

房地产估价报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2020]2047号
估价项目名称： 清原镇榆树街歆海湖畔19套商业房地产及7套
住宅房地产市场价值司法鉴定评估
估价委托人： 新宾满族自治县人民法院
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： 董云燕（2120100039）杨露（2120070110）
估价报告出具日期： 二〇二〇年十一月二十二日

致估价委托人函

新宾满族自治县人民法院：

依据《新宾满族自治县人民法院委托书》【（2020）辽 0422 执 586 号】，2020 年 11 月 16 日至 2020 年 11 月 22 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，对位于清原镇榆树街歆海湖畔 19 套商业房地产及 7 套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为新宾满族自治县人民法院执行辽宁新宾农村商业银行股份有限公司与抚顺力通通信工程有限公司、抚顺市天禹房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，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清原镇榆树街歆海湖畔 19 套商业房地产及 7 套住宅房地产，证载总建筑面积为 7563.01 m²，所有权人均为抚顺市天禹房地产开发有限公司；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 11 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：38,259,417 元，大写金额为人民币叁仟捌佰贰拾伍万玖仟肆佰壹拾柒元（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页《房地产估价结果汇总表》。

特别提示：本估价报告自提交之日即 2020 年 11 月 22 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：

二〇二〇年十一月二十二日

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象 \ 估价结果	面积(㎡)	比较法单价 (元/㎡)	收益法单价 (元/㎡)	最终评估单 价(元/㎡)	评估总价(元)
清原镇榆树街歆海湖畔 A-3	704.51	5022	4900	4961	3,495,074
清原镇榆树街歆海湖畔 A-5	2566.96	4832	4702	4767	12,236,698
清原镇榆树街歆海湖畔 A-6	272.99	5224	5130	5177	1,413,269
清原镇榆树街歆海湖畔 13-9	202.42	5649	5641	5645	1,142,661
清原镇榆树街歆海湖畔 5-1	194.94	5501	5443	5472	1,066,712
清原镇榆树街歆海湖畔 5-2	147.51	5501	5443	5472	807,175
清原镇榆树街歆海湖畔 5-3	155.18	5501	5443	5472	849,145
清原镇榆树街歆海湖畔 5-4	189.38	5501	5443	5472	1,036,287
清原镇榆树街歆海湖畔 5-5	147.51	5501	5443	5472	807,175
清原镇榆树街歆海湖畔 5-6	194.94	5501	5443	5472	1,066,712
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2	210.13	5376	5287	5332	1,120,413
清原镇榆树街歆海湖畔 8-3	224.68	5376	5287	5332	1,197,994
清原镇榆树街歆海湖畔 8-4	228.48	5376	5287	5332	1,218,255
清原镇榆树街歆海湖畔 8-5	222.16	5376	5287	5332	1,184,557
清原镇榆树街歆海湖畔 8-6	296.1	5376	5287	5332	1,578,805
清原镇榆树街歆海湖畔 9-1	206.68	5376	5287	5332	1,102,018
清原镇榆树街歆海湖畔 9-2	213.89	5376	5287	5332	1,140,461
清原镇榆树街歆海湖畔 9-3	196.08	5376	5287	5332	1,045,499
清原镇榆树街歆海湖畔 9-6	196.08	5376	5287	5332	1,045,499
清原镇榆树街歆海湖畔 20-4-101	69.27	4956	4962	4959	343,510
清原镇榆树街歆海湖畔 7-2-1101	94.92	4588	4593	4591	435,778
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-901	103.21	4896	4898	4897	505,419
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-902	104.91	4896	4898	4897	513,744
清原镇榆树街歆海湖畔 9-1-1202	140.58	4500	4466	4483	630,220
清原镇榆树街歆海湖畔 10-1-401	139.75	4625	4529	4577	639,636
清原镇榆树街歆海湖畔 10-2-502	139.75	4583	4529	4556	636,701
合计	7563.01				38,259,417

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.....	8
六、价值时点.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件	12
一、《新宾满族自治县人民法院委托书》【（2020）辽 0422 执 586 号】复印件	13
二、估价对象位置图.....	14
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	15
四、《房屋所有权证》、部分《不动产登记证明》复印件.....	17
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	45
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	47

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、本估价报告的一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋所有权证》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《房屋所有权证》等相关文件，本次估价假设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《房屋所有权证》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。

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

1. 据部分《不动产登记证明》记载及申请执行人介绍，在价值时点，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。
2. 现场查勘时，估价对象中大部分估价对象因没有钥匙未能进入室内勘察，部分可进入的估价对象已进行了装修；本次估价依据估价委托人要求估价对象室内装修状况均设定为清水状态。

3、据当事人介绍，个别估价对象已出租使用；本次评估依据估价委托人要求不考虑租赁权对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、实地查勘时，估价对象所在楼栋均未见蓝牌地址标识；估价对象的具体位置以估价委托人现场确认为准，如与实际不符，需重新评估。

2、本次估价对象大部分未能进入室内勘察，估价对象位置、格局、把山等状况以被执行人代表介绍为准，如与实际不符，需重新评估。

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、市场结构的变化和遇有自然力、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 22 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，不应被认为是对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：新宾满族自治县人民法院

承办人：王慧哲

联系人：李法官

联系电话：18624139317

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《新宾满族自治县人民法院委托书》【（2020）辽 0422 执 586 号】，为新宾满族自治县人民法院执行辽宁新宾农村商业银行股份有限公司与抚顺力通通信工程有限公司、抚顺市天禹房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，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清原镇榆树街歆海湖畔 19 套商业房地产及 7 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 11 月 16 日，估价委托人、申请执行人代表、被执行人代表会同估价人员共同进行了实地查勘。情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象为位于清原镇榆树街歆海湖畔 19 套商业及 7 套住宅房地产。估价对象所在小区，南临浑河北路，北临金地家园，西临日红街。周围有皇家经典花园、河畔花园、金地家园、晨熙家园等住宅小区，地理位置较好。估价对象周围路网较发达，有浑河北路、日红街、清河路、兴隆街等主次干道在其附近经过，道路通达程度较好；附近有 1 路、3 路公交线路经过，另外有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷程度较好。附近有清原体育馆、天桥逸夫小学、清原第一初级中学、清原满族自治县人民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、通燃气，基本生活设施条件完善；区域空气污染治理和噪音污染处于清原的中等水平，绿化地覆盖度处于清原平均水平。

2. 估价对象实物状况

本次估价对象为清原镇榆树街歆海湖畔 19 套商业及 7 套住宅房地产。现场查勘时，估价对象中大部分估价对象因没有钥匙未能进入室内勘察，部分可进入的估价对象已进行了装修；本次估价依据估价委托人要求估价对象室内装修状况均设定为清水状态。

商业房地产：清原镇榆树街歆海湖畔 8-2 至 8-6 及清原镇榆树街歆海湖畔 9-1 至 9-3、9-6 均为歆海湖畔二期南侧 1-2 层商业房地产，南临浑河北路；清原镇榆树街歆海湖畔 5-1 至 5-6 均为歆海湖畔二期北侧 1-2 层商业房地产，北临兴隆路；清原镇榆树街歆海湖畔 A-3 为歆海湖畔二期南侧 1-3 层商业房地产，南临浑河北路；清原镇榆树街歆海湖畔 A-5、A-6 为歆海湖畔二期北侧 1-3 层商业房地产，北临兴隆路；清原镇榆树街歆海湖畔 13-9 为歆海湖畔一期南侧 1-2 层商业房地产；均为钢混结构。估价对象室内装修状况均设定为清水状态，室内有水、暖、电配套设施。

住宅房地产：清原镇榆树街歆海湖畔 20-4-101 为歆海湖畔一期 20#楼 4 单元内的一套住宅，位于 1 层，总层数为 6 层，不临街，不把山；清原镇榆树街歆海湖畔 7-2-1101 为歆海湖畔二期 7#楼的一套住宅，位于 2 单元，11 层，总层数为 17 层，临街，不把山；清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-901 及 8-2-902 为歆海湖畔二期 8#楼的两套住宅，位于 2 单元，9 层，总层数为 11 层，临街，不把山；清原镇榆树街歆海湖畔 9-1-1202 为歆海湖畔二期 9#楼的一套住宅，位于 1 单元，12 层，总层数为 17 层，临街，不把山；清原镇榆树街歆海湖畔 10-1-401 为歆海湖畔二期 10#楼的一套住宅，位于 1 单元，4 层，总层数为 11 层，临街，把东山；清原镇榆树街歆海湖畔

10-2-502 为歆海湖畔二期内 10#楼的一套住宅，位于 2 单元，5 层，总层数为 11 层，临街，把西山；均为钢混结构，南北朝向。估价对象室内装修状况均设定为清水状态，室内有水、暖、电配套设施。详细情况如下：

序号	房屋座落	面积	规划用途	楼层	装修	配套
1	清原镇榆树街歆海湖畔 A-3	704.51	商业	1-3 层	室内设定清水	水暖电
2	清原镇榆树街歆海湖畔 A-5	2566.96	商业	1-3 层	室内设定清水	水暖电
3	清原镇榆树街歆海湖畔 A-6	272.99	商业	1-3 层	室内设定清水	水暖电
4	清原镇榆树街歆海湖畔 13-9	202.42	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
5	清原镇榆树街歆海湖畔 5-1	194.94	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
6	清原镇榆树街歆海湖畔 5-2	147.51	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
7	清原镇榆树街歆海湖畔 5-3	155.18	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
8	清原镇榆树街歆海湖畔 5-4	189.38	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
9	清原镇榆树街歆海湖畔 5-5	147.51	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
10	清原镇榆树街歆海湖畔 5-6	194.94	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
11	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2	210.13	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
12	清原镇榆树街歆海湖畔 8-3	224.68	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
13	清原镇榆树街歆海湖畔 8-4	228.48	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
14	清原镇榆树街歆海湖畔 8-5	222.16	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
15	清原镇榆树街歆海湖畔 8-6	296.1	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
16	清原镇榆树街歆海湖畔 9-1	206.68	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
17	清原镇榆树街歆海湖畔 9-2	213.89	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
18	清原镇榆树街歆海湖畔 9-3	196.08	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
19	清原镇榆树街歆海湖畔 9-6	196.08	商业	1-2 层	室内设定清水	水暖电
20	清原镇榆树街歆海湖畔 20-4-101	69.27	住宅	1 层/6 层	室内设定清水	水暖电
21	清原镇榆树街歆海湖畔 7-2-1101	94.92	住宅	11 层/17 层	室内设定清水	水暖电
22	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-901	103.21	住宅	9 层/11 层	室内设定清水	水暖电
23	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-902	104.91	住宅	9 层/11 层	室内设定清水	水暖电
24	清原镇榆树街歆海湖畔 9-1-1202	140.58	住宅	12 层/17 层	室内设定清水	水暖电
25	清原镇榆树街歆海湖畔 10-1-401	139.75	住宅	4 层/11 层	室内设定清水	水暖电
26	清原镇榆树街歆海湖畔 10-2-502	139.75	住宅	5 层/11 层	室内设定清水	水暖电

3. 估价对象权属状况

根据《房屋所有权证》复印件记载：所有权人均为抚顺市天禹房地产开发有限公司

司，均为钢混结构。详细情况如下：

序号	房屋座落	房屋所有权证号	面积	规划用途	所在层/ 总层	丘号	幢号	房号
1	清原镇榆树街歆海湖畔 A-3	清原县房权证清字第 093359 号	704.51	商业	1-3/3	(1)	1	3
2	清原镇榆树街歆海湖畔 A-5	清原县房权证清字第 093361 号	2566.96	商业	1-3/3	(1)	1	5
3	清原镇榆树街歆海湖畔 A-6	清原县房权证清字第 093362 号	272.99	商业	1-3/3	(1)	1	6
4	清原镇榆树街歆海湖畔 13-9	清原县房权证清字第 066725 号	202.42	商业	1-2/11	1	1	9
5	清原镇榆树街歆海湖畔 5-1	清原县房权证清字第 095636 号	194.94	商业	1-2/11	1	25	1
6	清原镇榆树街歆海湖畔 5-2	清原县房权证清字第 095635 号	147.51	商业	1-2/11	1	25	2
7	清原镇榆树街歆海湖畔 5-3	清原县房权证清字第 095633 号	155.18	商业	1-2/11	1	25	3
8	清原镇榆树街歆海湖畔 5-4	清原县房权证清字第 095626 号	189.38	商业	1-2/11	1	25	4
9	清原镇榆树街歆海湖畔 5-5	清原县房权证清字第 095617 号	147.51	商业	1-2/11	1	25	5
10	清原镇榆树街歆海湖畔 5-6	清原县房权证清字第 095637 号	194.94	商业	1-2/11	1	25	6
11	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2	清原县房权证清字第 095797 号	210.13	商业	1-2/11	(1)	19	2
12	清原镇榆树街歆海湖畔 8-3	清原县房权证清字第 095796 号	224.68	商业	1-2/11	(1)	19	3
13	清原镇榆树街歆海湖畔 8-4	清原县房权证清字第 095798 号	228.48	商业	1-2/11	(1)	19	4
14	清原镇榆树街歆海湖畔 8-5	清原县房权证清字第 095799 号	222.16	商业	1-2/11	(1)	19	5
15	清原镇榆树街歆海湖畔 8-6	清原县房权证清字第 095651 号	296.10	商业	1-2/11	(1)	19	6
16	清原镇榆树街歆海湖畔 9-1	清原县房权证清字第 087244 号	206.68	商业	1-2/17	(1)	18	1
17	清原镇榆树街歆海湖畔 9-2	清原县房权证清字第 087241 号	213.89	商业	1-2/17	(1)	18	2
18	清原镇榆树街歆海湖畔 9-3	清原县房权证清字第 087239 号	196.08	商业	1-2/17	(1)	18	3
19	清原镇榆树街歆海湖畔 9-6	清原县房权证清字第 087228 号	196.08	商业	1-2/17	(1)	18	6
20	清原镇榆树街歆海湖畔 20-4-101	清原县房权证清字第 066680 号	69.27	住宅	1/6	1	5	4-101
21	清原镇榆树街歆海湖畔 7-2-1101	清原县房权证清字第 087202 号	94.92	住宅	11/17	(1)	20	2-1101
22	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-901	清原县房权证清字第 095668 号	103.21	住宅	9/11	(1)	19	2-901
23	清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-902	清原县房权证清字第 095666 号	104.91	住宅	9/11	(1)	19	2-902
24	清原镇榆树街歆海湖畔 9-1-1202	清原县房权证清字第 095961 号	140.58	住宅	12/17	(1)	18	1-1202
25	清原镇榆树街歆海湖畔 10-1-401	清原县房权证清字第 095988 号	139.75	住宅	4/11	(1)	17	1-401
26	清原镇榆树街歆海湖畔 10-2-502	清原县房权证清字第 095996 号	139.75	住宅	5/11	(1)	17	2-502

据部分《不动产登记证明》记载及申请执行人介绍：估价对象均设定抵押权，但详细他项权利状况应以不动产相关部门档案记载为准。

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11月16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技术原则。

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

1. 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, 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第三次修正];

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。

2. 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]。

3. 估价委托人提供的资料

(1) 《新宾满族自治县人民法院委托书》【(2020)辽 0422 执 586 号】;

(2) 《房屋所有权证》、《不动产登记证明》复印件;

(3) 估价委托人提供的其他资料。

4. 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，测算结果相差不大；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的估价结果总价为 38,259,417 元，大写金额为人民币叁仟捌佰贰拾伍万玖仟肆佰壹拾柒元（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	面积(m ²)	比较法单价(元/m ²)	收益法单价(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
清原镇榆树街歆海湖畔 A-3		704.51	5022	4900	4961	3,495,074
清原镇榆树街歆海湖畔 A-5		2566.96	4832	4702	4767	12,236,698
清原镇榆树街歆海湖畔 A-6		272.99	5224	5130	5177	1,413,269
清原镇榆树街歆海湖畔 13-9		202.42	5649	5641	5645	1,142,661
清原镇榆树街歆海湖畔 5-1		194.94	5501	5443	5472	1,066,712
清原镇榆树街歆海湖畔 5-2		147.51	5501	5443	5472	807,175
清原镇榆树街歆海湖畔 5-3		155.18	5501	5443	5472	849,145
清原镇榆树街歆海湖畔 5-4		189.38	5501	5443	5472	1,036,287
清原镇榆树街歆海湖畔 5-5		147.51	5501	5443	5472	807,175
清原镇榆树街歆海湖畔 5-6		194.94	5501	5443	5472	1,066,712
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2		210.13	5376	5287	5332	1,120,413
清原镇榆树街歆海湖畔 8-3		224.68	5376	5287	5332	1,197,994
清原镇榆树街歆海湖畔 8-4		228.48	5376	5287	5332	1,218,255
清原镇榆树街歆海湖畔 8-5		222.16	5376	5287	5332	1,184,557
清原镇榆树街歆海湖畔 8-6		296.1	5376	5287	5332	1,578,805
清原镇榆树街歆海湖畔 9-1		206.68	5376	5287	5332	1,102,018
清原镇榆树街歆海湖畔 9-2		213.89	5376	5287	5332	1,140,461
清原镇榆树街歆海湖畔 9-3		196.08	5376	5287	5332	1,045,499
清原镇榆树街歆海湖畔 9-6		196.08	5376	5287	5332	1,045,499
清原镇榆树街歆海湖畔 20-4-101		69.27	4956	4962	4959	343,510

估价对象 \ 估价结果	面积(m ²)	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	最终评估单 价(元/m ²)	评估总价(元)
清原镇榆树街歆海湖畔 7-2-1101	94.92	4588	4593	4591	435,778
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-901	103.21	4896	4898	4897	505,419
清原镇榆树街歆海湖畔 8-2-902	104.91	4896	4898	4897	513,744
清原镇榆树街歆海湖畔 9-1-1202	140.58	4500	4466	4483	630,220
清原镇榆树街歆海湖畔 10-1-401	139.75	4625	4529	4577	639,636
清原镇榆树街歆海湖畔 10-2-502	139.75	4583	4529	4556	636,701
合计	7563.01				38,259,417

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/日期	盖章
董云燕	2120100039	_____ 2020年11月22日	
杨露	2120070110	_____ 2020年11月22日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘期为二〇二〇年十一月十六日。

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11月16日
2020年11月22日。

附 件

- 一、《新宾满族自治县人民法院委托书》【（2020）辽 0422 执 586 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、《房屋所有权证》、部分《不动产登记证明》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