

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：徐玲、张义先共同所有的位于沈阳市沈河区东滨河路 78-1  
号（1-5-4）“慈恩社区”的一套住宅房地产市场价格价值估价

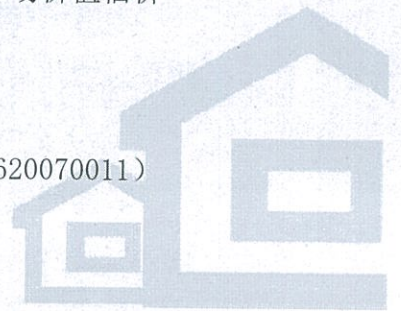
估价委托人：锦州市太和区人民法院

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），马琳（注册号 4620070011）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 23 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2021]第 SF073 号



## 致估价委托人函

估价委托人—锦州市太和区人民法院：

我们依据《锦州市太和区人民法院委托书》登记号：（2021）辽 0711 执恢 159 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于人民法院确定财产处置参考价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：徐玲、张义先共同所有的位于沈阳市沈河区东滨河路 78-1 号（1-5-4）“慈恩社区”的一套住宅房地产，建筑面积为 46.62 平方米。

价值时点：2021 年 6 月 8 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：

不动产证号	所有权人	房屋坐落	用途	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
沈房权证沈河字第 N020026008-1 号， 沈房权证沈河字第 N020026008-2 号	徐玲、 张义先	沈阳市沈河区东滨河路 78-1 号（1-5-4） “慈恩社区”	住宅	5/7 层	46.62	7,243	34
合计	—	—	—	—	46.62	—	34
人民币大写金额	叁拾肆万元整						

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）：

王东

二零二一年六月二十三日



## 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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
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
十四、估价结果使用特别提示.....	13
附 件.....	14
一、《锦州市太和区人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观照片	
四、估价对象权属证明	
估价对象《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件	
五、房地产估价机构《营业执照(副本)》和《房地产估价机构备案证书》复印件	
六、《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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。



## 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爲，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估价委托人提供的《不动产电子登记（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。

6、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。

7、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、财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）、交易税费等风险因素影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

8、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。

### (二) 未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点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

估价对象于价值时点有抵押登记,已被司法查封。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法定优先受偿权,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担保物权和其他法定优先受偿权情况,并假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,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2021年6月23日起至2022年6月22日止,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,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,估价结果应进行相应调整。



（四）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。

（五）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。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。

（六）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，不得向估价委托人和报告审查部门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。

（七）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。

（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：锦州市太和区人民法院

### 二、估价机构

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（执行事务合伙人）：王东

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：壹级

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

#### （一）估价对象范围

徐玲、张义先共同所有的位于沈阳市沈河区东滨河路 78-1 号（1-5-4）“慈恩社区”的一套住宅房地产，建筑面积为 46.62 平方米。

财产范围的界定：本次估价的 market 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）估价对象基本情况





估价对象基本状况表

名称	不动产证号	权属	坐落	层数、层高	建筑面积 (平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护、新旧
实物状况	沈房权证沈河字第N020026008-1号, 沈房权证沈河字第N020026008-2号	徐玲、张义先	沈阳市沈河区东滨河路78-1号(1-5-4)	5/7层, 层高2.6米	46.62	住宅	1998年	混合	1梯4户, 平层, 西北朝向。2室1厅1卫。	外墙: 涂料。单元门为普通单元门。进户门为防盗门。室内为木门, 卫生间为塑钢框拉门; 塑钢窗。内部装修情况: 厨房、卫生间、阳台天棚为PVC板, 其余刮白; 厨房、卫生间、阳台内墙贴瓷砖, 其余刮白; 卧室铺地板, 其余铺地砖。卫生间安装座便、洗手盆及淋浴。	有上下水、电、燃气等设施。	估价对象于价值时点出租, 餐厅西墙局部小面积墙皮剥落, 有漏水痕迹, 维护保养状况较差。约八成新。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落: 估价对象位于沈阳市沈河区东滨河路78-1号(1-5-4)“慈恩社区”, 具体见位置图。</p> <p>(2) 方位: 估价对象位于沈阳市慈恩寺附近。</p> <p>(3) 与重要场所(设施)的距离: 南距沈阳市慈恩寺350米。</p> <p>(4) 临街(路)状况: 估价对象不临街。</p> <p>(5) 朝向: 西北朝向。</p> <p>(6) 楼层: 第5层, 共7层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况: 估价对象周围有东滨河路、龙凤寺巷、热闹路、大南街等城市主次干道。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具: 周围有259路、286路等公交线路。</p>											



<p>(3) 交通管制情况: 估价对象周围道路无交通管制情况。</p> <p>(4) 停车方便程度: 估价对象周围停车位紧张, 停车较不方便。</p> <p>3、周围环境</p> <p>(1) 自然环境: 估价对象距南运河150米, 自然环境一般。</p> <p>(2) 人文环境: 估价对象周围有“吉庆社区”、“龙凤小区”、“树仁社区”等住宅小区, 人口素质一般, 人文环境一般。</p> <p>(3) 噪音、大气环境: 估价对象所在楼不临街, 无噪音和大气污染。</p> <p>(4) 景观: 估价对象周围有沈阳南运河。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施: 估价对象宗地红线内外均达到“七通一平”(即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、供暖、供气及场地平整), 其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施: 估价对象周围有沈阳市大南街第二小学、沈阳市满族中学、沈阳市第二十七中学等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施: 周围有心合商务酒店、盛达生鲜超市、滨河农贸市场、沈河区妇幼保健院、沈河区妇幼保健院、慈恩寺和万柳塘公园等公用设施。</p> <p>(3) 居住成熟度: 在估价对象周围有“吉庆社区”、“龙凤小区”、“树仁社区”等小区, 居住成熟度较高。</p>	<p>权益状况</p> <p>(1) 房屋所有权状况: 依据《不动产电子登记(簿)查询证明》记载, 估价对象房屋所有权人为徐玲、张义先。</p> <p>(2) 他项权利设立情况: 依据《不动产电子登记(簿)查询证明》记载, 估价对象于价值时点有抵押登记, 抵押权人为锦州银行股份有限公司沈阳五爱支行, 抵押人为徐玲、张义先, 登记日期2018年4月11日, 主债权数额为17万元, 债务履行期限为2018年4月11日至2019年4月10日。该担保物权及法定优先受偿权会因司法处置而消失, 因此, 本次估价不考虑其对估价结果的影响。</p> <p>(3) 出租或占用情况: 出租。</p> <p>(4) 其他特殊情况: 依据《不动产电子登记(簿)查询证明》记载, 估价对象有所有权登记, 有司法查封登记, 该查封会因拍卖而解除, 因此, 本次估价不考虑其对估价结果的影响。</p>
---	---



**土地基本情况**

- 1、四至：估价对象所在小区北临热闹路，南临龙凤寺巷，西临“吉庆社区”，东临东滨河路。
- 2、形状：不规则，但对土地利用无影响。
- 3、开发程度：该小区宗地外已达到“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通路及场地平整。上水为市政管网提供，供水保证充分；下水排入市政管网，畅通；宗地内连接国家电网，供电保证充分；已覆盖移动通信网络，通讯畅通；已连接市政热网，供暖保证充分；已连接市政燃气管网，供气保证充分；宗地内已铺设沥青路面，平整状况较好。
- 4、土地使用期限：依据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，未记载估价对象占用宗地的土地使用年限。
- 5、土地权利性质：依据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，估价对象的土地权利性质不详。



## 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值进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。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 2021 年 6 月 8 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。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

## 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 72 号公布，自公布之日起施行。）



## 2、《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，自2016年12月1日起施行）

## 3、《中华人民共和国民法典》

（十三届全国人大三次会议表决于2020年5月28日通过，自2021年1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》

（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日起施行）

## 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》

（法释〔2004〕15号，自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》

（法释〔2004〕16号，自2005年1月1日起施行）

## 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》

（法释〔2009〕16号，2009年8月24日通过）

## 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》

（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）

### （二）估价标准、规范

#### 1、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）

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

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

### （三）《锦州市太和区人民法院委托书》

#### （四）估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件

#### （五）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）采用的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。

### （二）估价测算简要内容

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，本次估价采用报酬资本化法，选用持有加转售模式进行估价，通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取期间收益，通过预测期末转售收益、报酬率、持有期，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。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）相关专业意见

本估价报告由本估价机构的注册房地产估价师独立撰写，未邀请其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助或提出相关专业意见。

### （二）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。本次市场价值选用比较法及收益法评估得出。

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。

### (三) 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。

### 估价结果明细表

币种:人民币

不动产证号	所有权人	房屋坐落	用途	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
沈房权证沈河字第 N020026008-1号, 沈房权证沈河字第 N020026008-2号	徐玲、 张义先	沈阳市沈河区东 滨河路78-1号 (1-5-4)“慈恩 社区”	住宅	5/7层	46.62	7,243	34
合计		—	—	—	46.62	—	34
人民币大写金额		叁拾肆万元整					

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,未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。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,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。未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他法定优先受偿权情况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			
马琳			

## 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2021年6月8日)起至完成实地查勘之日(2021年6月8日)止。

## 十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2021年6月3日)起至估价报告出具之日(2021年6月23日)止。

## 十四、估价结果使用特别提示

(一)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的变化会对估价结果产生影响;

(二)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,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,估价结果应进行相应调整;

(三)委托人或者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限制范围使用估价报告,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;

(四)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;

(五)当事人、利害关系人对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等有异议的,应在收到估价报告五日内向人民法院提出书面异议,人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。





## 附 件

一、《锦州市太和区人民法院委托书》复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象内外部状况、周围环境和景观照片

四、估价对象权属证明

估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件

五、房地产估价机构《营业执照（副本）》和《房地产估价机构备案证书》  
复印件

六、《房地产估价师注册证书》复印件