

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽隆房估字[2020]2034号  
估价项目名称：沈阳市沈北新区芳草路29-36号1-24-1号一套住宅  
房地产市场价值司法鉴定评估  
估价委托人：沈阳市苏家屯区人民法院执行局  
房地产估价机构：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
注册房地产估价师：银硕(2120190067) 房志刚(2120130020)  
估价报告出具日期：二〇二〇年十一月十二日

## 致估价委托人函

沈阳市苏家屯区人民法院执行局：

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽 0111 执 2110 号】，2020 年 10 月 28 日至 2020 年 11 月 12 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芳草路 29-36 号 1-24-1 号的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为沈阳市苏家屯区人民法院执行局执行沈阳市沈北新区兴之贤建材经营部与李树红、冯桂荣借款合同纠纷一案，确定财产处置价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为位于沈阳市沈北新区芳草路 29-36 号 1-24-1 号的一套住宅房地产，建筑面积 85.76 m<sup>2</sup>，权利人李树红、冯桂荣；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；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。

价值时点：2020 年 10 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：379,660 元，大写金额为人民币叁拾柒万玖仟陆佰陆拾元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积 (m <sup>2</sup> )	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法 (元/m <sup>2</sup> )	最终评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
沈阳市沈北新区芳草路 29-36 号 1-24-1 号		85.76	4468	4386	4427	379,660

特别提示：本估价报告自提交之日即 2020 年 11 月 12 日起在 1 年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘毅

二〇二〇年十一月十二日



## 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 .....	5
六、价值时点 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	8
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》【(2020)辽0111执2110号】复印件	11
二、估价对象位置图 .....	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	13
四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件 .....	14
五、房地产估价机构营业执照复印件 .....	15
六、房地产估价机构备案证书复印件 .....	16
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	17

## 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、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，本次估价假设权属完整且无产权纠纷。

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》复印件等资料，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，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，假设其能够正常安全使用。

7. 在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。

8. 本次估价价值时点设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）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。

9. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方承担。

### 二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据《房屋电子登记（簿）查询证明》，估价对象有抵押预告登记、司法查封登记、预查封登记；本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响。

### 四、不相一致假设

估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》查询时间为 2019 年 8 月 6



日，本次价值时点为 2020 年 10 月 28 日，两者不相一致；本次估价假设至价值时点（2020 年 10 月 28 日）估价对象权属状况权属信息无变化。

## 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分摊的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是否能办房屋产权证和处置风险。

3. 本次评估为涉执房地产处置司法评估，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

4. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

5. 本估价报告自出具之日 2020 年 11 月 12 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

6. 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。评估结论不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

7. 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。

8. 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；估价委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市苏家屯区人民法院执行局

委托人：李尚书

联系电话：18512496608

### 二、估价机构

名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

办公地址：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

证书编号：建房估证字[2012]080 号

统一社会信用代码：9121065226964120192

备案等级：一级

证书有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

### 三、估价目的

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽 0111 执 2110 号】，为沈阳市苏家屯区人民法院执行局执行沈阳市沈北新区兴之贤建材经营部与李树红、冯桂荣金融借款纠纷一案，确定财产处置价提供参考依据。

### 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芳草路 29-36 号 1-24-1 号的一套住宅房地产，估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；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

2020 年 10 月 28 日，估价人员、申请执行人、被执行人及估价委托人代表共同进行了实地查勘。

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市沈北新区芳草路 29-36 号 1-24-1 号，为风度泊林小区内住



宅房地产，该小区东临小路，西临溪谷兰庭，南临聚农路，北临芳草路；周围小区为溪谷兰庭、人和新居、阳光国际花园、翔凤山水国际等小区，地理位置较好；所在小区附近有城市道路有聚农路、芳草路等道路通达程度较好；180;177 等公交线路经过。有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷度高；附近有沈阳维康医院、蒲河大溪地公园、万隆商业广场、文艺二校（沈北分校）、沈阳二中、东北育才学校、沈阳市中山私立学校等配套设施；周围市政基础设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通供水、通排水、通暖、通煤气，生活配套设施完善程度较好；区域空气污染和噪音污染处于沈阳市的中等水平，绿化地覆盖度处于沈阳市平均水平。

## 2. 估价对象实物状况

估价对象位于沈阳市沈北新区芳草路 29-36 号 1-24-1 号，为风度泊林小区内住宅房地产，建成于 2009 年左右，该小区为封闭式小区，绿化、卫生状况较好。

估价对象所在楼外墙贴墙砖，总层数为 33 层，共 2 个单元。

估价对象位于该楼第 1 单元第 24 层，该单元内有 1 部步行楼梯，2 梯 4 户。估价对象房间号为 1-24-1，南北朝向，把东山，建筑面积为 85.76 平方米。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内为 2 室 1 厅 1 卫格局，室内为一个南卧，一北卧，东明厅；南卧室地面为地砖，北卧室及客厅地面为地板，墙面大白，木质门；卫生间及厨房阳台地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚 PVC 板吊顶，卫生间有洁具；室内水、暖、电配套设施齐全，没有煤气。

现场勘查时，估价对象处于闲置状态，其结构、门完整，无变形，窗户有一小块玻璃损坏，；房屋维护状况一般；新旧程度一般。

## 3. 估价对象权属状况

据《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落于沈北新区芳草路 29-36 号，幢（房）号 29-36，单元间号 1-24-1，建筑结构为钢混，层数为 33，所在层为 24，设计用途住宅，建筑面积为 85.76 m<sup>2</sup>。

预购商品房预告登记信息：权利人为冯桂荣、李树红，证件号码 211382196908056724, 211323197008286713，登记日期 2009 年 4 月 29 日，登记证明号 0109029326。

简要权利信息：无所有权登记、有发证预告登记、有抵押预告登记、有合同备案、有司法查封登记、有预查封登记。

预购商品房抵押权预告登记信息：抵押权人中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行，义务人为李树红、冯桂荣，建筑面积为 85.76 m<sup>2</sup>，登记日期 2009 年 5 月 13 日，



登记证明号 0209035370，贷款金额为 180000 元，登记抵押期限 2009-04-20 至 2024-4-20。

查询时间为 2019 年 8 月 6 日。

## 五、价值类型

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

2020 年 10 月 28 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

### (一) 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三十二号）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布，2020 年 1 月 1 日起执行]；

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4月7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》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过,2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议进行第三次修订];

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. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布,2020年1月1日起执行];

6. 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);

7. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)(2018年12月10日);

8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)(2018年9月1日起施行);

9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (二) 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]。

## (三) 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》【(2020)辽0111执2110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材料。

## (四) 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. 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交易等方面资料;

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其他资料。

## 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与收益法。

### 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格；经综合分析，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

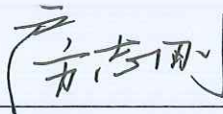
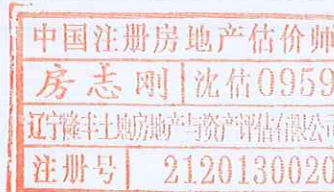
估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 10 月 28 日的估价结果为 379,660 元，大写金额为人民币叁拾柒万玖仟陆佰陆拾元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积 (m <sup>2</sup> )	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法 (元/m <sup>2</sup> )	最终评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
沈阳市沈北新区芳草路 29-36 号 1-24-1 号		85.76	4468	4386	4427	379,660

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
银 硕	2120190067	 2020 年 11 月 12 日	
房志刚	2120130020	 2020 年 11 月 12 日	

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为 2020 年 10 月 28 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 2020 年 10 月 28 日至 2020 年 11 月 12 日。





## 附 件

- 一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽 0111 执 2110 号】复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

登记号：( )【2020】 号

案由案号	金融借款合同纠纷 (2020)辽0111执2110号	委托日期	2020.9.
当事人 信息	原告：沈阳市沈北新区兴之贤建材经营部 电话：13840328968		
	被告：李树红 冯桂荣 电话：13940049039		
案件信息	鉴定标的额：60.9万元	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	对位于沈阳市沈北新区芳草路29-36号1-24-1号房产进行评估		
委托单位	苏家屯区人民法院执行局		
委托人	李尚书	联系电话 手机	18512496608
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



## 估价对象实地查勘情况及相关照片

2020年10月28日 法官代表、原告以及估价人员房志刚、银硕对估价对象进行实地查勘



估价对象所在楼幢照片



估价对象所在楼单元门



估价对象入户门



估价对象室内 1



估价对象室内 2



估价对象室内 3



估价对象室内 4



估价对象室内 5



# 房屋电子登记（簿）查询证明

## 房屋基本信息

房屋坐落	沈北新区芳草路29-36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 <sup>2</sup> )
29-36	1-24-1	钢混	33	24	住宅	85.76

## 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 <sup>2</sup> )	登记日期	登记证明号
冯桂荣	211382196908056724		85.76	2009-04-29	0109029326
李树红	211323197008286713		85.76	2009-04-29	0109029326

### 预购商品房抵押权预告登记

权利人	义务人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	登记日期	登记证明号	贷款金额	抵押登记期限
中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行	冯桂荣, 李树红	85.76	2009-05-13	0209035370	180000	2009-04-20至2024-04-20

查询时间: 2019年08月06日15时33分23秒

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101057196412049

(副本号: 1-1)

名称	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沈阳市皇姑区北陵大街26甲2
法定代表人	刘颖
注册资本	人民币贰佰万元整
成立日期	2000年04月09日
营业期限	自2000年04月09日至长期
经营范围	房地产价格评估及信息咨询服务, 资产评估及咨询服务, 土地评估及咨询服务。(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)。



登记机关



2017年 02月 20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。 15



# 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：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街26甲2

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字(2012)080号

有效期限：2018年7月13日至2021年7月12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. 00172172

姓名 / Full name

房志刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211224197704282012

注册号 / Registration No.

2120130020

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00181188

姓名 / Full name

银硕

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106198604181818

注册号 / Registration No.

2120190067

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

