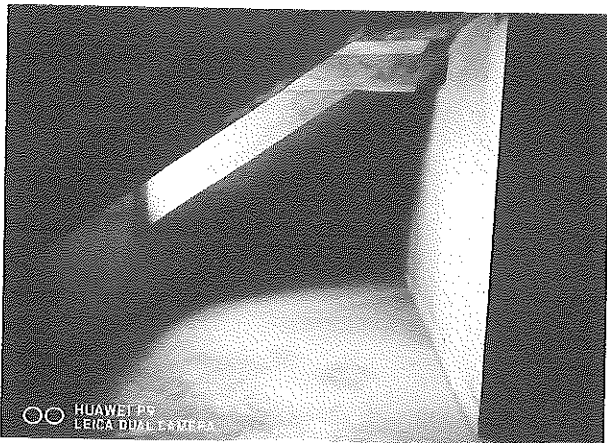
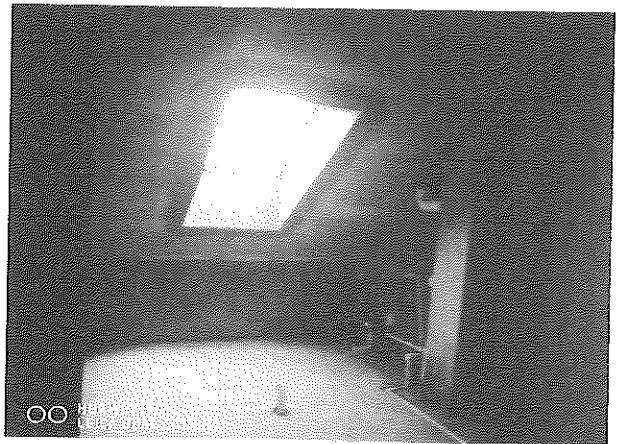
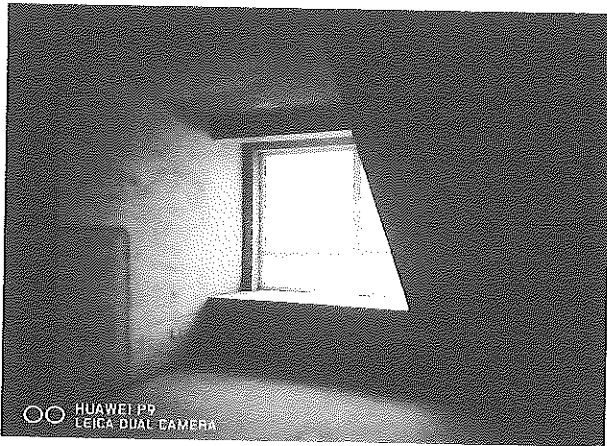
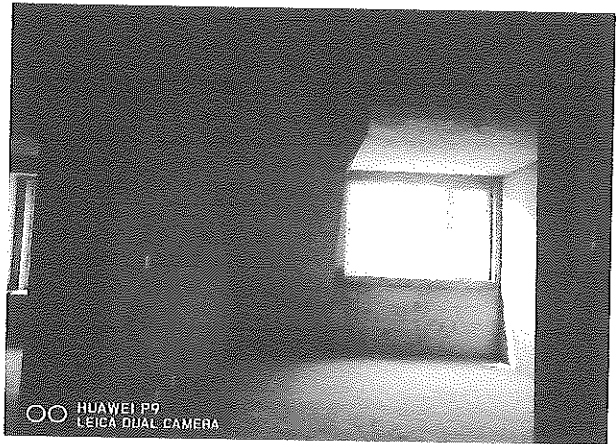
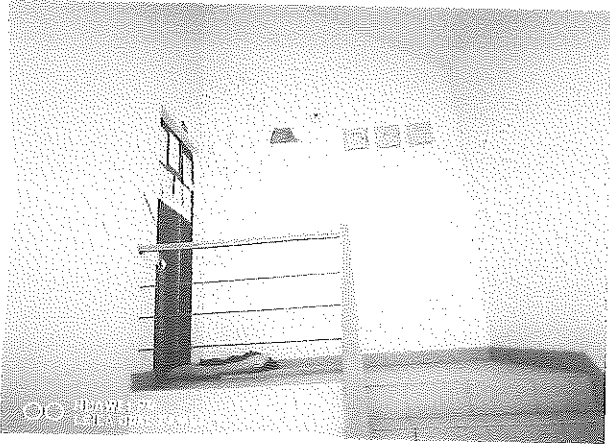
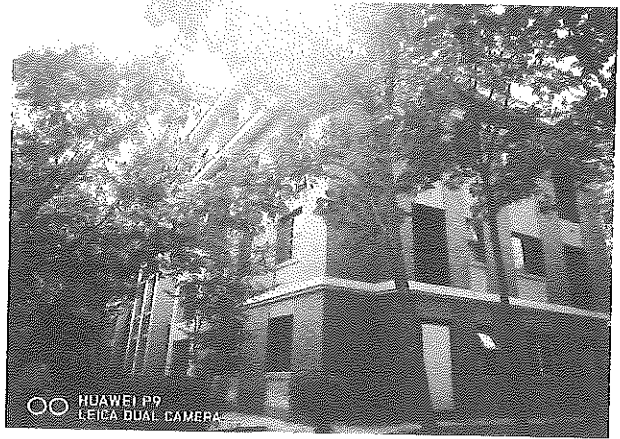
附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、《司法鉴定委托书》(2019)辽 01 评估鉴执 1103 号复印件
- 四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五、估价机构营业执照
- 六、估价机构资格证书复印件
- 七、房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现状照片



沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

金仁达

登记号: 沈河区人民法院 1103号

案由案号	金融借款纠纷 (2019)辽0103执2506号	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: 姚琼	电话: 15204014080	
	被告: 邓立清		
案件信息	鉴定标的额: 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	鉴定邓立清名下位于沈北新区沈北路 188-26 号 151 房屋		
委托单位	沈河区人民法院		
委托人	穆宇	联系电话 手机	18642007986
领导批示	<p style="text-align: center;">张宏毅</p> <p style="text-align: center;">Jap. 8. 8 单位公章:</p>		
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

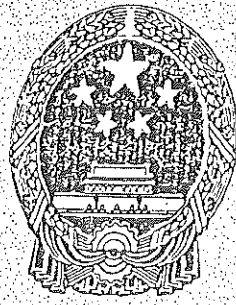
房屋基本信息							
房屋坐落	沈北新区沈北路188-26号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
188-26	1-5-1	混合	6	5	住宅	78.61	
房屋所有权利信息							
所有权人	邓立清			证件号码	230225197306021529		
共有情况	单独所有						
登记日期	2015-09-24			房产证号	N060755782		
原档案号				新档案号	6-2-0304982		
简要权利信息							
有所有权登记； 有抵押登记； 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 有合同备案； 有司法查封登记； 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	邓立清	2015-09-28	15055137	300000	2015-09-24至 2035-09-24	否	--

查询时间：2019年09月03日09时16分43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



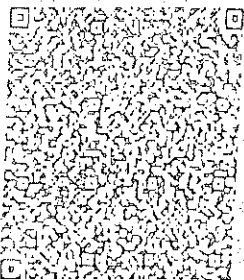
营 业 执 照

(副本)

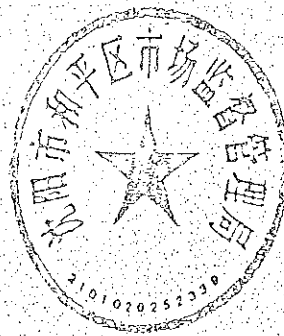
统一社会信用代码 91210102715742809G

(副本号: 1-1)

名 称	辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司
类 型	有限责任公司
住 所	沈阳市和平区中山路70号1011室
法定代表人	杨宇皓
注册 资 本	人民币壹佰万元整
成 立 日 期	2000年01月18日
营 业 期 限	自2000年01月18日至2045年01月17日
经 营 范 围	房地产价格评估; 资产评估; 土地评估; 房地产信息咨询; 房地产中介服务; 物业管理; 房地产营销策划; 市场调研。(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。)



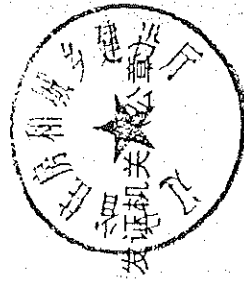
登 记 机 关



2019年 02月 28日

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。

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，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公
法定代表人 (执行事务合伙人)	杨宇皓
住 所	沈阳市和平区中山路70号1011室
邮 政 编 码	110001
联 系 电 话	024-31873253
统一社会信用代码	91210102715742809G
组 织 形 式	有限责任
成 立 日 期	2000年1月
注 册 资 本 (出资额)	人民币100万元
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	第000010122号
有 效 期 限	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 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. 00174463

姓名 / Full name

王满

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210103196903181211

注册号 / Registration No.

2120060182

执业机构 / Employer

辽宁金亿达房地产评估事务所有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

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. 00173419

姓名 / Full name

朱凯英

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210111196303032511

注册号 / Registration No.

2120070030

执业机构 / Employer

辽宁金亿达房地产评估事务所有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

