

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 B055 号

估价项目名称：苏家屯区南京南街 1066-5 号 1-21-4 房地
产市场价值评估报告

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

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：王营 注册号：2120150056

李景 注册号：2120070130

估价报告出具日期：2022 年 6 月 20 日

致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

根据《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》（2022）辽 01 执 166 号记载，我公司对贵院委托的申请执行人兴业银行股份有限公司沈阳分行与被执行人陈燕珍仲裁裁决执行一案中，需对坐落于位于沈阳市苏家屯区南京南京 1066-5 号 1-21-4 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和配套设施设备。

（二）名称：陈燕珍所属房地产。

（三）坐落：苏家屯区南京南街 1066-5 号。

（四）规模：建筑面积为 77.93 平方米。

（五）规划用途：住宅。

（六）权属：房屋所有权人为陈燕珍。

三、价值时点：2022 年 6 月 15 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 47.32 万元；评估单价为 6072 元/平方米。

人民币大写：肆拾柒万叁仟贰佰元整。

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 6 月 20 日起至 2023 年 6 月 19 日止。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二零二二年六月二十日

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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17

附件一：辽宁省沈阳市中级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：专业帮助情况和相关专业意见

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 6 月 15 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：李景、王营。

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	签 名	签名日期
王营	<u>2120150056</u>		2022 年 6 月 20 日
李景	<u>2120070130</u>		2022 年 6 月 20 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) 估价对象按以往同类涉执房地产处置惯例负担。即从拍卖价款中优先扣除处置费用。

(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

估价对象现处于预查封状态，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

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，查询房屋权属信息无变化。

六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为辽宁省沈阳市中级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 6 月 20 日起至 2023 年 6 月 19 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 B055 号

一、估价委托人

委托单位：辽宁省沈阳市中级人民法院

联系人：魏星星

联系电话：024-22763613

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为陈燕珍所有的位于苏家屯区南京南街 1066-5 号 1-21-4 一套建筑面积为 77.93 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：陈燕珍（350301199212172829）所有房地产。
2. 坐落：苏家屯区南京南街 1066-5 号。
3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积为 77.93 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：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的买受人为陈燕珍（350301199212172829），出卖人为沈阳润汇房地产开发有限公司，备案时间为 2014-12-09。本次评估对象登记建筑面积 77.93 平方米。房屋无所有权登记，无抵押登记，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，有合同备案，无司法查封登记，有预查封登记，无更正登记。查询日期为 2022-03-08，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。

6. 利用现状：估价对象于现场勘查时为闲置状态，于价值时点该园区所属小学为加工厂小学、沈阳第六十九中学。

7. 开发程度：为已完成开发的临街住宅，恒大名都、香格经典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：东临南京南街、西临一片空地、南临无名小马路、北临青榆路，为润汇长堤湾小区所属住宅，周围有 139 路、327 路、188 路支线等公交线路通过，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、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：浑河水系。

6. 规划限制条件：按实际用途，未见限制。

7. 土地使用期限：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，并未显示土地的相关信息，故土地使用期限不详。

（二）建筑物实物状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气设施设备齐全。

3. 装饰装修：所在建筑 1-4 层外墙贴砖，5-33 层外墙刷涂料，总层数为 33 层，委估对象位于 21 层。估价对象南北朝向，单元门为可视对讲门，塑钢窗。单元内两梯四户平面布局，入户门为防盗门，室内格局为二室一厅一卫。南卧室为水泥地面，大白墙面，天棚刷大白，并带凹阳台；北卧室为水泥地面，大白墙面，天棚刷大白，外围有消防连廊，部分挡光；客厅为水泥地面，大白墙面，天棚刷大白，为暗厅；厨房、卫生间四面均为水泥面层。室内基本为清水房，并且室内部分开槽铺线。委估对象内上下水、通电、供暖、通讯、煤气等设施设备接口较齐全，整体维护较好。

4. 新旧程度：估价对象大约建成于 2015 年左右，房屋维护保养状况较好，可正常使用。

五、价值时点

2022 年 6 月 15 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的波动，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2022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. 《中华人民共和国最高人民法院关于〈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》[2022年第16号,2022年6月1日起实施]；
6. 《自然资源分等定级通则》[2022年第16号,2022年6月1日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》（2022）辽01执166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。

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 6 月 15 日的评估结果为：评估单价为 6072 元/平方米，评估总价为 47.32 万元。

人民币大写：肆拾柒万叁仟贰佰元整。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

相关结果		估价方法		收益法	
		比较法		评估价格	权重
测算结果	总价（万元）	48.71	0.5	45.92	0.5
	单价（元/m ² ）	6251	0.5	5892	0.5
评估价值	总价（万元）	47.32			
	单价（元/m ² ）	6072			

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
王菅	<u>2120150056</u>		2022年6月20日
李景	<u>2120070130</u>		2022年6月20日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 6 月 15 日。

十三、估价作业期

从 2022 年 6 月 15 日到 2022 年 6 月 20 日。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二零二二年六月二十日

附 件

附件一：辽宁省沈阳市中级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：专业帮助情况和相关专业意见

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