

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽荣房评报字[2022]第 B089 号

估价项目名称：沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号 4-6-3 两处房地产市场价格评估报告

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴莹 注册号：2120190125

张玉贤 注册号：2120210119

估价报告出具日期：2022 年 8 月 11 日

致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

根据《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 792 号记载，我公司对贵院委托的执行的哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行与蔡军、韩敏、新民市国惠宏乐粮食贸易有限公司、蔡红、邓志国、邓东泽借款合同纠纷一案中，需对坐落于沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号 4-6-3 两处房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

（一）财产范围：建筑物、分摊的国有土地使用权及室内不可移动装修和配套设施设备。

（二）名称：韩敏、蔡军和邓东泽所属房地产。

（三）坐落：①沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 室、②新民市站前大街 87 号 4-6-3 室。

（四）规模：建筑面积分别为 143.29 平方米、97.65 平方米。

（五）规划用途：住宅。

（六）权属：房屋所有权人为邓东泽和韩敏、蔡军。

三、价值时点：2022 年 7 月 26 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用比较法和收益法。

六、估价结果：评估总价为 146.75 万元；评估单价详见评估结果明细表。

人民币大写：壹佰肆拾陆万柒仟伍佰元整。

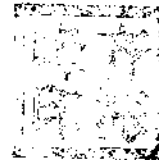
七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

(一) 估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 其他需要说明的事项：

1. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
2. 本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。
3. 估价结果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。
4. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，即自 2022 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司



二零二二年八月十一日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19

附件一：沈阳市和平区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象不动产登记簿查询结果证明复印件

附件四：估价对象实地查勘相关照片

附件五：估价对象位置图

附件六：房地产估价机构营业执照复印件

附件七：房地产估价机构备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已于 2022 年 07 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对公开市场价值标准的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。查勘人：吴莹、倪迪。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担任何责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何的责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

姓名	注册号	中国注册估价师 吴莹 估价 1600 倪迪 估价 1600 注册号 2120190125	签名日期
吴莹	<u>2120190125</u>	吴莹	2022年8月11日
张玉贤	<u>2120210119</u>	张玉贤	2022年8月11日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《不动产登记簿查询结果证明》等资料的复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

(二) 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

(三) 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

(四) 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备（如电梯、消防设施、配套管线）等均是安全可靠的，均能正常使用。

(五) 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

(六) 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

(七) 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

(八) 估价对象处置费用按法律相关规定承担。

(九) 本次评估不考虑税费负担对评估价值的影响。

二、未定事项假设

本次估价对象未见居住权、租赁权设定，假设无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象现处于抵押、查封状态，本次评估未考虑抵押、查封等他项权

利对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、物业费等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

(二) 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、工程欠款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。

(三) 截至价值时点止，查询房屋权属信息无变化。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅为沈阳市和平区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

(二) 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

(六) 估价报告使用有效期限为壹年，即自 2022 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

辽荣邦房评字[2022]第 B089 号

一、估价委托人

委托单位：沈阳市和平区人民法院

联系人：程法官

联系电话：83219579

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门-2

统一社会信用代码：9120106731023628Y

备案等级：贰级

法定代表人：齐海峰

证书编号：第 000010206 号

联系电话：024-25488005

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为权利人为邓东泽和韩敏、蔡军所有的位于沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号 4-6-3 两套建筑面积分别为 143.29 平方米、97.65 平方米用途为住宅的房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及室内不可移动装饰装修和配套设施设备，但不包括依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象权属状况

1. 名称：邓东泽和韩敏、蔡军所有房地产。
2. 坐落：沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号

4-6-3。

3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积分别为 143.29 平方米、97.65 平方米。

4. 用途：估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》内容页记载的规划用途均为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅，本次按法定用途设定。

5. 权属：估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载的房屋所有权人为邓东泽（210181199412268016）和韩敏（210121197207238322）、蔡军（210121197212208312），不动产权证书号为 N170065954 和 N170025197。本次评估对象登记建筑面积分别为 143.29 平方米、97.65 平方米。房屋有所有权登记，有抵押登记，无预告登记，无地役权登记，无异议登记，无挂失登记，有司法查封登记。查询日期为 2022 年 04 月 25 日，至价值时点假设其权属情况与上述情况一致，详细权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

6. 利用现状：估价对象于现场勘查时为可正常使用状态。

7. 开发程度：为已完成开发的住宅，两处房产距离较近，依林尚城、西城国际、向阳新村等小区均位于其周边，居住人文氛围较好。

（三）土地基本状况

1. 园区四至：①新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 东临华美新村小区、西临站前大街、南临内部道路、北临南郊路，为依林印象所属住宅，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 80 米左右，内外交通便利程度较好；②新民市站前大街 87 号 4-6-3 东临汇新苑小区、西临站前大街、南临南郊路、北临南环西路，为向阳文荟苑所属住宅，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 200 米左右，内外交通便利程度较好。

2. 形状：形状较规则，地势较平坦。

3. 开发程度：宗地外具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气及燃气等配套条件，基础设施比较完善。

4. 地质地势：较平坦。

5. 水文：辽河。

6. 规划限制条件：按实际用途，未见限制。

7. 土地权属状况：估价委托人提供《不动产登记簿查询结果证明》记载新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 土地权利性质为出让；使用权面积为 116110.3 平方米；土地使用期限为 2011-03-28 至 2081-03-28；新民市站前大街 87 号 4-6-3 土地权利性质为出让；使用权面积为 51178 平方米；土地使用期限为 2005-08-28 至 2055-08-28。

（四）建筑物实物状况

1. 建筑结构：混合结构。

2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气及燃气设施设备齐全。

3. 装饰装修：

①新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 6 层，委估对象位于 6 层顶层带阁楼。估价对象南北朝向，塑钢窗。单元内有一部电梯，一部楼体，为电梯洋房，单元门可视对讲，一层两户，入户门为防盗门，室内格局为楼下三室两厅一厨一卫，楼上阁楼为一卧室一卫生间两个储物间格局，精装修，地面整体铺地砖；卫生间、厨房墙面贴砖，PVC 吊顶，其余墙面贴壁纸，棚顶为大白，卧室做软包床头。委估对象内上下水、通电、通讯、通暖及燃气等设施设备较齐全，整体维护较好。

②新民市站前大街 87 号 4-6-3 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 16 层，委估对象位于 6 层。估价对象南北朝向把西山，塑钢窗，西临站前大街。单元内有一部电梯，一部楼体，一层三户，入户门为防盗门，室内格局为两室两厅一卫户型，中等装修，卫生间、厨房地面贴砖，其余地面铺地板；卫生间、厨房墙面贴砖，PVC 吊顶，其余墙面贴壁纸，棚顶为大白。委估对象内上下水、通电、通讯、通暖及燃气等设施设备较齐全，整体维护较好。

4. 新旧程度：估价对象新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 大约建成于 2013 年左右，新民市站前大街 87 号 4-6-3 大约建成于 2009 年左右，房屋维护保养状况较好，可正常使用。

（五）区位状况描述与分析

1. 位置状况描述：①估价对象位于沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号 4-6-3 室，为依林印象和向阳文荟苑内住宅，估价对象依林印象所在楼总层数为 6 层，估价对象所在层为 6 层顶层带阁楼，南北朝向。该小区住宅东临华美新村小区、西临站前大街、南临内部道路、北临南郊路，地理位置较好；②估价对象向阳文荟苑所在楼总层数为 16 层，估价对象所在层为 6 层，南北朝向把西山，西临站前大街。该小区住宅东临汇新苑小区、西临站前大街、南临南郊路、北临南环西路，地理位置较好。

2. 交通状况描述：①估价对象沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1，道路通达状况较好，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 80 米，内外交通便利程度较好。无泊车限制，无交通管制，停车较方便，可利用公交车、出租车等交通工具。

②估价对象新民市站前大街 87 号 4-6-3，道路通达状况较好，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 200 米左右，内外交通便利程度较好。无泊车限制，无交通管制，停车较方便，可利用公交车、出租车等交通工具。

3. 外部配套设施状况描述：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、通暖及燃气，基本生活设施条件较好。

4. 周围环境状况描述：估价对象位于沈阳市新民市，噪音污染程度和空气污染程度处于市较平均水平低，绿化地覆盖度高于市平均水平，自然生活环境质量较好；人文景观无，整体环境较好。

5. 周边同类型物业市场分析

委估对象所处地理位置较好，位于新民市内，两处房产距离较近，依林尚城、西城国际、向阳新村等小区均位于其周边，居住人文氛围较好。

6. 未来趋势分析

该房地产所在位置较好，周围配套设施较齐全，随着新民市城市改造力度的加大，该地区的住宅用房地产具有一定升值潜力。

7. 区位状况优劣及其对估价对象价值或价格的影响：估价对象附近有新民市城南中学、新民市高级中学，居住环境较好。估价对象为住宅用途，对其较为有利。

五、价值时点

2022年7月26日，为估价师完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则。

是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则。

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证

书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则。

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（四）替代原则。

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则。

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016年12月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，自2006年5月19日施行）。

7. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（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，自2020年1月1日起施行]。

(二) 部门规章

1. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2005年10月1日起施行)；

2. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行)；

3. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月1日施行)；

4. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行)；

5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号，自2012年1月1日起施行)；

6. 《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》(2018年8月28日最高人民法院法释[2018]15号公布，自2018年9月1日起施行)；

7. 《最高人民法院关于<人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定>的通知》(法(2020)202号)。

(三) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起实施]；

2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)[2014年12月1日起实施]；

3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；

4. 《房屋完损等级评定标准》[城住字(1984)第678号，1984年11月8日实施]；

5. 《自然资源价格评估通则》[2021年第16号，2021年6月1日起实施]；

6. 《自然资源分等定级通则》[2021年第16号，2021年6月1日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 792 号。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产登记簿查询结果证明》等复印件。

（六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；
2. 新民市房地产市场信息；
3. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
4. 估价机构积累的其他相关信息资料；
5. 估价人员掌握的其他相关信息资料；
6. 人民银行公布的资金存、贷款利率。

九、估价方法

（一）估价方法选择

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。

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为普通住宅用房且已完工可投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

（二）估价方法简介

1. 比较法

比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2. 收益法

收益法是求取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。

设定房地产 t 年前出租获取正常净收益，第 t 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）

A_i ——期间收益（元或元/m²）

V_t ——期末转售收益（元或元/m²）

Y_i ——未来第 t 年的报酬率（%）

Y_t ——期末的报酬率（%）

t——持有期（年）

（三）估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用权重法确定最终估价结果。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 26 日的评估结果为：评估总价为 146.75 万元，评估单价见房地产估价结果明细表。

人民币大写：壹佰肆拾陆万柒仟伍佰圆整。

房地产估价结果明细表

币种: 人民币

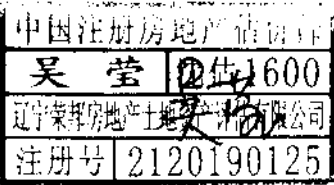
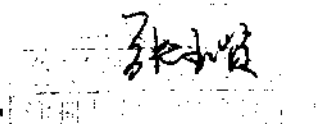
相关结果		估价方法		比较法		收益法	
		评估价格	权重	评估价格	权重		
测算结果① (依林印象)	总价(万元)	111.67	0.5	108.26	0.5		
	单价(元/m ²)	7793	0.5	7555	0.5		
①评估价值	总价(万元)	109.96					
	单价(元/m ²)	7674					
测算结果② (向阳文荟苑)	总价(万元)	39.2	0.5	38.39	0.5		
	单价(元/m ²)	3605	0.5	3931	0.5		
②评估价值	总价(万元)	36.79					
	单价(元/m ²)	3768					
合计总评估价值	合计(万元)	146.75					

注: 本评估结果为公开市场价格, 未考虑缴纳税费对评估价值的影响, 具体税费缴纳情况按法律相关规定承担。估价结果经估价人员取整处理。

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴莹	<u>2120190125</u>		2022年8月11日
张玉贤	<u>2120210119</u>		2022年8月11日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 7 月 26 日。

十三、估价作业期

从 2022 年 7 月 26 日到 2022 年 8 月 11 日。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司



附 件

附件一：沈阳市和平区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象不动产登记簿查询结果证明复印件

附件四：估价对象实地查勘相关照片

附件五：估价对象位置图

附件六：房地产估价机构营业执照复印件

附件七：房地产估价机构备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

目 录

房地产估价技术报告	21
一、估价对象描述与分析	21
(一) 区位状况描述与分析	21
(二) 实物状况描述与分析	22
(三) 权益状况描述与分析	24
二、市场背景描述与分析	22
(一) 全国房地产市场分析	22
(二) 辽宁省房地产市场	27
(三) 沈阳市房地产市场分析	28
(四) 分析结论	28
三、估价对象最高最佳利用分析	30
四、估价方法适用性分析	31
五、估价测算过程	33
(一) 比较法	33
(二) 收益法	40
1. 房地产单位建筑面积年租金收益	40
2. 确定房地产单位建筑面积年费用	40
3. 确定年纯收益	42
4. 净收益变化趋势分析	43
5. 报酬率	43
6. 持有期末价值	45
7. 确定收益法评估单价	45
(三) 估价结果的确定	46
六、估价结果确定	46

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述：①估价对象位于沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1、新民市站前大街 87 号 4-6-3 室，为依林印象和向阳文荟苑内住宅，估价对象依林印象所在楼总层数为 6 层，估价对象所在层为 6 层顶层带阁楼，南北朝向。该小区住宅东临华美新村小区、西临站前大街、南临内部道路、北临南郊路，地理位置较好；②估价对象向阳文荟苑所在楼总层数为 16 层，估价对象所在层为 6 层，南北朝向把西山，西临站前大街。该小区住宅东临汇新苑小区、西临站前大街、南临南郊路、北临南环西路，地理位置较好。

2. 交通状况描述：①估价对象沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1，道路通达状况较好，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 80 米，内外交通便利程度较好。无泊车限制，无交通管制，停车较方便，可利用公交车、出租车等交通工具。

②估价对象新民市站前大街 87 号 4-6-3，道路通达状况较好，周围有新民 701 路、新民 703 路、新民 704 路等公交线路通过，距公交站点 200 米左右，内外交通便利程度较好。无泊车限制，无交通管制，停车较方便，可利用公交车、出租车等交通工具。

3. 外部配套设施状况描述：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、通暖及燃气，基本生活设施条件较好。

4. 周围环境状况描述：估价对象位于沈阳市新民市，噪音污染程度和空气污染程度处于市较平均水平低，绿化地覆盖度高于市平均水平，自然生活环境质量较好；人文景观无，整体环境较好。

5. 周边同类型物业市场分析

委估对象所处地理位置较好，位于新民市内，两处房产距离较近，依林尚城、西城国际、向阳新村等小区均位于其周边，居住人文氛围较好。

6. 未来趋势分析

该房地产所在位置较好，周围配套设施较齐全，随着新南市城市改造力度的加大，该地区的住宅用房地产具有一定升值潜力。

7. 区位状况优劣及其对估价对象价值或价格的影响：估价对象附近有新南市城南中学、新南市高级中学，居住环境较好。估价对象为住宅用途，对其较为有利。

(二) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

(1) 土地实物状况：

①土地面积：估价委托人提供《不动产登记簿查询结果证明》记载新南市南郊路 25-5 号 2-6-1 土地权利性质为出让；使用权面积为 116110.3 平方米；土地使用期限为 2011-03-28 至 2081-03-28；新南市站前大街 87 号 4-6-3 土地权利性质为出让；使用权面积为 51178 平方米；土地使用期限为 2005-08-28 至 2055-08-28。

②形状：宗地为近四边形，形状较规则。

③地形、地势、地质：地形较规则、地势较平坦、地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

④土壤：土壤状况对估价对象无不利影响。

⑤开发程度：宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖及燃气，基本生活设施条件较好。

⑥使用管制：城镇混合住宅用地。

(2) 土地实物状况优劣及其对估价对象价值或价格的影响：估价对象附近多为商业、居住混合用地，土地实物状况较好，对其较为有利。

2. 建筑物实物状况

(1) 建筑物实物状况：

①建筑规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积分别为 143.29 平方米、97.65 平方米。

②建筑结构：混合结构。

③设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气及燃气齐全。

④装饰装修：①新入市南郊路 25-5 号 2-6-1 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 6 层，委估对象位于 6 层顶层带阁楼。估价对象南北朝向，塑钢窗。单元内有一部电梯，一部楼体，为电梯洋房，单元门可视对讲，一层两户，入户门为防盗门，室内格局为楼下三室两厅一厨一卫，楼上阁楼为一卧室一卫生间两个储物间格局，精装修，地面整体铺地砖；卫生间、厨房墙面贴砖，PVC 吊顶，其余墙面贴壁纸，棚顶为大白，卧室做软包床头。委估对象内上下水、通电、通讯、通暖及燃气等设施设备较齐全，整体维护较好。

②新入市站前大街 87 号 4-6-3 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 16 层，委估对象位于 6 层。估价对象南北朝向把西山，塑钢窗，西临站前大街。单元内有一部电梯，一部楼体，一层三户，入户门为防盗门，室内格局为两室两厅一卫户型，中等装修，卫生间、厨房地面贴砖，其余地面铺地板；卫生间、厨房墙面贴砖，PVC 吊顶，其余墙面贴壁纸，棚顶为大白。委估对象内上下水、通电、通讯、通暖及燃气等设施设备较齐全，整体维护较好。

⑤空间布局：依林印象室内格局为楼下三室两厅一厨一卫，楼上阁楼为一卧室一卫生间两个储物间，向阳文荟苑格局为两室两厅一卫户型，空间布局较好。

⑥建筑功能：住宅用房。

⑦新旧程度：估价对象新入市南郊路 25-5 号 2-6-1 大约建成于 2013 年左右，新入市站前大街 87 号 4-6-3 大约建成于 2009 年左右，成新度较好。

⑧维护使用状况：从建筑结构观察，委估房地产未受使用影响，从装饰装修观察，委估房地产为正常使用，不受影响；从设施设备观察，所有设备设施齐全，具有轻微老化，不影响使用与价格。

⑨功能折旧状况：委估房地产从户型设计与使用受功能影响。

⑩外部折旧状况：委估房地产周边多为住宅区，已形成成片开发的商业、住宅区，对房地产价格具有一定增值影响。

(2) 建筑物实物状况优劣及其对估价对象价值或价格的影响：估价对象为混合结构住宅用房，所在楼整体维护保养状况较好，商业、住宅氛围形成较早，以上会影响物业的市场价值。

(三) 权益状况描述与分析

1. 权益状况描述：

①用途：估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载的规划用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅，与实际用途一致，由于为司法评估，结合现状按普通住宅进行评估，并考虑实际用途。

②权利人：估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载的房屋所有权人为邓东泽(210181199412268016)和韩敏(210121197207238322)、蔡军(210121197212208312)，不动产权证书号为 N170065954 和 N170025197。

③土地使用权：估价委托人提供《不动产登记簿查询结果证明》记载新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 土地权利性质为出让；使用权面积为 116110.3 平方米；土地使用期限为 2011-03-28 至 2081-03-28；新民市站前大街 87 号 4-6-3 土地权利性质为出让；使用权面积为 51178 平方米；土地使用期限为 2005-08-28 至 2055-08-28。分摊面积不详。

④共有情况：新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 为邓东泽所有；新民市站前大街 87 号 4-6-3 为韩敏、蔡军共有。

⑤用益物权设立情况：不详。

⑥担保物权设立情况：不详。

⑦租赁或占用情况：估价对象处于查封状态，勘查时点为在用状态。

⑧拖欠税费情况：不详。

⑨查封等形式限制权力情况：已被法院司法查封。

⑩权属情况：估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载的该房屋有所有权登记，有抵押登记，无预告登记，无地役权登记，无异议登记，无挂失登记，有司法查封登记。查询日期为 2022 年 04 月 25 日，至价值时点假设其权属情况与上述情况一致，详细权属状况以房地产权属管理部

门的记载为准。

在价值时点，估价对象按委托人提供资料设定为有抵押权，已查封，具体以房屋产权部门登记簿记载为准。

2. 权益状况对估价对象价值或价格的影响：估价对象已取得合法产权证书，于价值时点已设立抵押登记、查封等他项权利状况，本次评估由于为司法拍卖评估，未考虑该他项权利状况对评估结果的影响。

二、市场背景描述与分析

（一）全国房地产市场分析

2021年我国房地产市场总体稳定。坚持“房住不炒”的定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在风险，房地产市场总体稳定。

2021年，全国商品房销售面积17.94亿平方米，比上年增长1.9%，商品房销售额18.19万亿元，比上年增长4.8%。

二是房地产投资持续扩大。2021年，房地产开发投资14.76万亿元，比上年增长4.4%，其中普通住宅投资增长6.4%，比总投资高2个百分点。

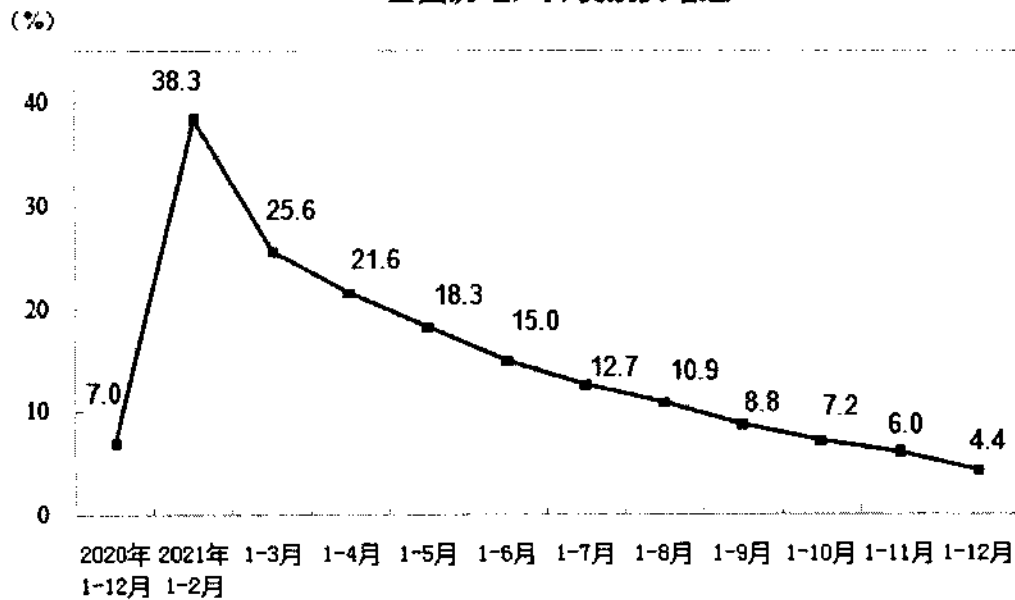
三是房地产价格总体平稳。2021年12月，70个大中城市中，一线、二线、三线城市新建商品普通住宅销售价格同比分别上涨4.4%、2.8%、0.9%。

四是保障性住房建设扎实推进。2021年1-11月，全国基本建成棚改房194万套，完成投资9131亿元；公租房开工8.6万套，完成投资178亿元。

2022年，房地产投资有望平稳健康发展。

2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，普通住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。

全国房地产开发投资增速



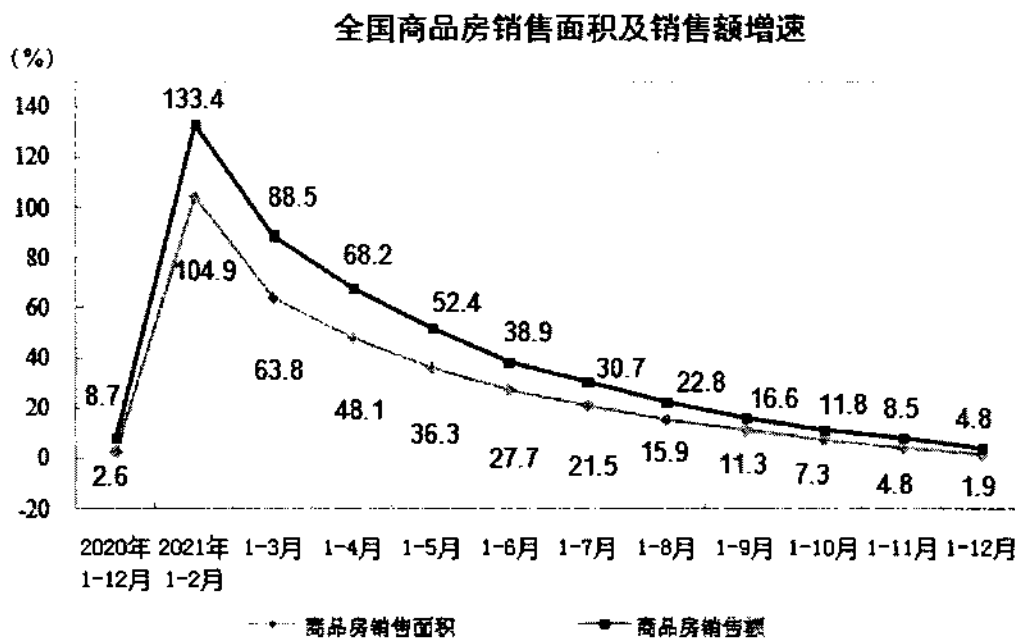
2021年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。

2021年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，普通住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，普通住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，普通住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

2021年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17756 亿元，增长 2.8%。

二）、商品房销售和待售情况

2021年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，普通住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，普通住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。



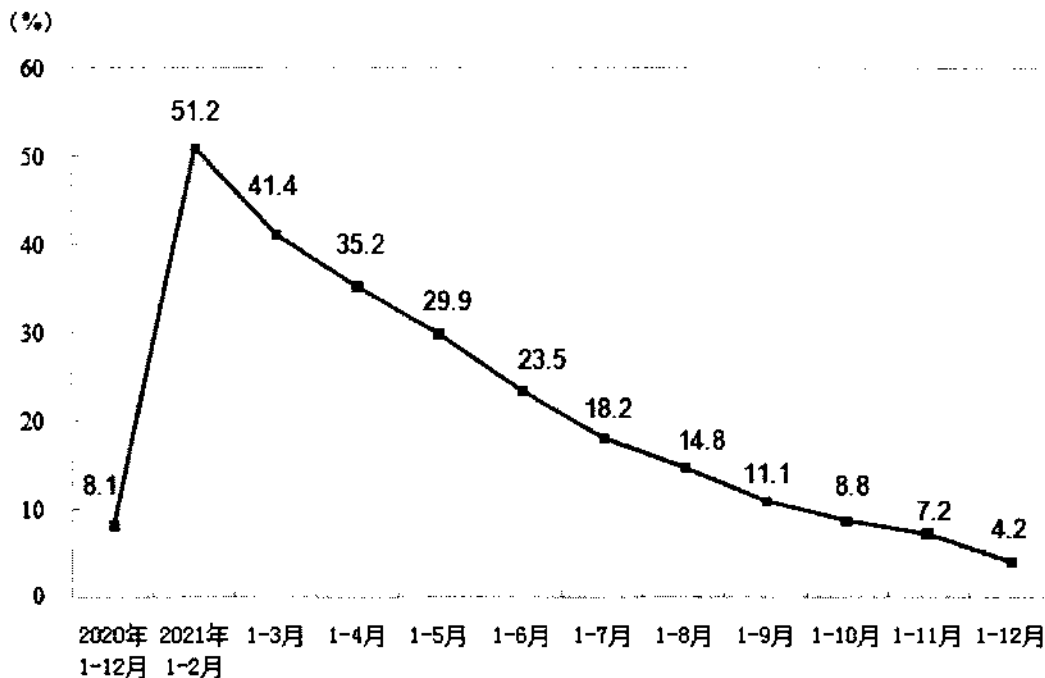
2021年,东部地区商品房销售面积73248万平方米,比上年增长2.7%;销售额103317亿元,增长8.0%。中部地区商品房销售面积51748万平方米,增长5.4%;销售额38157亿元,增长6.4%。西部地区商品房销售面积47819万平方米,下降1.7%;销售额35241亿元,下降2.8%。东北地区商品房销售面积6618万平方米,下降6.4%;销售额5215亿元,下降10.3%。

2021年末,商品房待售面积51023万平方米,比11月末增加858万平方米。其中,普通住宅待售面积增加480万平方米,办公楼待售面积增加94万平方米,商业营业用房待售面积增加46万平方米。

三)、房地产开发企业到位资金情况

2021年,房地产开发企业到位资金201132亿元,比上年增长4.2%;比2019年增长12.6%,两年平均增长6.1%。其中,国内贷款23296亿元,比上年下降12.7%;利用外资107亿元,下降44.1%;自筹资金65428亿元,增长3.2%;定金及预收款73946亿元,增长11.1%;个人按揭贷款32388亿元,增长8.0%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



(二) 辽宁省房地产市场

2019年全年地区生产总值24909.5亿元,比上年增长5.5%。其中,第一产业增加值2177.8亿元,增长3.5%;第二产业增加值9531.2亿元,增长5.7%;第三产业增加值13200.4亿元,增长5.6%。全年人均地区生产总值57191元,比上年增长5.7%。全年商品房销售面积3696.3万平方米,比上年下降6.1%,其中普通住宅销售面积3412.5万平方米,下降4.0%;商品房销售额3049.1亿元,增长2.8%,其中普通住宅销售额2814.9亿元,增长7.6%。年末商品房待售面积2909.3万平方米,比上年末下降10.5%。

2020年,全年地区生产总值25115亿元,地区生产总值增长0.6%,一般公共预算收入增长0.1%,规模以上工业增加值增长1.8%,固定资产投资增长2.6%,城镇新增就业45.2万人,城镇调查失业率5.8%;居民消费价格上涨2.4%;城镇、农村常住居民人均可支配收入分别增长1.5%和8.3%。

2020年受疫情等因素影响2020年全省商品房交易面积4570.2万平方米,同比下降8.3%,商品房交易额3781.4亿元,同比降低6.8%。2020年辽宁全省商品房成交面积3743.2万平方米,商品房成交平均价格8993元/平方米。

2021年全年地区生产总值27584.1亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值2461.8亿元，增长5.3%；第二产业增加值10875.2亿元，增长4.2%；第三产业增加值14247.1亿元，增长7%。全年固定资产投资比上年增长2.6%。其中，建设项目投资增长6.6%，房地产开发投资下降2.6%。一是基础设施投资增势较好。基础设施投资增长16%。其中，电力、热力生产和供应业投资增长35.6%，道路运输业投资增长30.9%。二是高技术制造业投资快速增长。高技术制造业投资增长71.2%，其中电子及通信设备制造业投资增长1倍，医药制造业投资增长67.8%。三是改、扩建投资增长较快。扩建投资增长53.9%，改建和技术改造投资增长28.1%，新建投资下降2.7%。四是建设项目持续增加。建设项目11552个，增加1678个，增长17%。其中，亿元以上建设项目3376个，增加451个，增长15.4%。

2021年辽宁全省商品房成交面积3433.9万平方米，商品房成交平均价格8930元/平方米。

（三）新民市房地产市场分析

目前房地产三四线城市由于供应和需求失衡，供过于求的局面持续，在未来的一段时间仍将面临着比较大的去库存压力。为了刺激三、四线城市的房市行情，政策很有可能会向三四线城市倾斜，限购令或将有所松动。政府调控房地产的思路已经从一刀切转向“双轨制”，开始分层、分城施策，这给局部政策留出了放松的空间。

三四线城市由于供应和需求失衡，供过于求的局面持续，在未来的一段时间仍将面临着比较大的去库存压力。华东区域城市普遍依靠出口拉动经济，由于外需不振导致出口低迷，部分城市出现信贷危机，从而导致住房市场萎缩，成交面积同比负增长，比如苏州、常州、无锡、温州等城市。而东北地区的三四线城市风险也相对较大，丹东、营口、连云港等城市库存大量积压，市场表现不振，去库存任务艰巨。为了刺激三、四线城市的房市行情，政策很有可能会向三四线城市倾斜，限购令或将有所松动。

（四）分析结论

通过以上对国家省内房地产分析及当地新民市房地产市场的分析，估价

对象作为位于新民市的住宅房地产，根据新南市房地产发展趋势，从长期趋势看房屋价格将会平稳发展，但由于今年受疫情影响，经济震荡，房地产价格会有一定探底及回升过程。

三、估价对象最高最佳利用分析

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。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

（一）法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）

即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

（二）技术上的可能性

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）经济上的可行性

即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

（四）最高最佳利用性

使估价对象的价值在具有经济可能性的使用方式中达到最大的一种。

1. 保持现状前提。认为对现有房地产保持现状、继续利用最为有利时，应以保持现状、继续利用为前提进行估价。即（新房地产价值-将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）< 现有房地产价值。经注册房地产估价师实地查看了解，对估价对象的平面布局和实物状况分析及对周边环境和房地产市场的调查研究，我们判定保持现状利用最为有利。

2. 装饰装修改造前提。认为对现有房地产进行装饰装修改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以装饰装修改造但不改变用途再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行装饰装修改造的条件是：（装饰装修后的房地产价值-装饰装修的必要支出及应得利润）> 现状装饰装修的房地产价值。估价对象按普通住宅用途使用，并按相同用途进行装饰装修，无需进行

装修改造。

3. 改变用途前提。认为改变现有房地产的用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价。应改变现有房地产用途的条件是： $(\text{新用途的房地产价值}-\text{改变用途的必要支出及应得利润}) > \text{现用途的房地产价值}$ 。相对于商业、工业、其他等用途，我们判定估价对象现状利用最为有利，故不宜改变用途利用。

4. 重新开发前提。认为对现有房地产进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行重新开发的条件是： $(\text{重新开发完成后的房地产价值}-\text{重新开发的必要支出及应得利润}) > \text{现用途的房地产}$ 。估价对象用途为普通住宅房地产，价值量较大，我们认为重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润) $< \text{现有房地产价值}$ 。故不适宜重新开发。

(五) 土地与建筑物的均衡性

即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(六) 与外部环境的协调性

应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(七) 可持续发展性

按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势，使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，估价对象最佳使用为普通住宅用途，估价对象保持现状继续使用比较有利，所以本次估价以保持现状继续使用为估价前提。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法的介绍

房地产估价的主要方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等常用的估价方法。

比较法是指根据替代原则，将同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价格。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其还原成价值时点的现值的一种方法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、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。

假设开发法（剩余法）是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）不同估价方法的适用性分析

比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，并且交易案例可以被大量收集。例如住宅（包括普通住宅、高档公寓、别墅等）、写字楼、商业用途房地产、建成后用于出售的标准厂房、房地产开发用地等。交易案例很少或没用交易案例的房地产难以采用比较法估价，例如特殊厂房、机场、博物馆、教堂、寺庙、古建筑、医院、行政办公楼等房地产。

成本法适用的估价对象为新开发的房地产、可以假设重新开发的房地产（简称旧房地产）、正在开发建设的房地产、很少发生交易的房地产（例如学校、医院、图书馆、体育馆、教堂、寺庙、古建筑等）。

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在的经济收益，并且客观经济收益可以测算的房地产。例如普通住宅、写字楼、旅馆、商铺、加油站等。

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，例如房地产开发用地、在建工程（或称房地产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（包括改

建、扩建、重新装饰装修等)。

(三) 本次评估选用的方法

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为普通住宅用房且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

(四) 选用估价方法的估价技术路线

比较法采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象区域相近、用途及交易性质相同的三个可比实例与估价对象进行比较，适当修正，测算估价对象正常交易情况下市场价格。

收益法假设评估对象按现状维持正常使用，先租后售，持有期为五年，转售价格在目前市场价格的基础上考虑周边房地产市场的行情和业户的心理预期，并综合考虑当前的房地产宏观政策的影响，预测5年后物业转售价值。再将未来租金收益及转售收益全部折现到价值时点，最终确定房地产现值。

五、估价测算过程（以新民市南郊路25-5号2-6-1为例）

(一) 比较法

根据本次估价的估价目的及价值时点的要求，估价人员进行了较为深入的市场调查，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象区域相近、用途及交易性质相同的三个可比实例与估价对象进行比较，适当修正，测算估价对象正常交易情况下市场价格。

1. 估价步骤

运用比较法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

(1) 搜集交易案例；

- (2) 选取可比案例;
- (3) 建立比较基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况调整;
- (6) 进行房地产状况调整;
- (7) 计算比较价值。

2. 确定比较路径

本报告采用直接比较、比例调整法对可比实例单价进行百分比修正、调整。

3. 计算公式

选取百分比修正、调整下的乘法公式:

比较法原理: 选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数




X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

4. 选择可比实例和建立比较基础

1) 选择可比实例

根据估价规范要求, 估价师从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产及有关信息, 根据本次估价对象特点、估价目的和价值时点, 经筛选确定 A、B、C 三个交易实例作为估价对象的可比实例, 其基本情况如下:

序号	可比实例状况	可比照片
A	依林印象，电梯洋房，混合结构，建筑面积 125 平方米。单价为 6864 元/平方米，2/6 层，三室两厅，南北通透，精装。	
B	依林印象，电梯洋房，混合结构，建筑面积 145 平方米。单价为 7241 元/平方米，3/6 层，三室两厅，南北通透，精装。	
C	依林印象，电梯洋房，混合结构，建筑面积 124 平方米。单价为 6935 元/平方米，5/6 层，三室两厅，南北通透，精装。	

2) 建立比较基础

a 统一财产范围

估价对象与比较实例财产范围相同，故本次估价对统一财产范围不进行修正。

b 付款方式

可比实例 A、B、C 的付款方式均相同，均为成交日时价款一次性付清，故对付款方式不进行修正。

c 统一付款条件

比较实例均为一次性付清，故不对统一融资条件进行修正。

d 统一税费负担

比较实例交易税费均为正常负担，故本次估价不对统一税费负担进行修正。

e 统一计价单位

可比实例 A、B、C 成交价均为元/建筑平方米，面积单位一致，故不需进行修正。

5. 估价对象与可比实例状况（详见下表）

估价对象与可比实例状况表

实例名称		估价对象	A	B	C
地 址		依林印象	依林印象	依林印象	依林印象
用 途		住宅	住宅	住宅	住宅
实际成交价格			6864	7241	6935
建立比准价格			6864	7241	6935
交易日期/市场状况调整		2022. 7. 26	2022. 06. 27	2022. 06. 05	2022. 05. 22
区位状况	方位及距离	较好	较好	较好	较好
	交通状况	便捷、可及度高	便捷、可及度较高	便捷、可及度高	便捷、可及度高
	外部配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境条件	较好	较好	较好	较好
	朝 向	南北	南北	南北	南北
	周边人文	较好	较好	较好	较好
	临街状况	不临街	不临街	不临街	不临街
	周边商业氛围	一般	一般	一般	一般
实物状况	格局	四室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	装修情况	精装	精装	精装	精装
	建筑面积	143. 29	125	145	124
	层数	6/6 带阁楼	2/6	3/6	5/6
	是否学区	是	是	是	是
	设施设备	水电暖接口齐，正常使用	水电暖齐，正常使用	水电暖接口齐，正常使用	水电暖齐，正常使用

	通风、采光、防水、保温、隔声、隔热	较好	较好	较好	较好
	维护及完损	较好	较好	较好	较好
	房屋格局及外观	观感较好/格局无影响	观感较好/格局无影响	观感较好/格局无影响	观感较好/格局无影响
	容积率状况	适中	适中	适中	适中
权益状况	土地权益状况	出让	出让	出让	出让
	建筑物权益状况	现房可售	现房可售	现房可售	现房可售

6. 因素修正

交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。本次估价所选择的比较案例为正常交易，故不须做修正。

交易日期修正：估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次估价选取的比较案例与价值时点比较接近，故不作修正。

房地产状况修正：本次估价主要考虑可比实例与估价对象在区位状况、实体状况和权益状况方面的因素进行修正。

估价对象与可比实例打分表

实例名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
地 址	依林印象	依林印象	依林印象	依林印象
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
实际成交价格		6864	7241	6935
建立比准价格		6864	7241	6935
交易日期/市场状况调整	100	100	100	100
区位状况	方位及距离	100	100	100
	交通状况	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	环境条件	100	100	100
	朝 向	100	100	100
	周边人文	100	100	100
	临街状况	100	100	100
实物状况	周边商业氛围	100	100	100
	格局	100	95	95
	建筑结构	100	100	100

	装修情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	98	100	98
	层数	100	95	98	95
	是否学区	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	通风、采光、防水、 保温、隔声、隔热	100	100	100	100
	维护及完损	100	100	100	100
	房屋格局及外观	100	100	100	100
	容积率状况	100	100	100	100
权益状况	土地权益状况	100	100	100	100
	建筑物权益状况	100	100	100	100

注：房地产状况因素修正表中以估价对象的区位状况、实物状况、权益状况为基准（100），正值表示可比实例条件优于估价对象条件的修正系数，负值表示可比实例条件劣于估价对象条件的修正系数，各修正系数用百分数表示。

整理计算修正表如下

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
方位及距离	100	100	100	100
交通状况	100	100	100	100
外部配套设施	100	100	100	100
环境条件	100	100	100	100
朝 向	100	100	100	100
周边人文	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100
商业氛围	100	100	100	100
综合		1.0000	1.0000	1.0000

个别因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
临街面	100	95	95	95
建筑结构	100	100	100	100
装修情况	100	100	100	100
建筑面积	100	98	100	98
格局	100	95	98	95
宽深比	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100

通风、采光、防水、保温、隔声、隔热	100	100	100	100
维护及完损	100	100	100	100
建筑外观及规模	100	100	100	100
容积率状况	100	100	100	100
土地权益状况	100	100	100	100
建筑物权益状况	100	100	100	100

7. 评估价格计算

综合修正计算表 表 4

实例项目	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格(元/m ²)	6864	7241	6935
交易情况修正	1	1	1
交易日期修正	1	1	1
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	1.1306	1.0741	1.1306
修正后单价(元/m ²)	7761	7778	7841
评估单价(元/m ²)	7793.0		

8. 评估价格计算

比准价格 A = $6864 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1306 = 7761$ (元/m²) ;

比准价格 B = $7241 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.0741 = 7778$ (元/m²) ;

比准价格 C = $6935 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1306 = 7841$ (元/m²) ;

由于以上修正后的可比价格相互之间比较接近,故采用算术平均值计算估价对象评估单价:

评估单价 = $(7761 + 7778 + 7841) \div 3 = 7793$ (元/m²)

(二) 收益法

1. 房地产单位建筑面积年租金收益

经过市场调查, 评估人员选择三个与估价对象同区域的普通住宅出租案例, 详见下表:

租金可比实例表

可比实例	住宅出租	住宅出租	住宅出租
月租金	1500	1250	1300
面积	70	75	64
格局	两室	三室	两室
年平米租金	18000	15000	15600

资料来源: 评估人员在估价对象所在地进行市场调查询价。

由于可比实例面积与个别因素与委估对象不一致, 根据市场租金对上述修正建立修正表如下:

可比实例	住宅出租	住宅出租	住宅出租
月租金	1500	1250	1300
面积	70	75	64
格局	两室	三室	两室
年平米租金	18000	15000	15600
考虑税费负担	18000	15000	15600
面积修正	0.900	0.900	0.900
个别修正	0.850	0.850	0.850
平均年租金	21176.47		

据了解, 上述租金中不含其他费用, 物业费、供暖费、日常水电费用等均由承租人支付。押金利息收入较低, 本次评估不计入年租金收益。

经分析, 案例租金水平相差不多, 并且案例与估价对象处于同一供求范围内, 各项配套设施大体相同, 故取其平均值作为该租金较为客观, 可以此作为委估房地产当年的客观租金, 另据评估人员调查了解, 类似物业的空置率为5%, 可出租面积为100%, 则:

年客观收益=年租金×出租率=21176.47×(1-5%)×100%≈20118(元)。

2. 确定房地产单位建筑面积年费用

房地产年费用包括管理费、维修费、保险费、税金等。

(1) 房屋重置价值的确定：

经调查分析，同类房屋重置价值为 2500 元/平方米。

(2) 管理费：管理费：指对房地产进行的必要管理所需的费用。管理费用依一定比例计算，通常取租金的 0.5%—3% 计算，这里取租金的 1% 计算。

管理费 = $20118 \times 1\% \approx 201.18$ (元)。

(3) 维修费：指为保证房屋正常使用每年需支出的修缮费。通常可按建筑物重置价的 0.5—3% 计算，由于房屋维护较发好，这里按重置价 0.5% 计算。

维修费 = $2500 \times 0.5\% \times 143.29 \approx 1791.13$ (元)

(4) 保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。通常按建筑物现值的 1‰—2‰ 计算，这里按建筑物现值的 2‰ 计算。成新率按 98% 计取，具体如下。

成新率由现场打分法来确定。

现场打分法：

根据房屋基础、承重结构（梁、屋架、柱）、围护、楼地面、屋面、门窗、天棚、水暖、电照等各部分现场勘测记录，确定完好分值率。

根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；

具体公式如下：

打分法成新率 = 结构部分得分 $\times G$ + 装修部分得分 $\times S$ + 建筑设备部分得分 $\times B$

G --- 结构部分各分部权重；

S --- 装修部分权重；

B --- 建筑设备部分权重；

	部位评分				得分	权重	取值
	部位	基本情况	标准分	评估分			
主体结构部分	基础	有承载力，稍下沉	20	20	100	0.8	80
	承重构件	局部变形	20	20			
	墙体	风化，腐蚀	20	20			
	屋面	面层、隔热保温层局部损坏	20	20			
	地面	部分裂缝，较大面积起砂	20	20			
	G部分得分		100	100			
装修部分	内外装修	部分空鼓，裂缝，剥落	40	30	90	0.1	9
	门窗	部分腐朽，开关不灵，玻璃、五金残缺，油漆老化脱落	60	60			
	S部分得分		100	90			
设备部分	水卫等	不够通畅	50	50	90	0.1	9
	电照	电线部分老化，设备陈旧	50	40			
	B部分得分		100	90			
打分法成新率 (%) = $100 \times 0.8 + 90 \times 0.1 + 90 \times 0.1 = 98$							98

根据上述表测得出估价对象建筑物的整体成新率约为 98%。

保险费 = $2500 \times 0.98 \times 2\text{‰} \times 143.29 = 702.12$ (元)

(5) 税金：指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税附加等，综合税率为 4%，则

税金 = $20118 \times 4\% = 804.72$ (元/㎡·年)；

3. 确定年纯收益

年纯收益 = 年收益 - 房地单位建筑面积年费用

=20118-201.18-1791.13-702.12-804.72≈16618.85(元)。

4. 净收益变化趋势分析

估价对象所在地区已形成了区域性、规模性住宅区域，近年来维持小步上涨的趋势，根据对当地同类房屋租金的调查，租金按年1%增长，随着对房地产市场未来发展的分析，该地区租金水平会呈现一种稳定的同步状态，因此我们按年增长1%确定。

根据对中国住宅房地产市场、沈阳住宅房地产市场以及估价对象所在区域的住宅房地产市场分析，预计在剩余经济寿命期限内，估价对象的净收益会以每年1%增长并保持不变，市场发展稳定。

5. 报酬率

报酬率也称回报率、收益率，是一种折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率，是通过折现的方式将房地产的预期收益转换为价值的比率。

报酬率的求取方式分为市场提取法、累加法和投资报酬率排序插入法。

市场提取法是利用与估价对象具有相同或相似收益特征的可比实例的价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的报酬资本化公式，计算出报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。

投资报酬率排序插入法要求调查、搜集估价对象所在地区的与估价对象同等风险的房地产投资、相关投资及其报酬率和风险程度的资料，将估价对象与这些类型投资的风险程度进行分析比较，确定估价对象风险程度应落的位置，根据估价对象风险程度所落的位置，在图表上找出对应的报酬率，从而求取估价对象的报酬率。

本次估价市场上没有与估价对象相同或相似收益特征的可比实例的价格、净收益、收益期或持有期等数据，同时也不易取得与估价对象同等风险的房地产投资、相关投资及其报酬率和风险程度的资料，故不适合选取市场提取法和投资报酬率排序插入法。

因此,本次估价选取累加法作为报酬率的求取方法。

累加法公式:

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中:①无风险报酬率又称安全利率,是无风险投资的报酬率,是资金的机会成本。

②投资风险补偿,是指当投资者投资于收益不稳定、具有风险性的房地产时,他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿,否则就不会投资。

③管理负担补偿,是指一项投资所要求的操劳越多,其吸引力就会越小,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

④缺乏流动性补偿,是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与一般投资品相比,缺乏流动性。

⑤投资带来的优惠,是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处,如易于获得融资,从而投资者会降低所要求的报酬率。

由于在现实中不存在完全无风险的投资,所以通常选取同一时期相对无风险的报酬率去代替安全利率,如选取同一时期的国债利率或银行存款利率,本次估价选取租金销售均按一年存款基准利率 1.5%作为无风险的报酬率。

于是,投资风险补偿就变为投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款的风险补偿;管理负担补偿变为投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款管理负担的补偿;缺乏流动性补偿就变为投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款缺乏流动性的补偿;投资带来的优惠变为投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款所带来的优惠。

	IRR1 折现率——租金	IRR2 折现率——转售
无风险报酬率	1.50%	1.50%
投资风险补偿率	1.50%	1.50%
管理负担补偿率	1.50%	1.50%
缺乏流动性补偿率	0.50%	1.50%
投资带来的优惠率	1%	1%
合计	4.00%	5.00%

报酬率 $IRR1=1.5\%+1.5\%+1.5\%+0.5\%-1\%=4.0\%$

报酬率 $IRR2=1.5\%+1.5\%+1.5\%+1.5\%-1\%=5.0\%$

6. 持有期末价值

(1)持有期期末转售价格 (0.034 增长率详见 7 说明, 本里先列式)

$$V5=V \times (1+0.034)^5$$

(2)持有期转售成本

由于根据现行交易习惯, 转售成本均由买受人承担, 因此本次不与考虑。

(3)持有期末价值

$$V5=V \times (1+0.034)^5$$

7. 确定收益法评估单价

委估房地产为收益性物业, 通过对以往的物业租金的调查, 我们可以理智地预测未来五年的租金水平, 同时预测 5 年后物业的转售价值, 再通过未来各年收益的折现来求取房地产现值。我们按此思路建立模型。基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^n}$$

故评估人员假设评估对象按现状维持正常使用, 先租后售, 持有期为五年。转售价格在目前市场价格的基础上考虑周边房地产市场的行情和业户的心理预期, 并综合考虑当前的房地产宏观政策的影响并结合当地区房价指数, 预测 5 年后物业转售价值会有一定增长, 经调查沈阳市内普通住宅近年均近年均有一定增涨, 本次按 3.4% 进行测算 (根据房天下同小区房价近一年指数, 该小区上涨为 3.4%)。因此, 预测 5 年后转售按此增长, 再将未来租金收益及转售收益全部折现到价值时点, 最终确定收益法评估单价, 具体如下:

年份	IRR1 租金	4.00%	IRR2 转售	5.00%
	增长率	1.00%		3.40%
	年初基数	年初净租金		现金流折现
1	16619	16619		16619
2	16785	16785		16139

3	17122	17122		15831
4	17641	17641		15683
5	18358	18358		15692
	5年后转售价值	1279500		1002522
	收益法		现值合计	1,082,486
	评估单价			7555

收益法评估结果为 7555 元/平方米。

(三) 估价结果的确定

经分析，通过选用比较法和收益法对估价对象的测算，两种估价方法得出的结果有一定差距，经估价人员分析，市场价格能更好的从市场反映估价对象于价值时点时的价格，收益法从长期及预期角度反映估价对象的价格，且两者的价格差异率 $(7793-7555)/9453 \approx 0.03$ ，两者差异不大，因此确定市场法权重为 0.5，收益法权重为 0.5，本次估价采用加权作为最终评估值。即

$$\text{评估单价} = (7793 \times 0.5 + 7555 \times 0.5) \div 2 = 7674 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{房地产评估总价} = 7674 \times 143.29 \approx 109.96 \text{ (万元)}$$

同理：

$$\text{新民市站前大街 87 号 4-6-3}$$

$$\text{房地产评估总价} = 3768 \times 97.65 = 36.79 \text{ (万元)}$$

$$\text{合计 } 109.96 + 36.79 = 146.75 \text{ (万元)}$$

六、估价结果确定

基于规定的假设限制条件，评估人员经过周密计算，在充分考虑各项影响房地产价值的基础上，得出在价值时点 2022 年 7 月 26 日的估价对象房地产评估结果如下：评估总价为 146.75 万元（详见评估结果明细表）

人民币大写：壹佰肆拾陆万柒仟伍佰元整。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

相关结果		估价方法		比较法		收益法	
		评估价格	权重	评估价格	权重		
测算结果 (依林印象)	总价(万元)	111.67	0.5	108.26	0.5		
	单价(元/m ²)	7793	0.5	7555	0.5		
评估价值	总价(万元)	109.96					
	单价(元/m ²)	7674					
测算结果 (向阳文荟苑)	总价(万元)	39.2	0.5	38.39	0.5		
	单价(元/m ²)	3605	0.5	3931	0.5		
评估价值	总价(万元)	36.79					
	单价(元/m ²)	3768					
评估总价值	合计(万元)	146.75					

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十一日



沈阳市和平区人民法院
委托书

(2022)辽0102执恢792号

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司:

我院在执行哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行与蔡军,韩敏,新民市国惠宏乐粮食贸易有限公司,蔡红,邓志国,邓东泽借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

辽宁省沈阳市新民市南郊路25-5号2-6-1,辽宁省沈阳市新民市站前大街87号4-6-3。

2022年07月12日

承 办 人：王诚予 联系电话：

联 系 人：程法官 联系电话：83219579

本院地址：

鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与者参加诉讼活动,依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立地进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

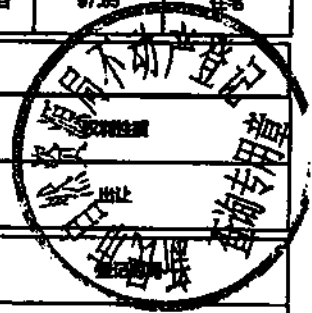


吴蒙 张永强

2022年7月12日

不动产登记簿查询结果证明

权利人基本信息						
不动产权人	证件号码			不动产证书号		
尹敬	210121197207238322			N170025197		
魏军	210121197212208312			N170025197		
房屋基本情况						
登记情况	已登记		登记时间	2010-10-27		
登记原因	原登记导入					
坐落	房屋性质	不动产单元号		结构	建筑面积	规划用途
新民市站前大街7号4-6-3	市场化商品房	210181002014GB00003F00076071		混合	97.85	住宅
土地基本情况						
宗地面积	使用面积		用途			
51178	61178					
土地使用年限			土地权证号			
2005-08-28至2065-08-28					2010-10-27	
预告登记情况						
预告权利人	证件号码	登记时间		预告登记证明号		
抵押权登记情况						
抵押权人	抵押起始时间	抵押终止时间	不动产单元号	抵押担保债权额(万元)	登记日期	
哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行	2018-10-18	2018-10-18	/	430	2018-10-21	
查封登记情况						
查封机关	查封类型	查封起始时间	查封终止时间	查封文号	查封范围	登记时间
沈阳市和平区人民法院	查封	2019-09-24	2022-09-23	(2019)辽0102执保3188号		2019-09-24
异议登记情况						
申请人				登记时间		
挂失登记情况						
登记时间						
地役权登记情况						
登记时间						
备注						
查询机构:	新民市不动产登记中心	经办人:	刘坤	查询时间	2022-04-25	



不动产登记簿查询结果证明

权利人基本信息					
不动产权人	证件号码			不动产证书号	
郑东涛	210181199412288018			N170085954	
房屋基本情况					
登记情况	已登记	登记时间	2015-01-13		
登记原因	原登记导入				
坐落	房屋性质	不动产单元号	结构	建筑面积	规划用途
新民市南郊路25-5号2-8-1	市场化商品房	210181002021G900001F00210055	混合	143.29	住宅
土地基本情况					
宗地面积	使用面积	用途	权利性质		
116110.3	116110.3				
土地使用年限		土地权证号	登记时间		
2011-03-28至2081-03-28			2015-01-13		
预告登记情况					
预告权利人	证件号码	登记时间	预告登记证书号		
抵押权登记情况					
抵押权人	抵押起始时间	抵押终止时间	不动产单元号	贷款担保债权数额(万元)	登记日期
哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行	2015-10-19	2018-10-16	/	430	2015-10-21
查封登记情况					
查封机关	查封类型	查封起始时间	查封终止时间	查封文号	查封期限
沈阳市和平区人民法院	查封	2019-09-24	2022-06-23	(2019)辽0102执保3168号	
异议登记情况					
申请人	登记时间				
挂失登记情况					
登记时间					
地役权登记情况					
登记时间					
备注					
查询机构	新民市不动产登记中心	经办人	刘坤	查询时间	2022-04-25

向阳文荟苑照片



卧室



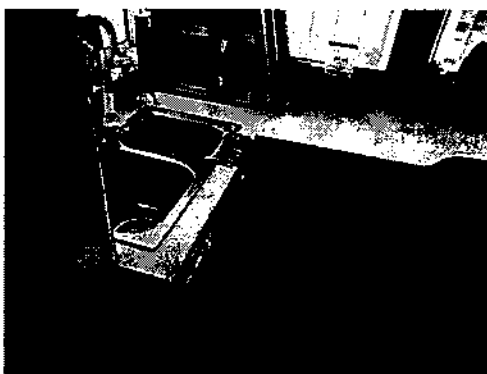
卧室



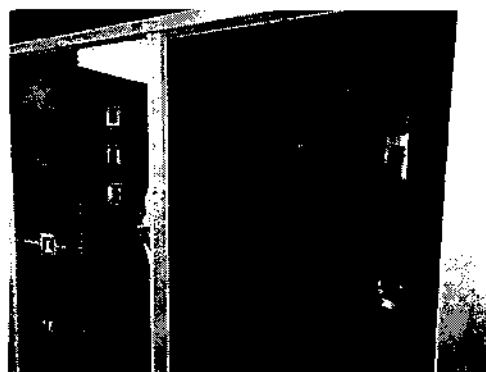
客厅



餐厅



厨房



卫生间



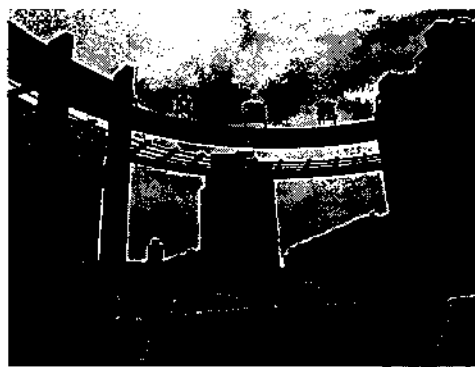
进户门



单元门



楼体



小区大门

依林印象照片



卧室



卧室



书房



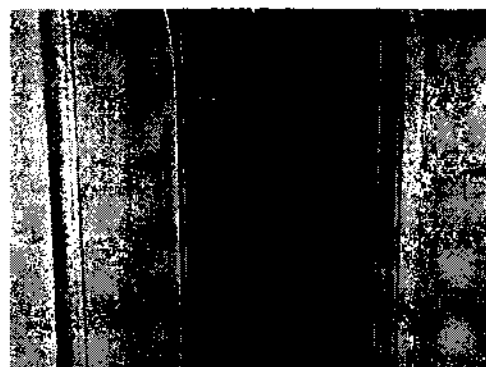
客厅



餐厅



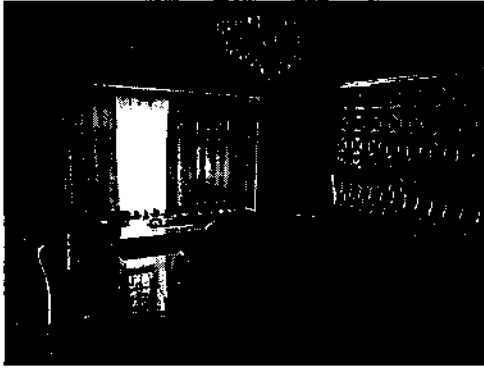
厨房



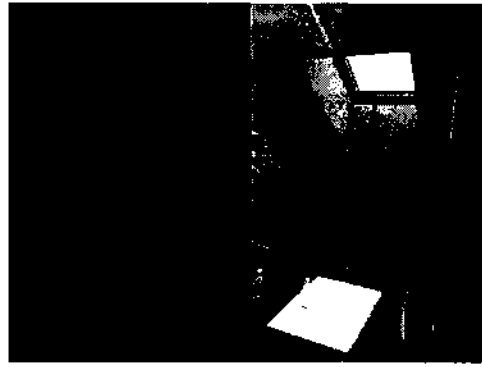
卫生间



室内楼梯



阁楼卧室



阁楼储藏室



阁楼储藏室



阁楼卫生间



进户门



单元门

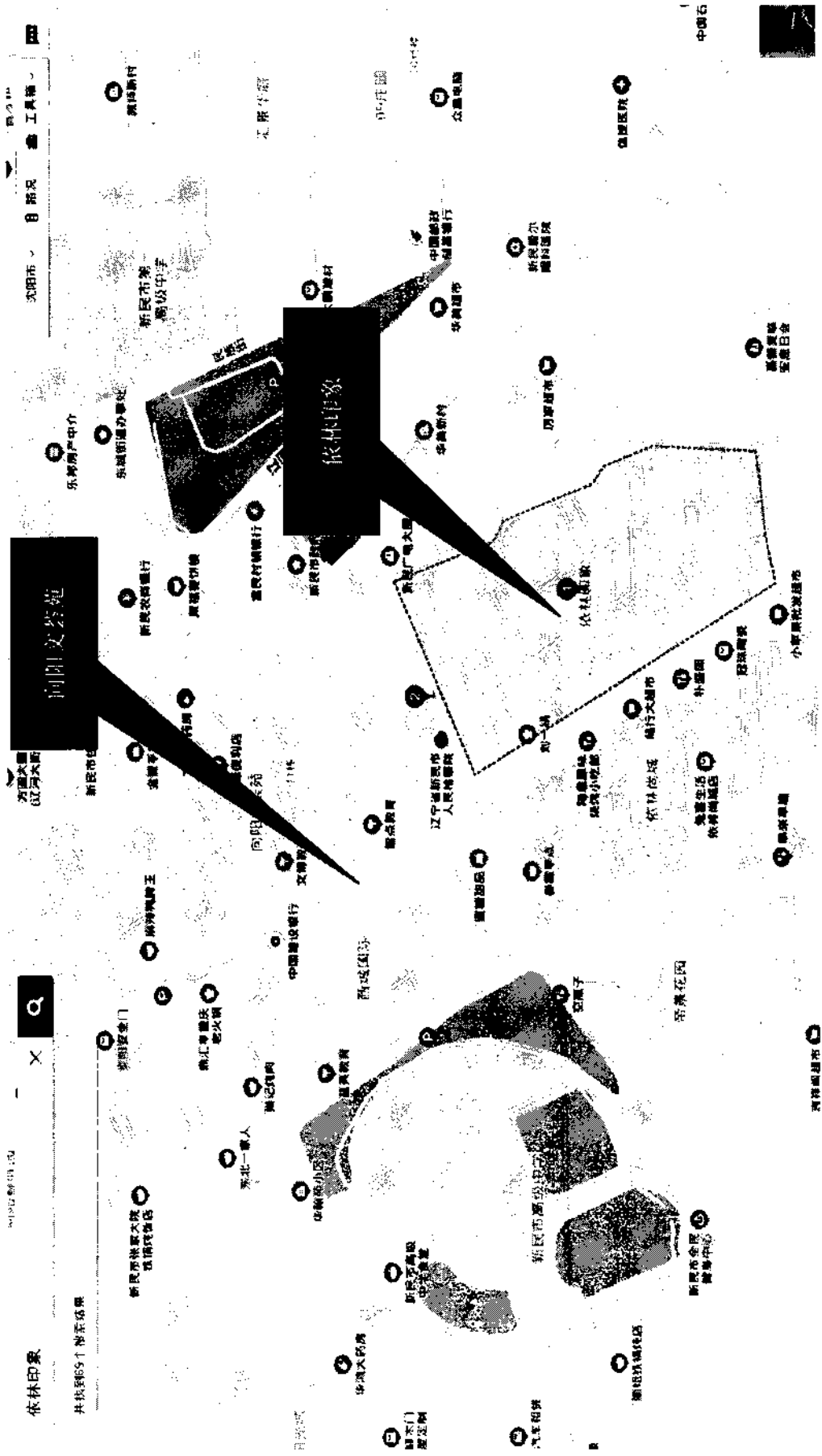


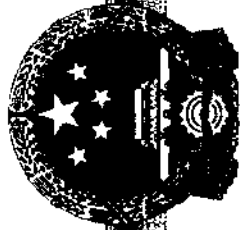
楼体



蓝牌

估价对象位置图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210106731023628Y

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2001年11月02日

法定代表人 齐海峰

营业期限 自2001年11月02日至长期

经营范围

许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，社会稳定风险评估，矿业权评估服务，物业服务评估，运行效能评估服务，艺术（美）藏品、收藏品鉴定评估服务，保险公估业务，工程造价咨询业务，招投标代理服务，工程管理服务，环保咨询服务，企业管理咨询，海洋环境服务，节能管理服务，安全咨询服务，房屋拆迁服务，企业管理咨询，林业专业及辅助性活动，规划设计管理，市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所

沈阳经济技术开发区花海路19-1号1门-2

登记机关



2021年12月29日

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： 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 齐海峰

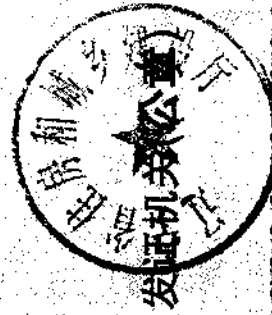
住所： 沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门-2

统一社会信用代码： 91210106731023628Y

备案等级： 贰级

证书编号： 第 000019206 号

有效期限： 2020 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 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. 00283488

姓名 / Full name
吴莹

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID-No.
210921199106286424

注册号 / Registration No.
2120190125

执业机构 / Employer
辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-08-15


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. 00248877



姓名 / Full name
吴莹

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID-No.
211321197907082869

注册号 / Registration No.
2120210119

执业机构 / Employer
辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature

申请书

申请人：哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行
住所地：沈阳市和平区市府大路200甲3号
负责人：孙金钟，系行长。

被申请人：新加坡惠宏泰粮食贸易有限公司，住所地：
新加坡麻坡多摩街，统一社会信用代码：
90121001815753223406103。

法定代表人：邓志恒。

被申请人：邓志恒，男，1970年8月20日出生，汉族，
住辽宁省新民市辽河大街36号，身份证号：
210121197008201801。

被申请人：蔡华，女，1973年10月10日出生，汉族，住
辽宁省新民市辽河大街36号，身份证号：
210121197310101802。

被申请人：蔡华，男，1979年10月10日出生，汉族，
住辽宁省新民市辽河大街36号，身份证号：
210121197910101801。

被申请人：蔡华，女，1979年10月10日出生，汉族，
住辽宁省新民市辽河大街36号，身份证号：
210121197910101802。

被申请人：蔡华，男，1979年10月10日出生，汉族，
住辽宁省新民市辽河大街36号，身份证号：
210121197910101801。

诉讼请求

请求判令：1. 判令被告支付原告新民市辽河大街36号

关于申请人哈尔滨银行股份有限公司沈阳 分行对辽荣房评报字(2022)B089号评估报 告异议回复

沈阳市和平区人民法院:

受贵院委托鉴定司法鉴定委托书(2022)辽0102执恢792号委托书,对被执行人邓东泽名下的座落于沈阳市新民市南郊路25-5号2-6-1的房屋予以评估,于2022年8月18日收到复议申请书,我公司立即组织相关人员进行研究,现答复如下:

申请人以该小区其他房产过去司法拍卖的成交价格为3357.5元/平方米作为此次房产评估的参考依据是不可取的,首先该小区其他房产与此次评估房产没有可比性,该小区整个园区内仅有包括被评估房产在内的两栋楼为电梯洋房,电梯洋房价值要高于普通住宅;其次以过去的司法拍卖成交价格作为参考依据并不可取,依据估价规范要求,评估具有时效性,过去的价格和现在时点的价格会有差异,另外拍卖价格为处置价格,已经在市场价值基础上给予足够折扣的价格,此次评估为市场价值,价值类型不同,所以不可比。

另外此次评估房产为城南小区和4中学区房,评估对象为6楼带阁楼,阁楼为赠送面积,阁楼面积基本与楼下面积相同,这些因素均会对房产价值具有影响。

依据估价对象的实际用途，本次估价选用比较法和收益法，在评估过程中我们多方询价，搜集交易案例，有大量的案例能够验证此次报告的评估结果，依据的评估资料足够充分，根据《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》要求，在市场法与收益法案例选取中已经剔除最高与最低价格，选用中位市场价格作为参数进行评估，最终评估结果为7674元/平方米，申请人提出此价格远超该房产的市场价格是不存在的。

本次评估我公司估价人员严格按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》执行，经现场勘查，综合考虑被评估房产的实际情况选用适当的估价方法，严格遵守独立、客观、公正原则，本次估价结果为公开市场价值。

综上，我认为出具的辽荣房评报字[2022]B089号《涉执房地产处置司法评估报告》符合房地产估价规范要求，估价方法选取恰当，计算参数选取合适，估价结果客观合理，评估结论不存在异议申请人哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行所说高于市场价值情况。

辽宁荣邦房地产资产评估有限公司
二〇二二年八月十八日



评估报告异议申请书

申请人 刘东洋 男，1994年12月26日出生，现住：新民市通流街道依林印象小区，身份证号：210181199412268015，电话：15898856666

申请事项

申请人刘东洋因委托评估机构2022年8月11日出具的评估报告存在司法评估报告内容与实际不符，请求法院依法撤销该评估报告，并重新评估该房屋每平方米房产价值的评估结果。

事实与理由

2022年8月11日，沈阳市和平区人民法院委托沈阳国土地房产评估有限公司对申请人位于新民市通流街235号2-6-1的房产进行了价值评估。申请人认为，被评估房屋建造于2014年，位于新民市中心繁华区域，人居环境优越，系电梯洋房。且购买后申请人投入41.6万元资金进行了精装修装修。按照市场交易价格该房屋每平方米至少在9000元以上，总价至少130万元。但评估机构出具的评估价格109.96万元远远低于该房屋的市场现实交易价格，明显不公正，不公平，造成了申请人的较大损失。故提出异议申请。

此致

沈阳市和平区人民法院

申请人

2022年8月28日

关于申请人邓东泽对辽荣房评报字（2022）

B089 号评估报告异议回复

沈阳市和平区人民法院：

受贵院委托鉴定司法鉴定委托书（2022）辽 0102 执恢 792 号委托书，对被执行人邓东泽名下的座落于沈阳市新民市南郊路 25-5 号 2-6-1 的房屋予以评估，于 2022 年 8 月 23 日收到复议申请书，我公司立即组织相关人员进行研究，现答复如下：

1. 申请人认为委估房地产位于新民市繁华区区域，且购买后投入 41.6 万元高标准装修应体现在此次评估价值中，这不符合市场中潜在交易对象的要求。

根据《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

对于市场交易的双方而言，拟购买者房地产的考量，为在价值时点市场下的区域内的平均市场价格，对于个别因素装修，仅在可接受为一般装修（可正常使用范畴内），且要考虑房屋、装修、设施设备折旧，因此与申请人的提出的房屋原始投入装修价格由于时间点不同，市场状况不同，不具有可比性和参考性。

根据《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》要求，本次评估考虑估价对象的实际用途，估价选用比较法和收益法。在评估过程中我们多

方询价,搜集交易案例,有同园区的案例能够佐证此次报告的评估结果,依据的评估资料充分,申请人提出市场交易价格至少在9000元/平方米,无论是从收集到区域内真实案例还是从租金等多角度均不能达到该结果。

综上,我认为出具的辽荣房评报字[2022]B089号《涉执房地产处置司法评估报告》符合房地产估价规范要求,估价方法选取恰当,计算参数选取合适,估价结果客观合理。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

