



致委托方函

沈阳市大东区人民法院：

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 907 号），我们对位于广东省湛江市赤坎区中山一路 2 号（世贸大厦）第 2 幢住宅 107 房的房地产进行市场价值评估。

估价目的：为沈阳市大东区人民法院执行原告任强与被告吴凤的民间借贷纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：吴凤所拥有的位于广东省湛江市赤坎区中山一路 2 号（世贸大厦）第 2 幢住宅 107 房的商住用房，框架结构，建筑面积 145.63 平方米。

价值时点：2019 年 8 月 13 日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。

估价方法：估价对象为住宅用房，本次采用比较法和收益法对其进行评估。

估价结果：单价 7067 元/平方米，评估总价 1,029,167 元，大写金额：壹佰零贰万玖仟壹佰陆拾柒元整人民币。

特别提示：本报告评估价值为估价对象在现状合法利用条件下，价值时点为 2019 年 8 月 13 日的市场价值。本估价报告考虑估价对象相关配套设施等因素对估价结果的影响，且估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

特此函告。

辽宁恒丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月二十一日



第一部分 估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 註冊房地產估價師在估價報告中對事實的說明是真實的和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏；
2. 本估價報告中的分析、意見和結論是註冊房地產估價師獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制；
3. 註冊房地產估價師與估價報告中估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見；
4. 註冊房地產估價師是按照有關房地產估價標準的規定進行估價工作，撰寫估價報告；
5. 註冊房地產估價師於2019年8月13日對估價對象進行了實地查勘，但查勘僅限於外觀和使用狀況，对被遮蓋、未暴露及難以接觸到的部分，依據委託方和相關人提供的資料進行估價，資料提供者對其提供的相关資料的真實性負責。
6. 沒有人對本估價報告提供了重要專業幫助。
7. 本估價報告由遼寧恆豐房地產土地評估有限公司負責解釋。



第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价以估价对象的登记用途整体、持续使用为估价前提。
2. 本次估价以委托方提供的估价对象不动产登记资料查询结果证明为有效凭证。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。
4. 在估价过程中，我们假定估价对象的所有权人在公开市场上出售，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

二、未定事项假设

至价值时点，估价人员未能确定房屋所有权人是否有拖欠的税费、水电费、煤气费、物业费等，本次估价假设估价对象不存在拖欠税费及水电费、煤气费、物业费等。若存在拖欠费用的情况，应从估价结果中扣除所拖欠费用。

三、背离事实假设

依据委托方提供的估价对象不动产登记资料查询结果证明，估价对象存在抵押登记、司法查封登记。鉴于本次估价目的为沈阳市大东区人民法院执行原告任强与被告吴凤的民间借贷纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据，本次估价假定为正常交易情况下，由熟悉情况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，不考虑租赁、抵押、查封等情况对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设



本次估价所依据的估价对象用途、权利人、名称及地址之间无不一致，则本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

不动产登记资料查询结果证明未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查询问，房屋建成年份为 2003 年左右。估价对象房屋实际建成年份应以房产登记部门登记为准。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

2. 本估价报告所确定的房地产价值是在本次特定估价目的及假设条件下的价值，仅为沈阳市大东区人民法院执行原告任强与被告吴凤的民间借贷纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3. 本报告评估价值为估价对象在现状合法利用条件下，价值时点为 2019 年 8 月 13 日的房地产公开市场价值。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、房地产税费政策变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，应进行重新评估，请使用者在运用本报告时应予以充分考虑。

4. 本估价报告考虑估价对象相关配套设施等因素对估价结果的影响，估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

5. 注册房地产估价师进行了现场查勘，由委托方现场指认具体估价对象，由此造成的后果，评估机构不承担责任。委托方提供估价对象不动产登记资料查询结果证明，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。



注册房地产估价师只对估价对象房屋外观进行一般性查看,未进行结构和基础上的测量和实验,不能确定该建筑是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题,由此造成的后果,评估机构不承担责任。

6. 若价值时点、估价假设条件、面积、用途、他项权利状况或区域规划等影响房地产价值的因素发生变化,该评估价值也应作相应调整或重新进行评估,报告使用者在关注本报告的结果时应予以充分考虑。

估价结果未考虑未来处置风险及变现费用对房地产价值的影响。报告使用者应合理使用估价结果,关注房地产市场变化、短期强制处置及处置房地产时快速变现及费用等因素对房地产价值的影响。

7. 本估价报告必须完整使用方为有效,对仅使用本估价报告中的部分内容而导致的损失,我公司不承担责任。

8. 本估价报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况,未经估价机构书面同意,不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人,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。

9. 本估价报告有效期自估价报告提交之日起(即2019年8月21日)一年内有效,即估价目的在报告完成后一年内实现。



第三部分 房地產估價結果報告

一、委託估價方：

委託單位：沈陽市大東區人民法院

辦案法官：王奪

聯繫電話：15640116325

二、房地產估價機構：

機構名稱：遼寧恆豐房地產土地評估有限公司

法定代表人：霍星

機構地址：沈陽市渾南區三義街 6-1 號（2703）

資質等級：貳級

有效期限：至 2021 年 4 月 9 日止

證書編號：第 010200003 號

聯繫人：王軍

聯繫電話：13940406819

承辦法官應及時向各方當事人送達
本報告書，當事人如對鑑定結論有異議，須
於報告送達之日起十日內申請複議並
提交書面材料，經承辦法官簽字確認後
轉交我處，否則不予受理。

沈陽市中级人民法院技术处

2019年9月11日

對外委託登記號 許 [2019] 第 107 號

三、估價目的

為沈陽市大東區人民法院執行原告任強與被告吳鳳的民間借貸糾紛一案，確定估價對象在價值時點的市場價值提供參考依據。

四、估價對象

（一）估價範圍：

估價對象為位於廣東省湛江市赤坎區中山一路 2 號（世貿大廈）第 2 幢住宅 107 房的一處房地產，估價範圍包括估價對象房屋所有權、其應分



摊的国有土地使用权及附属配套设施，不包括估价对象室内动产价值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：

估价对象权属状况：依据不动产登记资料查询结果证明。不动产单元号：1000415160，产权证号：粤房地证字第 C1831998 号，权利人：吴凤，权利类型：国有，权利性质：私有，房屋坐落：湛江市赤坎区中山一路 2 号（世贸大厦）第 2 幢住宅 107 房，结构：框架，房屋总层数：16，所在层数：7，建筑面积：145.63 平方米，房屋用途：商住。

在价值时点 2019 年 8 月 13 日，依据依据不动产登记资料查询结果证明，估价对象存在抵押权，抵押情况如下：

（已抵押）抵押权人：洪劲，抵押人：吴凤，债权履行期限（债权确定期间）：2013-02-18 至 2014-02-18，债权数额：60 万元，登记证明号：湛江 TX100034603。

估价对象位于广东省湛江市赤坎区中山一路 2 号（世贸大厦）第 2 幢住宅，临中山一路，街道两侧有湛江东方妇科医院，湛江南溪大酒店，中国联通，家宝电器等。

（三）土地基本状况

估价对象所在区域基础设施配套为宗地红线外“六通”（通电、通讯、通路、供水、排水、供气），宗地红线内“六通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水、供气）。

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况：广东省湛江市赤坎区中山一路 2 号（世贸大厦）第 2 幢的住宅，结构为框架，东西朝向，总层数 16 层，其中 1-5 层为商场，外墙贴墙砖，单元门为不锈钢门，配有电梯、消防梯，建成年代经调查询问为 2003 年。



估价对象基本状况：所在层数为 7 层，入户门为防盗门，塑钢窗，客厅、厨房、卫生间铺地砖，卧室铺地板，内墙刮大白，水、卫，电、照明、煤气等设施齐备，维护较好。

五、价值时点：

2019 年 8 月 13 日，即实地查勘日期。

本次估价的时点委托方未作特殊要求，依据估价目的，确定实地查勘日期为价值时点。

六、价值类型：

本次评估采用市场价值标准。即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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交易交易的金额。市场不考虑设置抵押、担保等他项权利限制，不考虑因快速变现等因素影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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. 合法的原则

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。

八、估价依据:

1. 法律法规及规范性文件依据

(1) 《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];

(2) 《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];

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》(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);

(5) 《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,自2016年12月1日起施行);

(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)。

2. 技术规程及取价依据

(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日起实施]。

3. 产权依据

(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 907 号);

(2) 估价委托方提供的不动产登记资料查询结果证明;

4. 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

(1) 估价师实地查勘记录及照片;

(2) 估价机构调查的估价对象所在区域房地产信息资料。

九、估价方法:

估价对象为商住房地产, 通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息, 估价对象所在同级别区域内相类似的房地产的交易实例较多, 且可比性较强, 故此次评估采用比较法计算房地产价值; 估价对象具有一定的收益, 该区域内此类物业的租金收益状况相对较易收集, 故可对估价对象采用收益法进行估价。因估价对象为已建成房地产, 不适用成本法和假设开发法对其进行评估。

1. 比较法, 是将估价对象房地产与在近期已经发生了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, 修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

用比较法估价时, 需要对交易情况、交易日期、区位因素、个别因素等进行修正, 得出估价对象房地产比准价格。

计算公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法, 是指预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:

$V=A/Y \times \{1-1 / (1+Y)^n\}$ 其中:

V——房地产的收益价格;



遼寧恆豐房地產土地評估有限公司

A——房地产的年有效纯收益；

Y——报酬率；

n——房地产的收益年限，即自价值时点起至未来可获收益的年限。

十、估价结果：

估价人员遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，采用比较法和收益法进行估价。在认真分析现有资料的基础上，考虑各种影响房地产价格的因素，在价值时点 2019 年 8 月 13 日的估价结果为单价 7067 元/平方米，评估总价 1,029,167 元，大写金额：壹佰零贰万玖仟壹佰陆拾柒元整人民币。

注：本估价结果中包含分摊土地使用权价值。

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
王 军	2120120069		2019年8月21日
尹 芳	2120080052		2019年8月21日

十二、实地查勘期：

注册房地产估价师于 2019 年 8 月 13 日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期 2019 年 8 月 13 日至 2019 年 8 月 21 日