

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽世信房评字[2022]第 171 号

估价项目名称：沈阳市浑南区临波路 10-22 号 2-3-1 室一  
套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：蔡金明 注册号：2120200004

韩家杰 注册号：2120110038

估价报告出具日期：2022 年 10 月 17 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 执恢 1247 号记载，我公司对贵院执行的浙商银行股份有限公司沈阳分行与许寒霜 金融借款合同纠纷一案中，需对位于沈阳市浑南区临波路 10-22 号 2-3-1 室一套住宅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装修和配套设施。

(二)名称：沈阳市浑南区“伊利亚特湾一期”10-22 号楼 2 单元 3 楼 1 室一套住宅房地产。

(三)坐落：沈阳市浑南区临波路 10-22 号 2-3-1。

(四)规模：建筑面积为 142.86 平方米。

(五)用途：住宅。

(六)权属：权利人为许寒霜，共有方式为单独所有。

三、价值时点：2022 年 10 月 11 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 146.27 万元（人民币大写：壹佰肆拾陆万贰仟柒佰元整）。评估单价为 10239 元/平方米。

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参考使用。
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 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 日止。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二二年十月十七日

世信





# 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.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
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
<b>附 件.....</b>	<b>18</b>
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	



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

世佳



# 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。

## 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

估价对象有抵押权登记、有司法查封登记, 本次估价不考虑抵押、





查封等因素对估价结果的影响。

#### 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，估价人员已调查但无法确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费等，本次估价未考虑需补缴相关费用情况对估价结果的影响。

(三) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 31 条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”根据《中华人民共和国物权法》第 147 条之规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”本次评估时假设权利人拥有估价对象占用或分摊的土地使用权。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 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 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 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。

世信





# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

地址：沈阳市沈河区市府大路 411 号

联系人：刘法官

联系电话：024-84119736

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳市和平区北三经街 10 号（303）

备案等级：壹级

法定代表人：常丽梅

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

## 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）估价对象财产范围

本次估价对象为许寒霜所有的位于沈阳市浑南区临波路 10-22 号 2-3-1 一套住宅房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施，不包括估价对象室内动产及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）估价对象基本状况

1. 名称：沈阳市浑南区“伊利亚特湾一期”10-22 号楼 2 单元 3 楼 1 室一套住宅房地产。

2. 坐落：沈阳市浑南区临波路 10-22 号 2-3-1。



3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积为 142.86 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》记载的规划用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅。

5. 权属：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的信息：所有权人为许寒霜，不动产权证书号为辽（2018）沈阳市不动产权第 0001488 号，共有方式为单独所有，登记日期为 2018-01-02。共用宗地土地使用权人为沈阳新奉基房产开发有限公司，土地使用证号为沈南国用（2003）第 0034 号，权利性质为出让，使用权面积为 113939.10 平方米，土地用途为城镇混合住宅用地，有房屋对应土地抵押情况，有房屋对应土地查封情况。

抵押权登记信息：抵押权人为浙商银行股份有限公司沈阳分行，抵押人为许寒霜，他项权证号为辽（2019）沈阳市不动产证明第 0039448 号，登记日期为 2019-02-02，主债权数额为 163 万元，债务履行期限从 2019-02-01 至 2029-01-31 止。

有司法查封登记。

6. 利用现状：现场勘查时，估价对象处于使用状态。

### （三）土地基本状况

1. 园区四至：东临彩霞街、西临夹河街、南临临波路、北临南堤西路。

2. 形状：形状较规则，地势较平坦。

3. 开发程度：宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气等配套条件，基础设施比较完善。

4. 土地使用期限：--。

### （四）建筑物基本状况

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、通气。





3. 装饰装修：所在建筑外墙面粉涂料，估价对象进户门为防盗门，塑钢窗，室内客厅顶棚石膏板吊顶装饰、内墙刮大白刷乳胶漆、地面铺地板，小客厅及餐厅顶棚刮大白刷乳胶漆、内墙刮大白刷乳胶漆、地面铺地板，卧室顶棚刮大白刷乳胶漆、内墙刮大白刷乳胶漆或贴壁纸、地面铺地板，卫生间及厨房顶棚PVC板吊顶、内墙贴墙砖、地面铺地砖。

4. 空间布局及区位：估价对象所在建筑位于园区中间位置，总层数19层，估价对象所在层为3，估价对象南北朝向，户型为2室3厅1卫，空间布局较好。

5. 新旧程度：估价对象约建成于2007年，成新度一般，房屋维护保养状况一般。

### 五、价值时点

2022年10月11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

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》[2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,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》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,自1995年1月1日起施行;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》第一次修正;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正];

3. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,十二届全





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》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

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,2021年4月21日,国务院第132次会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

6. 《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];

7. 《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,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令 第732号)修订);

8. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定(中华人民共和国主席令第一〇六号)[2021年12月24日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过,自2022年1月1日起施行]。

## (二) 部门规章

1. 《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);

2. 《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

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.《最高人民法院印发〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作中若干问题的规定〉的通知》(法释[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.《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]。

### (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1247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》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。

本次估价选用比较法和收益法。

## (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<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> 为期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）





$V_t$  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。

### (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，采用算术平均值确定最终估价结果。

## 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 10 月 11 日的评估结果为：评估总价为 146.27 万元（人民币大写：壹佰肆拾陆万贰仟柒佰元整）。评估单价为 10239 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）	145.29





	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10170	10308
评估价值	总价 (万元)	146.27	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10239	

## (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

表二:

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡金明	<u>2120200004</u>		2022年10月17日
韩家杰	<u>2120110038</u>		2022年10月17日

## 十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 10 月 11 日。

## 十三、估价作业期

从 2022 年 10 月 11 日到 2022 年 10 月 17 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司  
二〇二二年十月十七日

