

房地产估价报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2020]1941号

估价项目名称： 沈阳市沈北新区云峰小区17号22幢1-6-2、沈北新区银
河街1805栋43号5-6-1、沈北新区杭州路40号-85-1-3、
沈北新区杭州路89-1号3-6-3四套住宅房地产市场价值
司法鉴定评估

估价委托人： 沈阳市沈北新区人民法院

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： 田杰(2120160014) 杨露(2120070110)

估价报告出具日期： 二〇二〇年六月九日

致估价委托人函

沈阳市沈北新区人民法院：

依据《沈阳市沈北新区人民法院委托书》【登记号：（2020）辽 0113 执恢 93 号】，2020 年 5 月 26 日至 2020 年 6 月 9 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云峰小区 17 号 22 幢 1-6-2、沈北新区银河街 1805 栋 43 号 5-6-1、沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3、沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3 四套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为沈阳市沈北新区人民法院执行沈阳农村商业银行股份有限公司沈北支行与石凤启、韩炳成、关玉明、鄂德生借款合同纠纷一案，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：本次估价对象位于沈阳市沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3、沈北新区云峰小区 17 号 22 幢 1-6-2、沈北新区银河街 1805 栋 43 号 5-6-1、沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3，建筑面积分别为 59.33 m²、80.42 m²、69.80 m²、61.26 m²，房屋所有权人分别为鄂德生、关玉明、石凤启、韩炳成；估价范围包含房屋所有权、分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的室内装修工程及附属配套设施。

价值时点：2020 年 5 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：859,613 元，大写金额为人民币捌拾伍万玖仟陆佰壹拾叁元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页《房地产评估结果汇总表》。

特别提示：本估价报告自提交之日即 2020 年 6 月 9 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：

二〇二〇年六月九日

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 ²)	用途	比较法单价 (元/m ²)	收益法单 价(元/m ²)	最终单价 取值(元/m ²)	评估总价 (元)
沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3	59.33	住宅	3184	2828	3006	178,346
沈北新区云峰小区 17 号 1-6-2	80.42	住宅	3201	2890	3046	244,959
新城子区银河街 1805 栋 5-6-1	69.80	住宅	3208	2863	3036	211,913
沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3	61.26	住宅	3853	3473	3663	224,395
合计	270.81					859,613

目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值类型	10
六、价值时点	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件.....	14
一、《沈阳市沈北新区人民法院委托书》【登记号：（2020）辽 0113 执恢 93 号】复印件.....	15
二、估价对象位置图.....	16
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	17
四、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件.....	21
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	25
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	27

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《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件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、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《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象的房屋所有权及国有土地使用权为合法取得，权属完整且无产权纠纷，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价委托人为本次估价提供了《不动产电子登记（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。

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

据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象已设定抵押登记；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

本次估价中，估价对象-沈北新区云峰小区 17 号，现场勘查时，所在楼栋的蓝牌地址为北斗街 22 号，与《不动产电子登记（簿）查询证明》不一致；本次估价对象的具体位置由原、被告双方共同现场指认，如与实际不符，需重新进行评估。

五、依据不足假设

1. 《不动产电子登记（簿）查询证明》的查询日期为 2020 年 04 月 08 日，本次评估假定至价值时点（2020 年 5 月 26 日）该信息无变化。

2. 在价值时点，假设产权人关于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。

3. 本次估价中，估价对象-新城子区银河街 1805 栋 43 号 5-6-1，现场勘查时未见有蓝牌地址标识，估价对象具体位置由原、被告双方共同现场确认，如与实际不符，需重新进行评估。

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处置风险。

3. 本估价报告自出具之日 2020 年 6 月 9 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 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。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 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，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市沈北新区人民法院

承办人：李博群

联系电话：13940556208

二、估价机构

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

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

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

联系电话：024-86851817 86843345

三、估价目的

依据《沈阳市沈北新区人民法院委托书》【登记号：（2020）辽 0113 执恢 93 号】，为沈阳市沈北新区人民法院执行沈阳农村商业银行股份有限公司沈北支行与石凤启、韩炳成、关玉明、鄂德生借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

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杭州路 89-1 号 3-6-3、沈北新区云峰小区 17 号 22 幢 1-6-2、沈北新区银河街 1805 栋 43 号 5-6-1、沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3 的 4 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 5 月 26 日，原告、被告及估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

1. 估价对象 1-沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3 住宅房地产

(1) 估价对象区位状况

估价对象位于沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3，为“云峰小区”东区内住宅，该小区为开放式小区，北临杭州路，周围有云峰小区西区、新水湾河畔花园、龙江鑫都等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，虎石台北大街、杭州路等主次干道，道路通达程度较好；附近有 k703 路、328 路、k702 路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷。附近有新城子街第一小学、沈阳市第一五二中学、沈阳市第一四六中学、沈北新区中心医院等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、供暖、通煤气，基本生活设施条件完善。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

估价对象位于沈北新区杭州路 89-1 号，为“云峰小区”东区内住宅，该楼所在小区为开放式小区，北临杭州路。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 6 层，共 3 个单元。估价对象位于第 3 单元，单元内有 1 部混凝土楼梯。

估价对象所在层数为第 6 层，房号为 3-6-3 号，南北朝向，证载建筑面积为 59.33 平方米。

估价对象进户门为普通防盗门，塑钢窗；室内为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，客厅地面铺地砖，墙面刮大白，顶棚刮大白；卧室地面铺地板，墙面刮大白，顶棚刮大白；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶；室内水、暖、电等配套设施较齐全。现场查勘时，估价对象房屋结构、门窗等维护状况较好，新旧程度较好。

(3) 估价对象权属状况

据《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落沈北新区杭州路 89-1 号，幢号 89-1，单元间号 3-6-3 迁移，建筑结构混合，总层数为 6，所在层为 6，规划用途住宅，建筑面积为 59.33 m²；

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记；

房屋所有权利信息：所有权人鄂德生，证件号码 210113198410092722，不动产证号 11842，登记日期 2006-10-08，旧档案号 8-3-5918，新档案号 8-2-0007175。

抵押权登记：抵押权人沈阳市沈北新区农村信用合作联社营业部，抵押人鄂德生、石凤启、关玉明、韩炳成，他项权证号 230751，登记日期 2008-02-01，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

抵押权人沈北新区信用社，抵押人韩炳成、鄂德生、石凤启、关玉明，登记日期 2008-01-31，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

2. 估价对象 2-沈北新区云峰小区 17 号 1-6-2 住宅房地产

(1) 估价对象区位状况

估价对象位于沈北新区云峰小区 17 号，为“云峰小区”西区内住宅，该小区为开放式小区，北临中央路，周围有新水湾河畔花园、龙江鑫都等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，虎石台北大街、杭州路等主次干道，道路通达程度较好；附近有 k703 路、328 路、k702 路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷。附近有新城子街第一小学、沈阳市第一五二中学、沈阳市第一四六中学、沈北新区中心医院等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。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

估价对象位于沈北新区云峰小区 17 号，为“云峰小区”西区内住宅，该小区为开放式小区，北临中央路。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 6 层。

估价对象位于该楼第 1 单元，单元内有 1 部混凝土楼梯。

估价对象所在层数为第 6 层，单元间号为 1-6-2 号迁移，南北朝向，证载建筑面积为 80.42 平方米。

估价对象进户门为普通防盗门，塑钢窗；室内为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，客厅地面铺地砖，墙面刮大白，顶棚刮大白；卧室地面铺地板，墙面刮大白，顶棚刮大白；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为复合板；室内水、暖、电等配套设施较齐全。现场查勘时，估价对象房屋结构、门窗等维护状况较好，新旧程度较好。

(3) 估价对象权属状况

据《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落沈北新区云峰小区 17 号，幢号 22，单元间号 1-6-2 迁

移，建筑结构混合，总层数为6，所在层为6，规划用途住宅，建筑面积为80.42 m²；

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记；

房屋所有权利信息：所有权人关玉明，证件号码21011319631002474X，不动产证号30034，登记日期2003-11-20，旧档案号8-3-16900，新档案号8-2-0019343。

抵押权登记：抵押权人沈阳市沈北新区农村信用合作联社营业部，抵押人关玉明，登记日期2008-02-01，债务履行期限2008-01-31至2011-01-31。

抵押权人沈阳市沈北新区农村信用合作联社营业部，抵押人鄂德生、石凤启、关玉明、韩炳成，他项权证号230751，登记日期2008-02-01，债务履行期限2008-01-31至2011-01-31。

抵押权人沈北新区信用社，抵押人关玉明，登记日期2008-01-31，债务履行期限2008-01-31至2011-01-31。

3. 估价对象 3-沈北新区银河街 1805 栋 5-6-1 住宅房地产

(1) 估价对象区位状况

估价对象位于沈北新区银河街 1805 栋，西临银河街，周围有富宸家苑、福宁小区等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，虎石台北大街、杭州路、银河街等主次干道，道路通达程度较好；附近有 k703 路、328 路、k702 路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷。附近有新城子街第一小学、沈阳市第一五二中学、沈阳市第一四六中学、沈北新区中心医院等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。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

估价对象位于新城子区银河街 1805 栋，该楼所在小区为开放式小区，西临银河街。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为6层。

估价对象所在层数为第6层，房号为5-6-1号，南北朝向，证载建筑面积为69.80平方米。

估价对象进户门为普通防盗门，塑钢窗；室内为2室1厅1厨1卫，客厅地面铺地砖，墙面刮大白，顶棚刮大白；卧室地面铺地板，墙面刮大白，顶棚刮大白；厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为复合板；室内水、暖、电等配套设施较齐全。现场查勘时，估价对象房屋结构、门窗等维护状况较好，新旧程度较好。

(3) 估价对象权属状况

据《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落新城子区银河街 1805 栋，幢号 43，单元间号 5-6-1 迁移，建筑结构混合，总层数为 6，所在层为 6，规划用途住宅，建筑面积为 69.80 m²；
简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记；

房屋所有权利信息：所有权人石凤启，证件号码 23082219840805141X，不动产证号 35688，登记日期 2004-12-13，旧档案号 8-3-19411，新档案号 8-2-0027955。

抵押权登记：抵押权人沈阳市沈北新区农村信用合作联社营业部，抵押人鄂德生、石凤启、关玉明、韩炳成，他项权证号 230751，登记日期 2008-02-01，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

抵押权人沈北新区信用社，抵押人石凤启，登记日期 2008-01-31，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

4. 估价对象 4-沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3 住宅房地产

(1) 估价对象区位状况

估价对象位于沈北新区杭州路 40 号-8，为锦绣家园小区内住宅，该小区南临杭州路，周围有海天·新北家园、美伦湾、德育家园等多个住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，杭州路等主次干道，道路通达程度较好；附近有 326、328 路、k702 路、k703 路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷。附近有沈阳市新兴中学、沈阳市第一四六中学、新城子街第二小学（北校区）、沈北新区中心医院等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。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

估价对象位于沈北新区杭州路 40 号-8，该楼所在小区为封闭式小区，南临杭州路。

估价对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为 6 层。

估价对象所在层数为第 1 层，房号为 5-1-3 号，南北朝向，证载建筑面积为 61.26 平方米。

估价对象进户门为普通防盗门，塑钢窗；室内为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，客厅地面铺地板，墙面和顶棚刮大白；卧室地面铺地板，墙面和顶棚刮大白；厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为复合板；室内水、暖、电等配套设施较齐全。现场查勘

时，估价对象房屋结构、门窗等维护状况较好，新旧程度较好。

(3) 估价对象权属状况

据《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落沈北新区杭州路 40 号-8，幢号 40 号-8，单元间号 5-1-3 迁移，建筑结构混合，总层数为 6，所在层为 1，规划用途住宅，建筑面积为 61.26 m²；

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记；

房屋所有权利信息：所有权人韩炳成，证件号码 210113195403121173，不动产权证号 50252，登记日期 2008-01-24，旧档案号 8-3-23716，新档案号 8-2-0036556。

土地使用权信息：土地使用权人沈阳市兴昌泰房地产开发有限公司，土地使用证号为沈新国用（2007）第 007 号，权利性质出让，使用权面积 3212.00。土地用途：住宅用地（含商业），有房屋对应土地抵押情况，无房屋对应土地查封情况。

抵押权登记：抵押权人沈阳市沈北新区农村信用合作联社营业部，抵押人鄂德生、石凤启、关玉明、韩炳成，他项权证号 230751，登记日期 2008-02-01，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

抵押权人沈北新区信用社，抵押人韩炳成、鄂德生、石凤启、关玉明，登记日期 2008-01-31，债务履行期限 2008-01-31 至 2011-01-31。

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 5 月 26 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]；

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 3 月 16 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，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]；

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. 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)；

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

7. 《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)；

8. 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. 《沈阳市沈北新区人民法院委托书》【登记号：(2020)辽0113执恢93号】；
2. 《不动产电子登记(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开发、销售、租赁等方面资料；
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和收益法。

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5月26日的估价结果为859,613元，大写金额为人民币捌拾伍万玖仟陆佰壹拾叁元整（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 ²)	用途	比较法单价 (元/m ²)	收益法单 价(元/m ²)	最终单价 取值(元/m ²)	评估总价 (元)
沈北新区杭州路 89-1 号 3-6-3	59.33	住宅	3184	2828	3006	178,346
沈北新区云峰小区 17 号 1-6-2	80.42	住宅	3201	2890	3046	244,959
新城子区银河街 1805 栋 5-6-1	69.80	住宅	3208	2863	3036	211,913
沈北新区杭州路 40 号-8 5-1-3	61.26	住宅	3853	3473	3663	224,395
合计	270.81					859,613

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
田 杰	2120160014	_____	
		2020 年 6 月 9 日	
杨 露	2120070110	_____	
		2020 年 6 月 9 日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇二〇年五月二十六日。

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 5 月 26 日至 2020 年 6 月 9 日。

附 件

一、《沈阳市沈北新区人民法院委托书》【登记号：（2020）辽 0113 执恢 93 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、《不动产电子登记（簿）查询证明》、《国有土地使用权证》复印件

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、注册房地产估价师估价资格证书复印件