



房地产估价报告

估价项目名称：姜姚、刘春玲共同共有的位于沈阳市大东区观泉路 94—26 号（2—3—4）住宅房地产市场价格评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁信达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王 南（注册证号：2120050084）

黄丽芳（注册证号：2120140059）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 31 日

估价报告编号：辽信达 房 字（2019）第 090 号

房地产估价结果汇总表


相关结果及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
				比较法	
估价对象	总价 (万元)			24.52	24.52
	单价 (元/平方米)			4550	4550
汇总评估价值	总值 (万元)			24.52	
人民币大写：贰拾肆万伍仟贰佰元整					

注：本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。



辽宁信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：




二〇一九年七月三十一日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

(一) 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。

(二) 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经说明的估价假设和限制条件的限制。

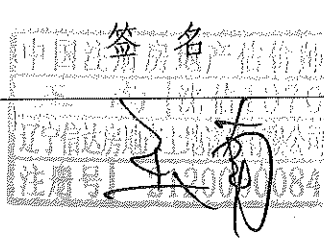

(三) 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(四) 我们是依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》以及相关房地产估价专项标准进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。

(五) 我机构估价人员王南、黄丽芳已于2019年7月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王南	2120050084		19.7.31
黄丽芳	2120140059		2019.7.31

（二）未定事项假设

截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价未考虑估价对象是否托欠税费对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

《房屋电子登记（簿）查询证明》中记载估价对象有抵押登记，考虑到估价目的，本次估价未考虑抵押对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）估价依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人核定估价对象在本次估价时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于估价时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

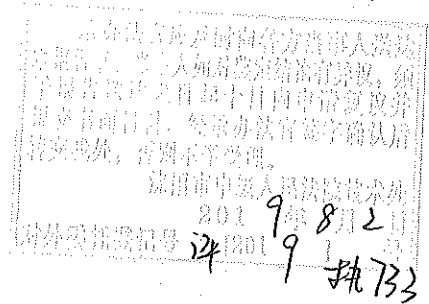
4. 本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构书面同意，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用有效限为壹年。即自 2019 年 7 月 31 日起至 2020 年 7 月 30

估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院
经办法官：路东波



(二) 房地产估价机构

机构名称：辽宁信达房地产土地评估有限公司
机构住所：沈阳市沈河区奉天街346号B座（1-13-3室）
法定代表人：孙菲
统一社会信用代码：912101030571983377
证书编号：第000010106号
备案等级：贰级
有效期限：2017年6月22日至2020年6月21日止。
联系电话：024-22853369

(三) 估价目的

为核定房地产市场价格提供参考而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1. 评估范围

本次估价对象及其范围由估价委托人确定，本次估价对象位于沈阳市大东区观泉路94-26号（2-3-4）住宅。房屋所有权人为姜姚、刘春玲；共有情况为共同共有；建筑结构为混合；设计用途为住宅；总层数为6层，估价对象所在层数为3层；建筑面积为53.90平方米。估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及分摊的土地使用权。我公司估价人员于2019年7月10日与估价委托人及相关方共同参加了现场勘察。

3. 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载：房屋基本信息：房屋坐落：大东区观泉路94-26号，幢（房）号：94-26，单元间号：2-3-4，建筑结构：混合，层数：6，所在层：3，设计用途：住宅，建筑面积：53.90平方米；房屋所有权利信息：所有权人：姜姚、刘春玲，证件号码：211223198210053613，210123198602040428；共有情况：共同共有；登记日期：2016-06-16，房产证号：N060879700-1、N060879700-2；原档案号：3-私-113975；新档案号：3-2-0185807；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：中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行，抵押人：姜姚、刘春玲，登记日期：2016-06-16，他项权证号：16042818，主债权数额：22万，债务履行期限：2016-05-16至2036-05-16，最高债权额：否。

4. 区位状况描述

(1) 位置状况：估价对象位于沈阳市大东区观泉路94-26号(2-3-4)，小区东向观泉路、西向榆林大街、南向观泉路、北向规划路；距离沈阳北站约8.5公里，距中街商业圈距离约7公里。

(2) 道路和交通状况：估价对象位于沈阳市大东区观泉路94-26号(2-3-4)，附近有观泉路、榆林大街，道路通达程度较好。附近有151路、163路、179路、219路等公交线路，另外有出租车等交通工具连接市内各区，内外交通便利程度较好。

(3) 基础设施条件、环境质量：估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气。

估价对象区域空气污染和噪音污染均处于沈阳市的中等水平，绿化覆盖率处于沈阳市平均绿化水平。

(4) 外部配套设施状况：估价对象附近有便利店、小型超市等；学校有二台子小学、一〇七中学北校区；医院有东陶医院、沈阳市胸科医院；银行有吉林

价值或价格的原则。

4. 替代原则

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

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下的价值或价格的原则。

(八) 估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过; 据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议; 《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正; 根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)[2004年8月28日公布并施行];

(3) 《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];

(4) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号)[中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过, 自1995年10月1日起施行];

(5) 《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)。

假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象不属于该类房地产，不适宜采用假设开发法进行估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象不属于该类房地产，不适宜采用成本法进行估价。故本次评估采用比较法。

比较法是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

(十) 估价结果

本估价机构根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过评估测算，委估房地产在价值时点 2019 年 7 月 10 日的评估结果为：24.52 万元（大写：人民币贰拾肆万伍仟贰佰元整）；详见（房地产估价结果汇总表）。

房地产估价结果汇总表

相关结果及结果		估价方法及结果		估价结果
		测算结果		
		比较法		
估价对象	总价（万元）	24.52		24.52
	单价（元/平方米）	4550		4550
汇总评估价值	总值（万元）			24.52
人民币大写：贰拾肆万伍仟贰佰元整				

注：本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。



附 件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象外观和内部状况照片
- (四) 估价对象《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) 注册房地产估价师注册证书复印件

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

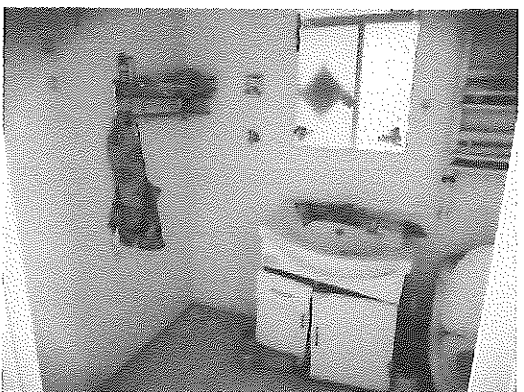
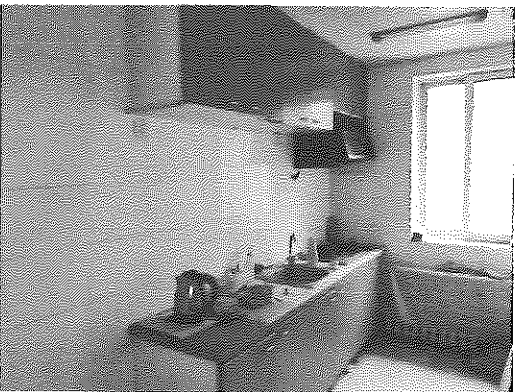
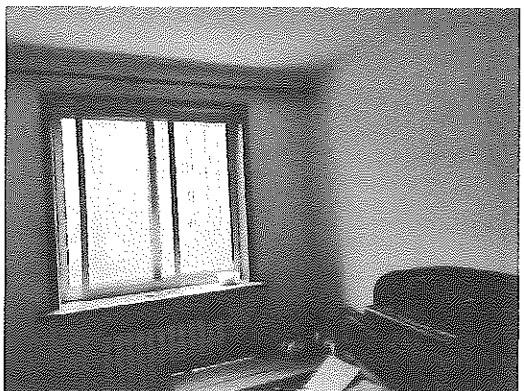
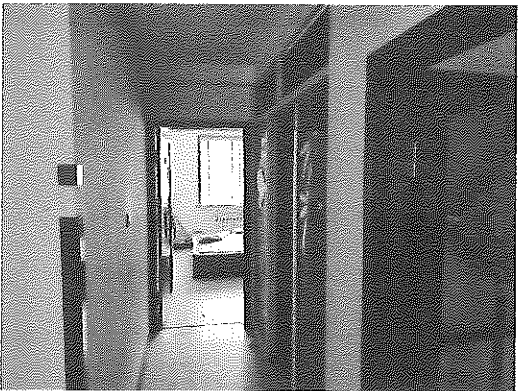
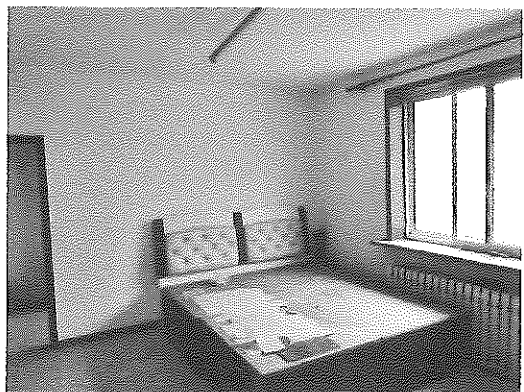
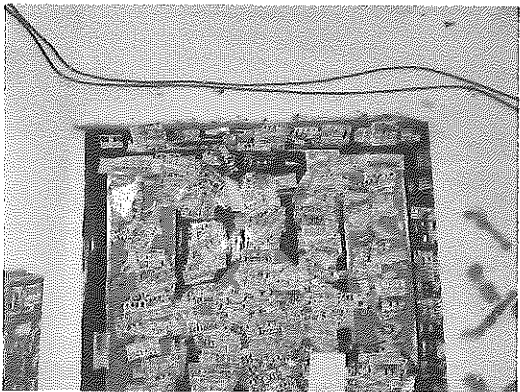
债

登记号: (2019) 辽 01 执 1025 号 133

案由案号	借款合同纠纷 (2019) 辽 0103 执 1025 号	委托日期	2019 年月日
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: 姜姚 刘春玲		
	代理人:	电话:	
鉴定类别	鉴定标的额: 万元 办案人确认签字: <i>张东波</i> 鉴定资料:		
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	路东波	联系电话 手机	84119626
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。本委托书(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。

本次估价涉及的现场照片



房屋电子登记（簿）查询证明

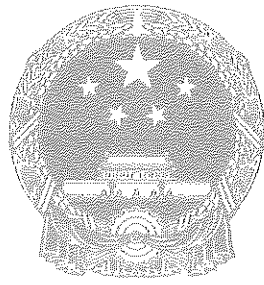
房屋基本信息							
房屋坐落	大东区观泉路94-26号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
94-26	2-3-4	混合	6	3	住宅	53.90	
房屋所有权利信息							
所有权人	姜姚, 刘春玲		证件号码	211223198210053613, 210123198602040428			
共有情况	共同共有						
登记日期	2016-06-16		房产证号	N060879700-1, N060879700-2			
原档案号	3-私-113975		新档案号	3-2-0185807			
简要权利信息							
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
中国建设银行股份有限公司 沈阳城内支行	姜姚, 刘春玲	2016-06-16	16042818	220000	2016-05-16至 2036-05-16	否	—

查询时间: 2019年04月30日14时50分54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



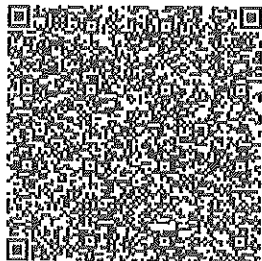
营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 912101030571983377

(副本号: 1-1)

名 称	辽宁信达房地产土地评估有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	沈阳市沈河区奉天街346号 (1-13-3室)
法定 代表 人	孙菲
注 册 资 本	人民币贰佰壹拾万元整
成 立 日 期	2013年03月12日
营 业 期 限	自2013年03月12日至2043年03月11日
经 营 范 围	房地产价格评估; 房地产经纪与代理; 土地价格评估; 资产评估。(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)。



登 记 机 关



2017 年 12 月 25 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。

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: 辽宁信达房地产土地评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人)

孙菲

住所: 沈阳市沈河区奉天街346号(1-13-3室)

统一社会信用代码: 912101030571983377

备案等级: 贰级

证书编号: 第000010106号

有效期限: 2017年6月22日至2020年6月21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. 00137949

姓名 / Full name

黄丽芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210821197705271027

注册号 / Registration No.

2120140059

执业机构 / Employer

辽宁信达房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

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. 00135782

姓名 / Full name

王南

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210103196808193337

注册号 / Registration No.

2120050084

执业机构 / Employer

辽宁信达房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



原件再次复印无效

