

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽荣邦房评字[2022]第 B077 号

估价项目名称：沈阳市皇姑区陵园街 14 号 2-21-3、沈阳市  
于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 房地产市场  
价值评估报告

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

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：刘 科 注册号：2120090024

魏凤俏 注册号：2120200036

估价报告出具日期：2022 年 7 月 28 日

## 致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

根据《沈阳市沈河区人民法院委托书》(2022)辽0103执40号记载，我对贵院委托的执行浙商银行股份有限公司沈阳分行与谢京澎金融借款合同纠纷一案中，需对位于沈阳市皇姑区陵园街14号2-21-3、沈阳市于洪区广业西路38-4号3-6-2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：谢京澎所属房地产。

(三)坐落：沈阳市皇姑区陵园街14号2-21-3、沈阳市于洪区广业西路38-4号3-6-2。

(四)规模：建筑面积分别为45.41平方米、130.75平方米。

(五)规划用途：住宅。

(六)权属：房屋所有权人为谢京澎。

三、价值时点：2022年7月6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：详见下表

序号	所有人	项目名称	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )			评估总价 (万元)
						比较法	收益法	最终取值	
1	谢京澎	沈阳市皇姑区陵 园街 14 号 2-21-3	钢混	21/23	45.41	11137	11251	11194	50.83
2	谢京澎	沈阳市于洪区广 业西路 38-4 号 3-6-2	混合	6/6	130.75	5958	5074	5516	72.12
房地产总计									122.95

评估总价为 122.95 万元。

人民币大写：壹佰贰拾贰万玖仟伍佰元整。

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 7 月 28 日起至 2023 年 7 月 27 日止。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十八日

# 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.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附    件.....	18

附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象权属证明复印件

附件四：估价对象位置图

附件五：价对对象实地照片

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 7 月 6 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。现场勘察人：刘科、魏凤俏。

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。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《不动产电子登记(簿)查询证明》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) 估价对象交易税费按法律相关规定承担, 本次评估不考虑税费负担对评估价值的影响

(九) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》, 房地产转让时, 房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

估价对象现处于查封、抵押状态，本次评估未考虑查封、抵押等他项权利对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 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，房屋权属信息无变化，未设定居住权和租赁权。

(四) 委托方未提供《国有土地使用证》，土地权属及性质不详，本次评估以国有出让为评估前提。

### 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅为沈阳市沈河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，不能直接使用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 7 月 28 日起至 2023 年 7 月 27 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 B077 号

## 一、估价委托人

委托单位：沈阳市沈河区人民法院

联系人：石法官

联系电话：18940013377

## 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

### 估价对象财产范围

本次估价对象为权利人谢京澎所属的位于沈阳市皇姑区陵园街 14 号 2-21-3、沈阳市于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 两套住宅用途的房地产。

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。

### （一）估价对象权属状况

1. 名称：谢京澎所属房地产。
2. 坐落：沈阳市皇姑区陵园街 14 号、沈阳市于洪区广业西路 38-4 号。
3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积分别为 45.41 平方米、



130.75 平方米。

4. 用途：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》内容页记载的规划用途为住宅，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：

①房屋权属登记状况

地址	权属证书编号	所有权人	证件号码	用途	总层数	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
沈阳市皇姑区陵园街 14 号 2-21-3	辽 (2017) 沈阳市不动产权第 0246124 号	谢京澎	21010519880626253X	住宅	23	21	钢混	45.41
沈阳市于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2	辽 (2018) 沈阳市不动产权第 0433638 号	谢京澎	21010519880626253X	住宅	6	6	混合	130.75

估价对象均有所有权登记，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，有司法查封登记，无预查封登记，无更正登记。至价值时点假设期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。

②他项权属登记状况

地址	抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	债务履行期限
沈阳市皇姑区陵园街 14 号 2-21-3	谢洋洋	谢京澎	辽 (2020) 沈阳市不动产证明第 0172577 号	2020-7-7	2020-7-6 至 2021-12-30
沈阳市皇姑区陵园街 14 号 2-21-3	浙商银行股份有限公司沈阳分行	谢京澎	辽 (2020) 沈阳市不动产证明第 0011288 号	2020-1-17	2020-1-14 至 2030-1-13
沈阳市于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2	谢洋洋	谢京澎	辽 (2020) 沈阳市不动产证明第 0172577 号	2020-7-7	2020-7-6 至 2021-12-30
沈阳市于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2	浙商银行股份有限公司沈阳分行	谢京澎	辽 (2020) 沈阳市不动产证明第 0011288 号	2020-1-17	2020-1-14 至 2030-1-13

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：为已完成开发的普通住宅，周边其他住宅小区较多，居住人文氛围较好。

## （二）土地基本状况

1. 园区四至：皇姑区陵园街 14 号 2-21-3 东临陵园街、北临武功山路、西、南临其他住宅小区；于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 南临广业西路、北临新开河、东临其他住宅小区、西临规划用地。

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、通煤气等配套条件，基础设施比较完善。

4. 地质地势：较平坦。

5. 水文：蒲河水系。

6. 规划限制条件：按实际用途，未见限制。

7. 土地使用期限：委托方未提供《国有土地使用证》，土地信息不详，本次评估以国有出让为评估前提。

## （三）建筑物实物状况

1. 建筑结构：皇姑区陵园街 14 号 2-21-3 为钢混结构、于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 为混合结构。

2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气，设施设备齐全。

3. 装饰装修：

皇姑区陵园街 14 号 2-21-3 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 23 层，委估对象位于 21 层。估价对象西北朝向，单元内一梯三户平面布局，入户门为防盗门，塑钢窗，室内格局为一室一厅一卫，客厅地面铺地板，墙面贴墙纸、天棚吊顶；卧室地面做榻榻米，墙面贴墙纸、天棚吊顶；厨房地面铺地板，墙面贴砖，天棚吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴砖，天棚吊顶。室内有橱柜、烟机灶具、坐便器、洗手盆等配套设施设备（不可移动）。委估对象内上下水、通电、通暖、通讯、煤气等设施设备较齐全，整体维护较好。

于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 6 层，委估对象位于 6 层。估价对象南北朝向，单元内一梯两户平面布局，入户门为防盗门，断桥铝窗，室内共四室两厅两卫，有阁楼，其中 6 层为两室两厅

一卫、阁楼为两室一厅。客厅地面铺地砖，墙面刷涂料，天棚吊顶；卧室地面铺地板，墙面、天棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴砖，天棚吊顶；一部钢材质楼梯连接阁楼，阁楼地面铺地砖，墙面刷涂料，天棚吊顶。室内有橱柜、烟机灶具、坐便器、洗手盆等配套设施设备（不可移动）。委估对象内上下水、通电、通暖、通讯、煤气等设施设备较齐全，整体维护较好。

4. 新旧程度：皇姑区陵园街 14 号 2-21-3 大约建成于 2015 年；于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 大约建成于 2013 年，两估价对象房屋维护保养状况良好。

#### （四）区位状况

皇姑区陵园街 14 号 2-21-3 室，为东环瑞府小区住宅。该小区东临陵园街、北临武功山路、西、南临其他住宅小区，噪音污染程度和空气污染程度低于市平均水平，绿化地覆盖度高于市平均水平，自然生活环境质量较好；周边有 178 路、292 路等公交线路通过，内外交通便利程度较好；周边有沈阳飞跃实验高中、沈阳皇姑万象汇、金山五金材料装饰市场等生活配套设施，人文景观较多，整体环境较好。委估对象周边住宅小区较多，富城花园、世纪龙苑等小区位于其周边，居住人文氛围较好。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，基本生活设施条件较好。

于洪区广业西路 38-4 号 3-6-2 室，为丁香湖畔新城小区住宅。该小区南临广业西路、北临新开河、东临其他住宅小区、西临规划用地，噪音污染程度和空气污染程度低于市平均水平，绿化地覆盖度高于市平均水平，自然生活环境质量较好；周边有 235 路、241 路等公交线路通过，内外交通便利程度一般；周边有雨田实验中学、丁香湖公园、沈阳金谷等生活配套设施，人文景观较多，整体环境较好。委估对象周边住宅小区较多，天易晶城、中南旭辉和樾等小区位于其周边，居住人文氛围较好。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，

基本生活设施条件较好。

## 五、价值时点

2022年7月6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. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、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日起施行）；
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

《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽0103执40号。

### （五）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产电子登记（簿）查询证明》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. 沈阳市房地产市场信息；
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：

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

其中： $V$ ——收益价值（元或元/ $m^2$ ）

$A_i$ ——期间收益（元或元/ $m^2$ ）

$V_t$ ——期末转售收益（元或元/ $m^2$ ）

$Y_i$ ——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（两种方法各占百分之五十的权重）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 6 日的评估结果为：评估总价为 122.95 万元。

人民币大写：壹佰贰拾贰万玖仟伍佰元整。

### 房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	所有人	项目名称	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )			评估总价 (万元)
						比较法	收益法	最终取值	
1	谢京澎	沈阳市皇姑区陵 园街 14 号 2-21-3	钢混	21/23	45.41	11137	11251	11194	50.83
2	谢京澎	沈阳市于洪区广 业西路 38-4 号 3-6-2	混合	6/6	130.75	5958	5074	5516	72.12
房地产总计									122.95

注：本评估结果为公开市场价格，未考虑买房缴纳税费对评估价值的影响，具体买方税费应以实际成交价格、成交时间及当地税务执行文件具体核算。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
刘科	<u>2120090024</u>	刘科	2022年7月28日
魏凤俏	<u>2120200036</u>	魏凤俏	2022年7月28日

## 十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 7 月 6 日。

## 十三、估价作业期

从 2022 年 7 月 6 日到 2022 年 7 月 28 日。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日

# 附 件

附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象权属证明复印件

附件四：估价对象位置图

附件五：估价对象实地照片

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

# 沈阳市沈河区人民法院 委托书

(2022)辽0103执40号

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行浙商银行股份有限公司沈阳分行与谢京澎金融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：

辽宁省沈阳市皇姑区陵园街14号2-21-3。

辽宁省沈阳市于洪区工业西路38-4号3-6-2。

2022年07月04日

承 办 人：石朝晖      联系电话：

联 系 人：石朝晖      联系电话：18940013377

本院地址：

# 鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与人参加诉讼活动,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責任及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(签名)

刘科 魏凤娟

鉴定机构:(盖章)

2022年7月4日



房屋基本信息

房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积	房屋用途	房屋用途
		钢筋混凝土结构				

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；无发还预告登记；无抵押预告登记；  
 无地役权登记；无异议登记；有查封备案；有司法查封登记；无预告查封登记；无更正登记；

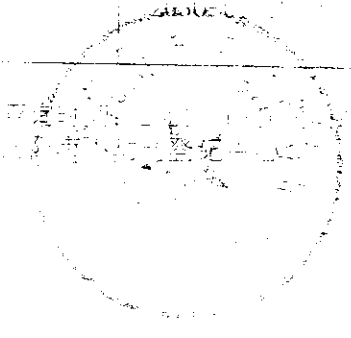
房屋所有权利信息

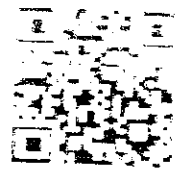
所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	档案号	新档案号
房主姓名	身份证188888888888	不动产权证书号	单独所有	2018-08-17		

不动产其他权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	担保债权号	登记日期	担保次数	债权履行期限 债权确定期间	抵押权顺位
抵押权人	房主姓名	不动产权证书号	2018-08-17	1	2018-08-17	1
抵押权人	房主姓名	不动产权证书号	2018-08-17	1	2018-08-17	1





房屋所有权人

姓名	身份证号	联系电话	联系地址	其他信息

简要权利信息

有房屋所有权登记: 有 抵押权登记: 无 在建工程抵押权登记: 无 更正登记: 无 抵押权预告登记: 无  
 无 地役权登记: 无 异议登记: 无 查封备案: 有 司法查封登记: 无 预查封登记: 无 其他登记:

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产权证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
张某某	110101198808141111	京(2018)不动产权第0123456号	单独所有	2018-10-17		

不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	担保债权数额	债务履行期限	抵押权顺位
某某银行	张某某	京(2018)不动产权抵押权第0123456号	2018-10-17	1000000.00	2018-10-17至2021-10-17	1
某某银行	张某某	京(2018)不动产权抵押权第0123457号	2018-10-17	1000000.00	2018-10-17至2021-10-17	1







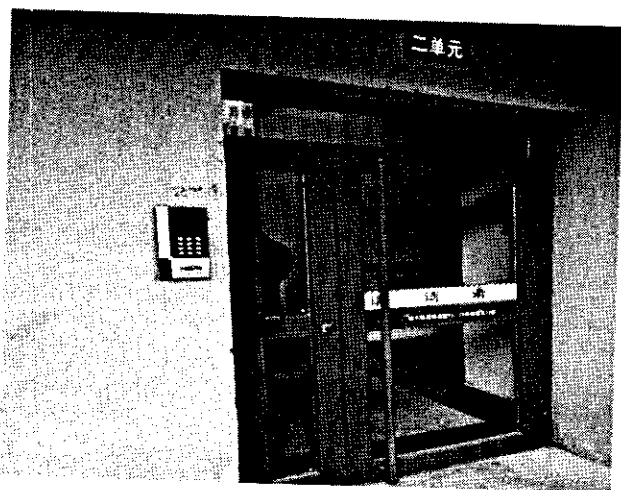
# 估价对象照片



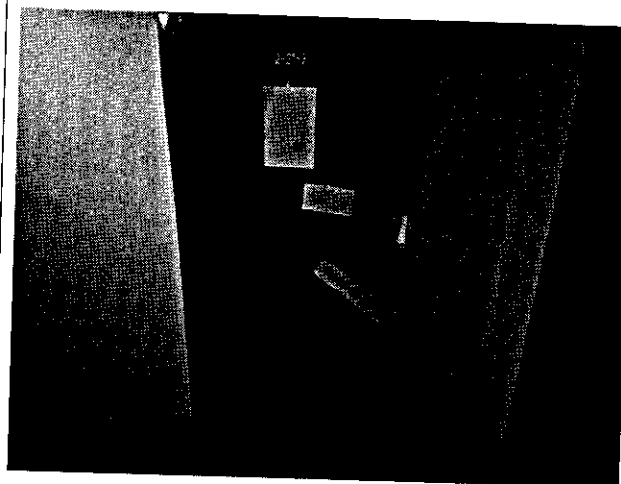
园区大门



楼体外观



单元门



进户门



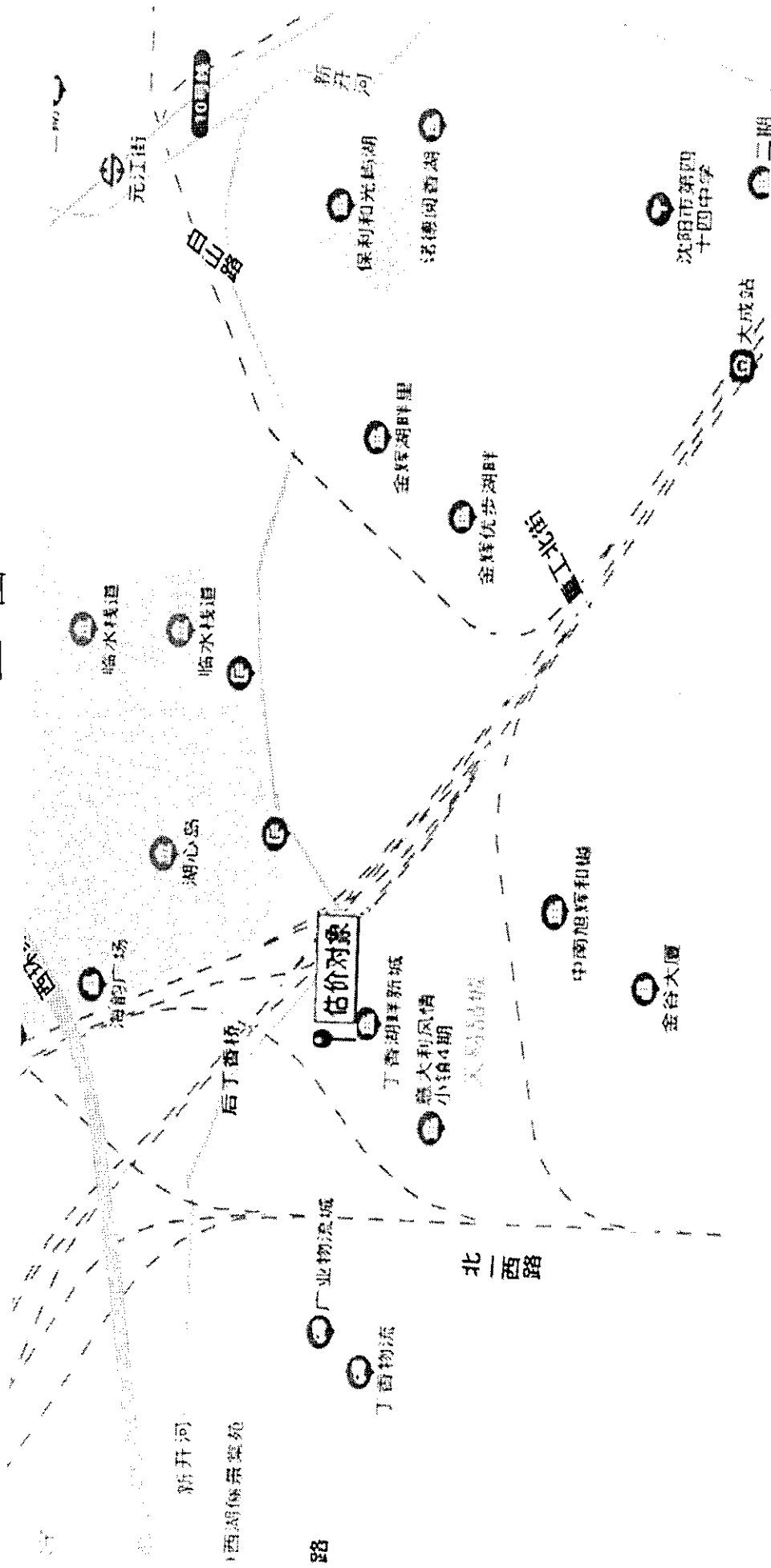
客厅



卧室



# 估价对象位置图



# 估价对象照片



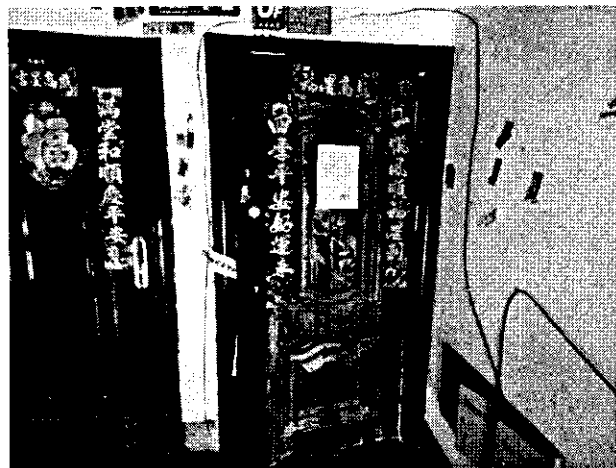
园区大门



楼体外观



蓝牌



进户门



客厅



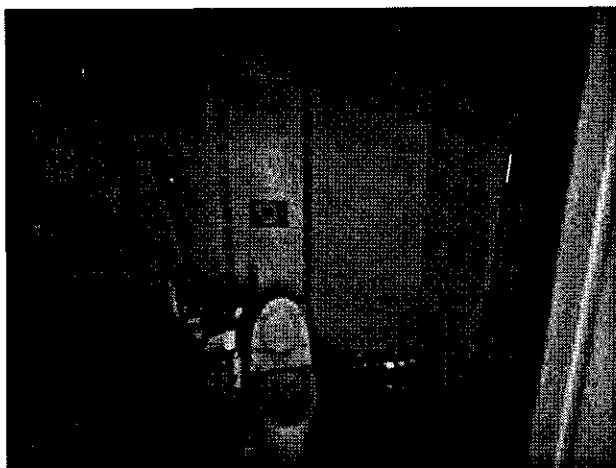
厨房



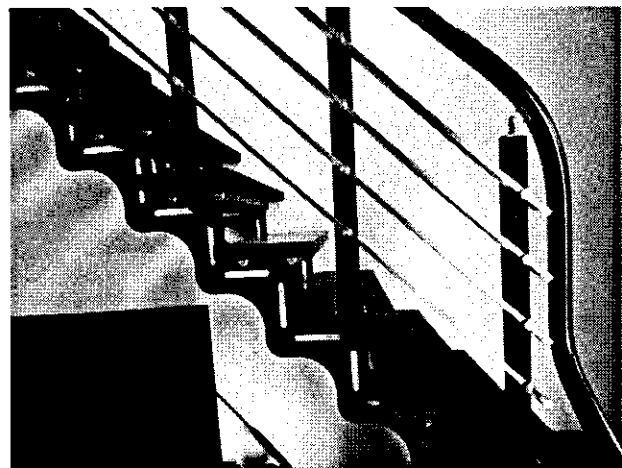
卧室



卧室



卫生间



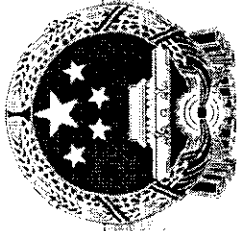
楼梯



阁楼



阁楼



# 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。



(副本号: 1-1)

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2001年11月02日

营业期限 自2001年11月02日至长期

住所 沈阳经济技术开发区花海路19-1号11门-2

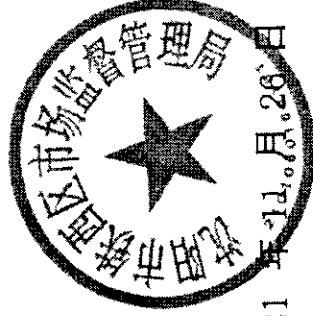
名称 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 齐海峰

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(美)术品、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, 企业征信业务, 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)



登记机关

2021年11月26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 000010206 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. 00249290

姓名 / Full name

刘科

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106197709154934

注册号 / Registration No.

2120090024

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



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. 00254518

姓名 / Full name

魏凤倩

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211421198604116332

注册号 / Registration No.

2120200036

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

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

