

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：刘玥单独所有的位于沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7  
号 2-7-2 的一套住宅房地产市场价值估价

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王东（注册号 2119980022），周平（注册号 2120140019）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 23 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2019]第 SF120 号



## 致估价委托人函

估价委托人—沈阳市和平区人民法院：

我们依据《沈阳市和平区人民法院委托书》（2019）辽 0102 执恢 1508 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对人民法院确定财产处置的房地产进行了市场价值估价。现函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：刘玥单独所有的位于沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7 号 2-7-2，建筑面积为 225.02 平方米的住宅。

价值时点：2019 年 10 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：总价：人民币 77.7 万元，人民币大写金额：柒拾柒万柒仟元整。

序号	房产证号	所有权人	坐落	设计用途	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)
1	012568	刘玥	沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7 号 2-7-2	住宅	7/7	225.02	3,453	77.7
合计		——	——	——	——	225.02	——	77.7

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果请见附后的《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二零一九年十月二十三日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	7
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、《沈阳市和平区人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片	
四、估价对象《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件	
五、《房地产估价机构资质证书》复印件	
六、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
七、《房地产估价师注册证书》复印件	



## 估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

五、法院查勘组、原告方、被告方及注册房地产估价师于 2019 年 10 月 11 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

六、本估价报告由本房地产估价机构的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价确定估价对象的市场价值是基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

2、估价对象的建筑面积及房屋权属状况以经办法官提供的《房屋电子登记(簿)查询证明》为依据，并以此作为假设前提。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

3、本次估价以估价对象在价值时点及以后，能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提，即按实际用途持续使用。

4、本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点，并假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估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。

5、本次评估的房地产市场价值是估价对象在价值时点的客观市场价格，是假设在价值时点处置估价对象能够成交的最合理价格。

6、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，本次估价合理假定估价对象是安全的。

7、对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

#### (二) 未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，注册房地产估价师进行实地查勘时，未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实



验，本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

### （三）背离事实假设

1、本估价报告所确定的估价对象市场价值是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑未来强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等风险因素的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

2、本次估价未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响，也未考虑到估价对象可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

3、估价对象于价值时点已被人民法院依法查封登记。鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，原先的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封因拍卖而解除，因此，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

### （四）不相一致假设

本次估价无依据不足事项，故本估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限为一年，自出具之日起计算，即自2019年10月23日起至2020年10月22日止，期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新估价。

（二）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况发生重大变化，对估价结果产生重大影响的，需重新估价。

（三）在估价报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。相关估价基础数据发生变更，国家、地方及行业的



法规、经济政策发生变化等，不能直接使用本估价报告估价结果的，应重新进行估价。

(四) 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，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。

(五) 本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。

(六) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，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。

(七) 本估价报告仅供估价委托人或者评估报告使用人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人或者评估报告使用人之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表于公开媒体上。

(八) 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部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(九) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(十) 本估价报告由辽宁房信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市和平区人民法院

### 二、估价机构

估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王东

(执行事务合伙人)

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：贰级

证书编号：第 00010514 号

### 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

估价对象范围：刘玥单独所有的位于沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7 号 2-7-2，建筑面积为 225.02 平方米的住宅。

本次估价的市场价值，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。





估价对象基本状况表

序号	名称	房产证号	所有人	坐落	层数	建筑面积 (平方米)	设计用途 /实际用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护、完 损状况
1	“家宁花园”住宅	012568	刘玓	沈阳经济技术开发区沈辽西路65-7号2-7-2	7/7层	225.02	住宅	2003	混合	南北朝向,室内为错层设计,三间南卧室,两间北卧室,南明厅,厨房和餐厅位于北侧,两间卫生间。	外墙:贴砖。进户门为防盗门,塑钢窗。内部装修情况如下:清水房。	有上下水、供电、暖、讯等设施及设备。	估价对象于价值时点被查封,处于空置状态,室内大白局部脱落,顶棚有漏点,室内维护保养较差。
四至	估价对象所在“家宁花园”小区东临浑河四街,南临万冀绿景小区,西临家宁新苑小区,北临沈辽西路。												
区位状况	估价对象周围道路及公交有沈辽西路、浑河四街等交通主次干道,周围有161路、206路、261路公共汽车站,交通便捷度较高;周围有“万冀绿景”、“连泰美城”、“金贵家园”等住宅小区,人文环境及自然环境较好;周围有宁官小学、宁官实验学校、经济技术开发区人民医院、宁官市场、汇隆市场等公共服务设施齐全。												
权益状况	依据《房屋电子登记(簿)查询证明》:所有权人为刘玓。												



## 五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价格进行估价，进而为司法裁决提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价目的，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即 2019 年 10 月 11 日。

## 六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价值。

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。

## 七、估价原则

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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

(一) 有关法律、法规和政策

### 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(1994 年 4 月 17 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据 2007 年 8 月



30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行。)

## 2、《中华人民共和国物权法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行)

3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行)

## 4、《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》

(2007年8月23日，法办发〔2007〕5号)

## 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行)

## 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(2004年10月26日，法释〔2004〕16号)

## 7、《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》

(2009年8月24日，法释〔2009〕16号)

## 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

(法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行)

## 9、《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行)

### (二) 估价标准、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，2015年12月1日起实施)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013，2014年2月1日起实施)

3、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

(三)《沈阳市和平区人民法院委托书》、《房屋电子登记(簿)查询证明》  
复印件

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料



## 九、估价方法

### (一) 估价方法选用理由

估价对象为建成物业，无单独的《国有土地使用证》，无法测算其占用的土地使用权成本，不适宜采用成本法估价；估价对象暂时无新的规划变动，不具备再开发潜力，不适宜采用假设开发法估价。

在价值时点，与估价对象类似房地产的可比交易实例较多，适宜采用比较法进行估价；估价对象现状用途为住宅，可以对外出租，能够以房屋租金收入求取的估价对象收益价值，适宜选用收益法估价。

### (二) 已选估价方法的名称和定义

#### 1、比较法

比较法是指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。

#### 2、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。

### (三) 估价测算简要内容

本次估价为住宅房地产，包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时，本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例，根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况，通过对可比实例进行修正和调整，以求取估价对象的比较价值，进而求取估价对象的房地产市场价格。在运用“收益法”时，本次估价通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取净收益，通过预测报酬率、收益期，求取估价对象收益价值，进而求取估价对象的房地产市场价格(收益价值)。考虑估价目的及估价对象的特点，对两种估价方法评估结果进行科学分析，确定合理的评估权重，以确定最终的评估结果。



## 十、估价结果

### (一) 估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。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。市场价值基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

### (二) 估价结果

本次估价根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

本次评估市场价值：总价：人民币 77.7 万元，人民币大写金额：柒拾柒万柒仟元整。

序号	房产证号	所有权人	坐落	设计用途	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)
1	012568	刘玥	沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7 号 2-7-2	住宅	7/7	225.02	3,453	77.7
合计		—	—	—	—	225.02	—	77.7

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有



债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响,也未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的,未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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王东			2019年10月23日
周平			2019年10月23日

十二、实地查勘期

2019年10月11日。

十三、估价作业期

2019年10月11日至2019年10月23日。



## 附 件

- 一、《沈阳市和平区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片
- 四、估价对象《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 六、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件

# 沈阳市和平区人民法院

## 委托书

(2019)辽0102执恢1508号

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行平安银行股份有限公司沈阳分行与龚庆山,刘玥 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。

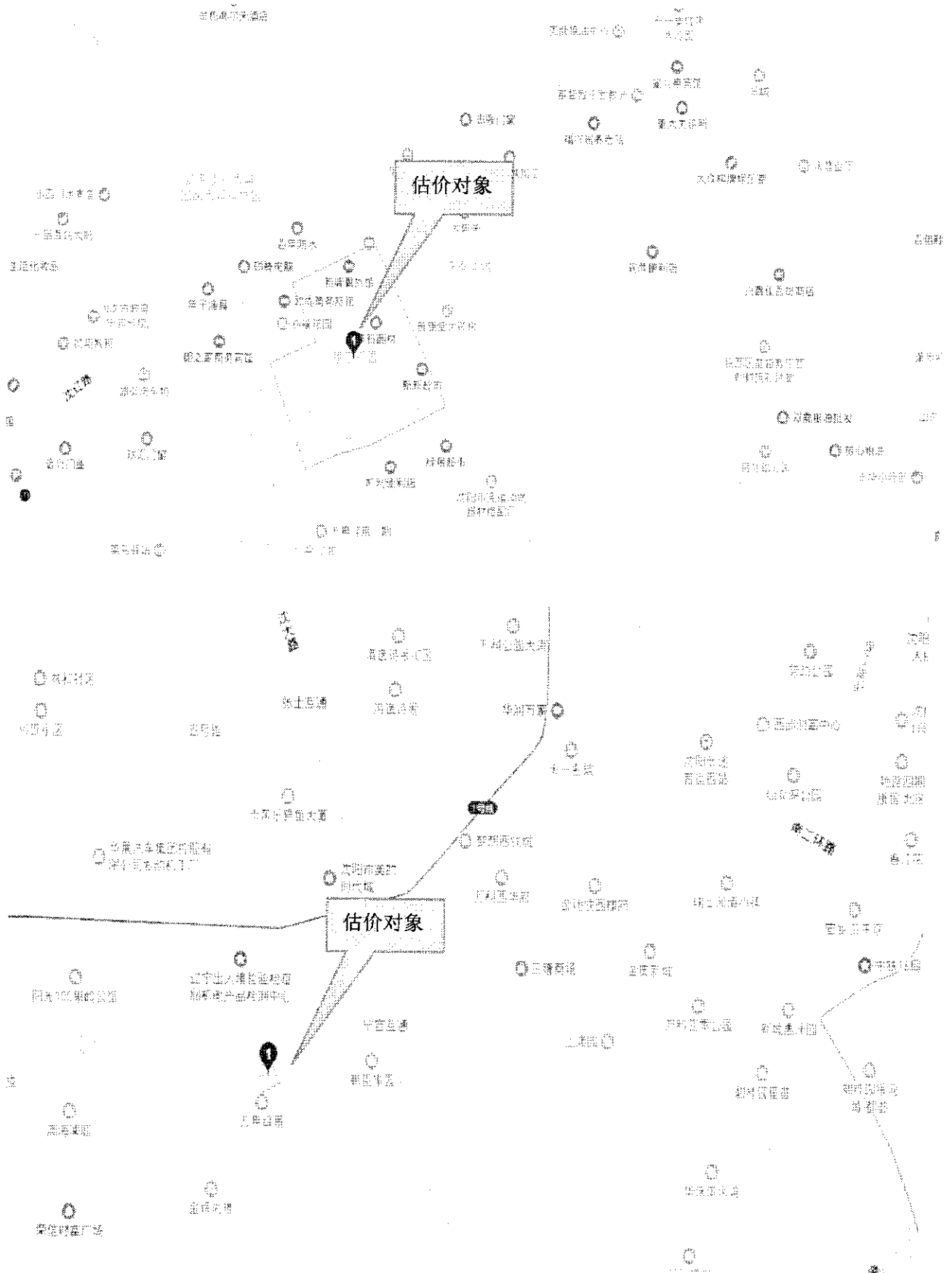
需评估的财产如下：

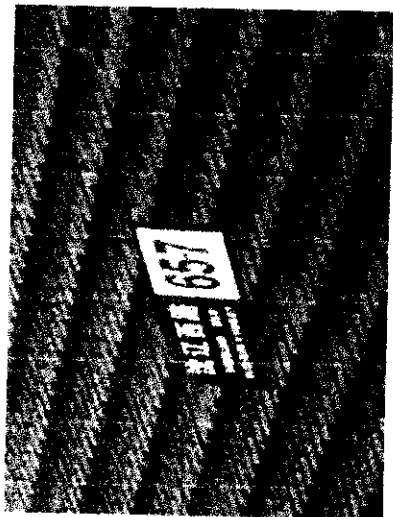
沈阳经济技术开发区沈辽西路 65-7 号 2-7-2。

2019年10月11日

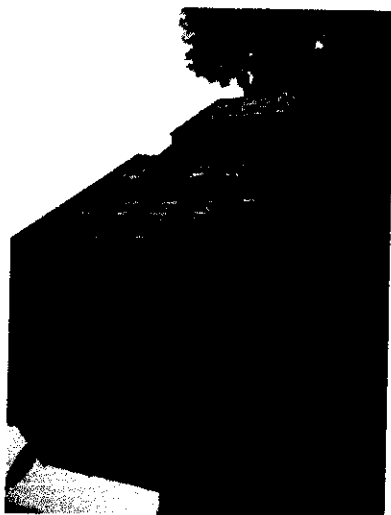


# 估价对象位置示意图





地址牌



外观



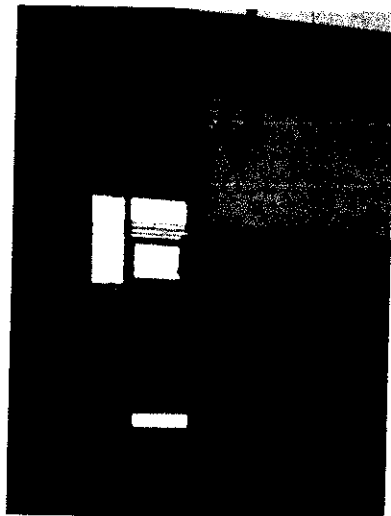
小区大门



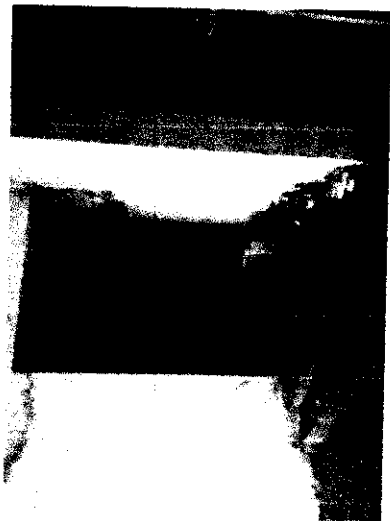
门牌



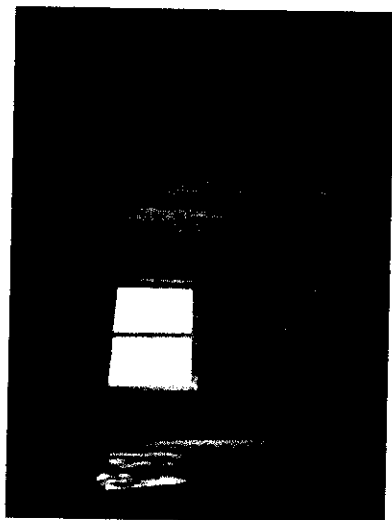
客厅



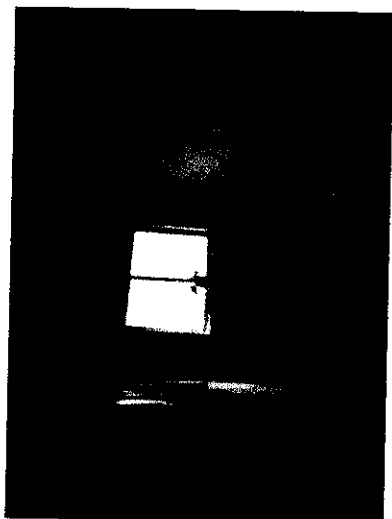
餐厅



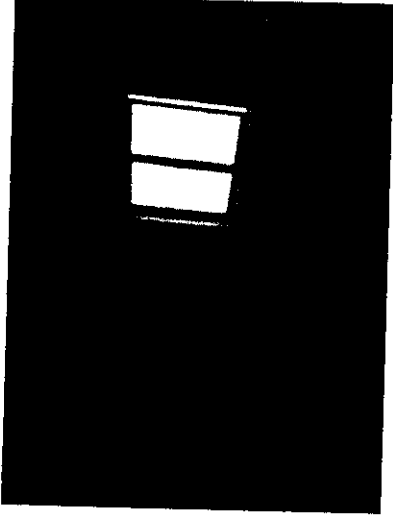
错层



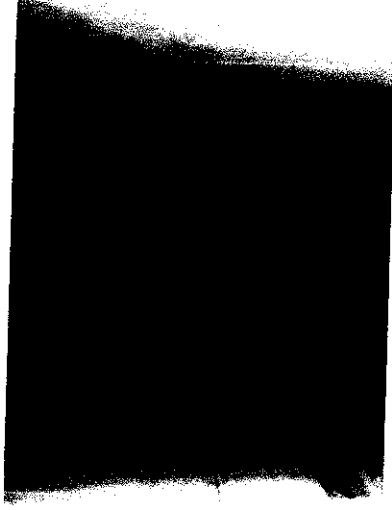
卧室



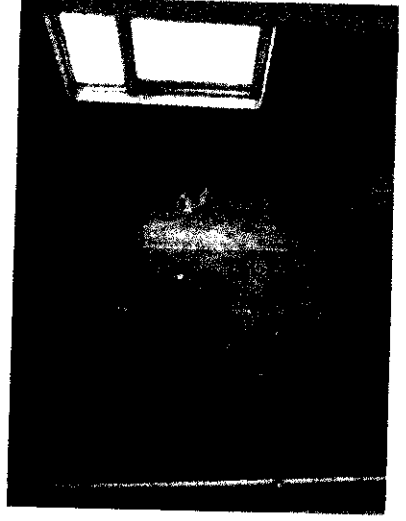
卧室



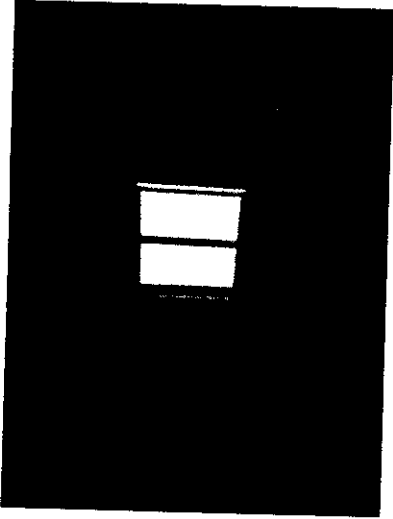
卧室



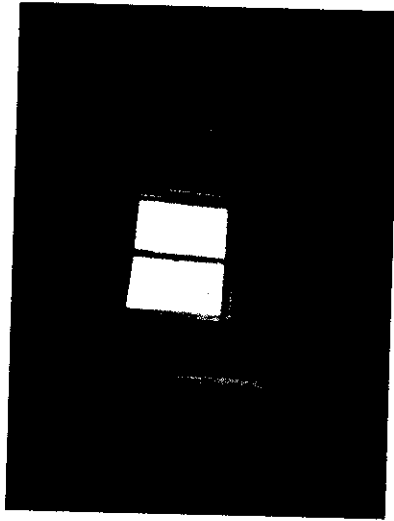
卫生间



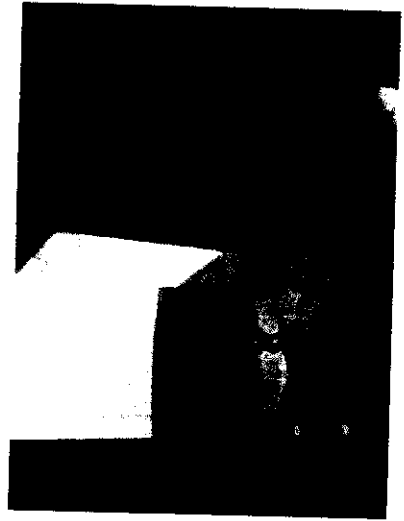
厨房



卧室



卧室



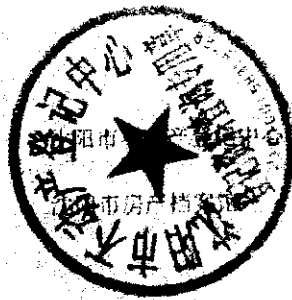
卫生间

## 房屋电子登记(簿)查询证明

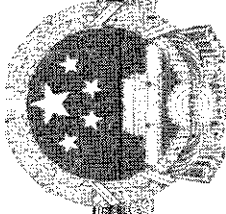
房屋基本信息							
房屋坐落	沈阳经济技术开发区沈辽西路511号						
幢(楼)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	房屋建筑面积	
65-7	2-1-2	混合	7		住宅	225.04	
房屋所有权利信息							
所有权人	刘明			证件号码	21011119891162141		
共有情况							
登记日期	2010-03-22			总证号	010268		
原档案号	16-7388			新档案号	16-00011700		
简要权利信息							
有所有权登记 有抵押登记 无在建工程抵押登记 无发还权证登记 无抵押房产查封 无地役权登记 无异议登记 无合同备案 无司法查封登记 无预查封登记 无预告登记							
房屋他项权利登记信息							
抵押权登记							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
平安银行股份有限公司沈阳分行	刘明	2016-08-26	16060302	116000	2016-08-19至 2019-08-19	是	

查询时间: 2019年07月29日13时56分15秒

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。



刘明



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91210103711143163R

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 辽宁房信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 王东

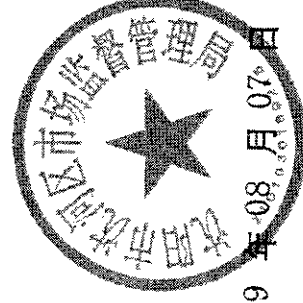
经营范围 房地产价格评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 资产评估及咨询服务; 招标投标代理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 1998年10月28日

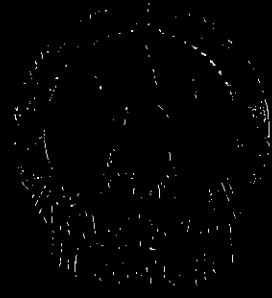
营业期限 自1998年10月28日至长期

住所 沈阳市沈河区沈州路99号



2019年08月07日

登记机关



中华人民共和国住房和城乡建设部  
 注册房地产估价师职业资格证书  
 注册编号: 321102196702040455  
 有效期至: 2022-5-23

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. 00177018

姓名 / Full name

王东

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

321102196702040455

注册号 / Registration No.

2119980022

执业机构 / Employer

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature