



3. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）（2018年12月10日发布）；

4. 《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，自2020年9月1日起施行）；

5. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）（自2021年9月1日起施行）。

（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]。

（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执恢437号。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》。

（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. 沈阳市建筑工程造价信息；
3. 沈阳市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。



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。

另外由于估价对象为住宅用房，虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅类房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，该类房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合采用成本法。估价对象为住宅用房且已完成建设，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、收益法。

(二) 估价方法名称、定义及测算简要过程

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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

估价测算简要过程：

- (1) 确定比较路径；
- (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. 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。由于收益期较长, 难以预测该期限内各年净收益, 故选用持有加转售模式。基本公式为:

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

式中: V 为收益价值 (元或元/ m^2)

A_i 为期间收益 (元或元/ m^2)

V_t 为期末转售收益 (元或元/ m^2)

Y_i 为未来第 i 年报酬率 (%)

Y_t 为期末报酬率 (%)

t 为持有期

估价测算简要过程:

- (1) 选择具体估价方法, 即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法;
- (2) 测算收益期或持有期;
- (3) 测算有效毛收入;
- (4) 测算运营费用;
- (5) 确定净收益;
- (6) 净收益变化趋势分析;
- (7) 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- (8) 测算持有期末价值;
- (9) 计算收益价值。



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5月16日的评估结果为：评估总价为70.66万元（人民币大写：柒拾万陆仟陆佰整），评估单价为4509元/平方米。

估价结果汇总表

表一：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	71.71	69.59
	单价（元/m ² ）	4576	4441
评估价值	总价（万元）	70.66	
	单价（元/m ² ）	4509	

(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、分摊的国有土地使用权室内装修及附属设施。

十一、房地产估价师

表二：

姓名	注册号	签名	签名日期
马金喆	<u>2120210005</u>		2022年6月6日
韩家杰	<u>2120110038</u>		2022年6月6日



十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 5 月 16 日。

十三、估价作业期

从 2022 年 5 月 16 日到 2022 年 6 月 6 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇二二年六月六日



世信



附 件

- 附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
- 附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）
- 附件六：专业帮助情况和相关专业意见
- 附件七：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件八：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件九：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执恢437号

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司：

我院在执行中信银行股份有限公司沈阳分行与萧鹏,沈阳鑫宁房地产开发有限公司 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：

辽宁省沈阳市大东区虎石台南大街 15-14 号 1-6-2。

2022年05月07日



承办人：曹阳 联系电话：

联系人：曹法官 联系电话：17341003161

本院地址：

估价对象实地查勘情况

1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。
2. 进行实地查勘的人员为韩家杰、毕文辉。
3. 实地查勘期为 2022 年 5 月 16 日。
4. 相关照片：挑选出多张相关照片附后。

委估对象照片





梁

补字

PrintSc Pause Insert

不动产电子登记(簿)查询证明



编号 ZX-CDCZ20220224230

房屋基本信息						
房屋坐落	大东区虎石台南大街15-14号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m²)
15-14	1-6-2	混合结构	6	6	住宅	156.70
简要权利信息						
无 所有权登记; 无 抵押登记; 无 在建工程抵押登记; 有 发证预告登记; 有 抵押预告登记; 无 地役权登记; 无 异议登记; 有 合同备案; 无 司法查封登记; 有 预查封登记; 无 更正登记;						
合同备案及预告登记信息						
预购商品房预告登记						
权利人	证件号码	义务人	建筑面积m²	登记日期	登记证明号	
萧翮	210103197507062717	沈阳鑫宁房地产开发有限公司	156.70	2013-05-08	0113078841	
预购商品房抵押权预告登记						
权利人	义务人	登记证明号	建筑面积m²	登记日期	贷款金额	抵押登记期限
中信银行股份有限公司沈阳分行	萧翮	0213097997	156.70	2013-06-06	380000	2013-06-03至 2043-06-03

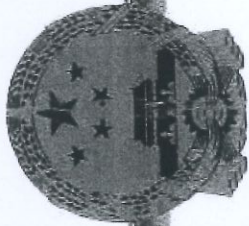
(查询证明) 使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2022-02-24 10:21:14
沈阳市不动产登记中心



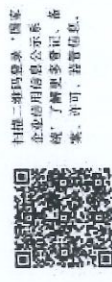
专业帮助情况和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其他单位或个人给予专业帮助。
2. 本次估价时，未依据其他单位或个人给予的相关专业意见



营业执照

统一社会信用代码
91210102242674382L



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 辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 常丽梅

注册资本 人民币叁佰万元整
成立日期 1995年09月29日
营业期限 自2000年08月29日至长期
住所 辽宁省沈阳市和平区北三经街10号
(303)

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产评估；土地资产评估；珠宝首饰艺术品评估；探矿权和采矿权评估；二手车鉴定评估；环境影响评价；社会稳定风险评估；资产、房产、土地评估信息咨询；企业管理咨询服务。（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）。



登记机关 2019年10月16日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	常丽梅
住所	辽宁省沈阳市和平区北三经街10号(303)
邮政编码	
联系电话	15541992912
统一社会信用代码	91210102242674382L
组织形式	有限责任
成立日期	1995年9月29日
注册资本 (出资数额)	人民币300万元
备案等级	壹级
证书编号	第000010145号
有效期	2021年1月19日至2024年1月18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. 00200237

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. 00241398

姓名 / Full name

韩家杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210281198210165749

注册号 / Registration No.

2120110038

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

马金喆

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210103197801150013

注册号 / Registration No.

2120210005

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定人承诺书

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)



鉴定机构:(盖章)



2022年 5月 7日

鉴定人承诺书

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。

承诺人:(签名)

鉴定机构:(盖章)



王仁, 批

2022年 5月 7日



辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

公司地址：沈阳市和平区北三经街10号北市商务大厦三层

联系电话：024-22821589

邮编：110002