

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：刘良俭、孙冬雪购买的位于辽宁省沈阳市于洪区沙岭路 2-2 号 807 门“荣信广场公寓”的一套公寓房地产市场价格估价

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

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：马琳（注册号 4620070011）刘国秋（注册号 2120210007）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 26 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2022]第 SF154 号

致估价委托人函

估价委托人—沈阳市于洪区人民法院：

我们依据《沈阳市于洪区人民法院委托书》（2022）辽 0114 执恢 604 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格估价。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：刘良俭、孙冬雪购买的位于辽宁省沈阳市于洪区沙岭路 2-2 号 807 门“荣信广场公寓”的一套公寓房地产，建筑面积为 54.46 平方米。

价值时点：2022 年 10 月 20 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：

买受人	房屋坐落	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
刘良俭、孙冬雪	辽宁省沈阳市于洪区沙岭路 2-2 号 807 门	公寓	8/19 层	54.46	3,753	20.44
人民币大写金额	贰拾万零肆仟肆佰元整					

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）：

二〇二二年十月二十六日

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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
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	12
十三、估价作业期	12
十四、估价结果使用的特别提示	12
附 件	13
一、《沈阳市于洪区人民法院委托书》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《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件	
五、《房地产估价机构备案证书》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》（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、估价对象的建筑面积及房屋权属状况以法官提供的《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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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，并与原件核对相符，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。

6、人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本估价机构未掌握相关情况，本次估价假设估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

(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格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有抵押预告登记及司法查封登记。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法定优先受偿权会因处置而消失,查封会因拍卖而解除。因此,本次估价不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权情况,不考虑估价对象被查封情况,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 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 10 月 25 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) 本次估价结果对应的交易税费负担方式全部由买受人承担。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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：沈阳市于洪区人民法院

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（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

估价对象范围：刘良俭、孙冬雪购买的位于辽宁省沈阳市于洪区沙岭路 2-2 号 807 门“荣信广场公寓”的一套公寓房地产，建筑面积为 54.46 平方米。本次估价的市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价格，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格，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、家具等动产价格，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格。

估价对象基本状况表

	名称	不动产证号	买受人	坐落	所在层数/总层数	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、维护状况
实物状况	荣信广场公寓用房	—	刘良俭、孙冬雪	辽宁省沈阳市于洪区沙岭路2-2号807门	8/19	54.46	公寓	2015年	钢混	内部敞开式布局	外墙：涂料及石材。 单元门为双道地弹门。 进户门为防盗门，卫生间木门，塑钢窗。 内部装修情况：地面铺地板及地板革，内墙及天棚刮大白。	有上下水、电、讯、供暖等设施设备。	估价对象于价值时点空置，地板革局部破损，内墙大白局部脱落，门窗未发现破损情况，日常维护保养状况一般。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落：估价对象位于辽宁省沈阳市于洪区沙岭路2-2号807门“荣信广场公寓”，具体见位置示意图。</p> <p>(2) 四至：估价对象所在院落东临新蔡线，西临沈阳岩旺米粉制造有限公司，南临沙岭路，北临钢材市场。</p> <p>(3) 与重要场所（设施）的距离：距离张士高速收费站约5.3公里。</p> <p>(4) 临街（路）状况：估价对象所在院落两面临街，东临新蔡线，南临沙岭路。</p> <p>(5) 朝向：南。</p> <p>(6) 楼层：第8层，共19层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况：估价对象周围有新蔡线、沙岭路、沈新西路等交通主次干道。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具：周围公交车线路少，公共交通出行不方便，自驾出行较方便。</p> <p>(3) 交通管制情况：估价对象周围无交通管制。</p>												



	<p>(4) 停车方便程度：估价对象所在院落内有停车泊位，停车方便程度较好。</p> <p>3、环境状况</p> <p>(1) 自然环境：估价对象自然环境一般。</p> <p>(2) 人文环境：估价对象人文环境一般。</p> <p>(3) 噪音、大气环境：估价对象所在楼不临街，基本无噪音和大气环境污染情况。</p> <p>(4) 景观：估价对象周围无特殊景观。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施：估价对象宗地红线外达到“六通一平”（即供水、排水（雨水和污水）、通电、通讯、通路、通暖及场地平整），估价对象所在楼宗地红线内达到“六通一平”（即供水、排水（雨水和污水）、通电、通讯、通路、通暖及场地平整），其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 公共服务设施：估价对象周围有沈阳广济医院、沈阳农商银行（沙岭支行）、家得乐超市等公用设施。</p> <p>(3) 商业聚集度：估价对象周围有“沙岭不锈钢市场”，“北鹏木工机械市场”，“荣信商业广场”等商业，商业聚集度较好。</p>
权益状况	<p>(1) 合同备案及预告登记信息：依据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，有合同备案，有预购商品房预告登记，有预购商品房抵押权预告登记。预购商品房预告登记：权利人刘良俭、孙冬雪，义务人辽宁荣信集团沈阳房地产开发有限公司，登记日期2014-06-10；预购商品房抵押权预告登记：权利人上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行，义务人刘良俭、孙冬雪，登记日期2014-06-10，贷款金额100000，抵押登记期限2014-05-28至2024-05-28。</p> <p>(2) 土地使用权信息：依据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，土地使用权人为辽宁荣信集团沈阳房地产开发有限公司，权利性质为出让，土地用途为商业服务业（农产品批发市场）。</p> <p>(3) 出租或占用情况：未出租，未占用，估价对象于价值时点空置。</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，有司法查封登记，有预查封登记。</p>

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 2022 年 10 月 20 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格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

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》

(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。)

2、《中华人民共和国民法典》

(2020 年 5 月 28 日, 中华人民共和国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。)

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, 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》

(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 11 月 20 日起施行)

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)

4、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)

(三) 《沈阳市于洪区人民法院委托书》(2022)辽 0114 执恢 604 号

(四) 《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) 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公寓，可以对外出租获得房屋租金收入，通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等，以求取估价对象收益价格，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

本次估价为公寓房地产，包括估价对象建筑物及土地的市场价格。

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格，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格，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) 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。

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格,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格,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、家具等动产价格,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格。

(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。

买受人	房屋坐落	设计用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
刘良俭、孙冬雪	辽宁省沈阳市于洪区沙岭路2-2号807门	公寓	8/19层	54.46	3,753	20.44
人民币大写金额	贰拾万零肆仟肆佰元整					

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,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。未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权情况,不考虑估价对象被查封情况,并假定于价值时点尚未发生上述影响因素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
马琳			
刘国秋			

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2022年10月20日)起至完成实地查勘之日(2022年10月20日)止。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2022年10月19日)起至估价报告出具之日(2022年10月26日)止。

十四、估价结果使用的特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 本次估价结果对应的交易税费负担方式全部由买受人承担。

(四) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(五) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

附 件

- 一、《沈阳市于洪区人民法院委托书》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《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件
- 五、《房地产估价机构备案证书》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