



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽众益城估 zyc 字 2023 第 031 号

估价项目名称：位于沈阳市和平区青年大街 390 号（1501）等四处商业用房市场价格估价

估价委托人：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

房地产估价机构：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 峰 注册号：2120050011

尹 英 注册号：2120110015

石长帅 注册号：2120200035



估价报告出具日期：2023 年 03 月 06 日

致估价委托人函

葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科：

因贵方需要了解位于沈阳市和平区青年大街390号（1501）等四处房地产市场价格，本公司受贵方的委托，秉着独立、客观、公正原则，安排注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和规程，认真对位于沈阳市和平区青年大街390号（1501）等四处房地产进行了现场查看和深入市场调查。在假设和限制条件下，经全面研究、分析、测算后，已形成涉执房地产处置司法评估报告、估价结论和估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价基本情况表

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	名称	位于沈阳市和平区青年大街390号（1501）等四处商业用房市场价格估价。
	坐落	沈阳市和平区青年大街390号。
	范围	地上建筑物、建筑物应分摊的国有建设用地，包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	规模	估价对象所在建筑物总层数均为40层，所在层数均为15层。估价对象总建筑面积为331.91平方米，详见估价结果报告中估价对象详细情况表。
	结构	估价对象建筑结构均为钢混。
	用途	估价对象房屋规划用途均为商业，实际用途为写字间。
	权属及其他情况	依据《房屋所有权证》（沈房权证中心字第N060322401号等）记载房屋所有权人均为辽宁龙兴伟业投资有限公司。 依据《不动产登记证明》（辽（2018）沈阳市不动产证明第0268178号）记载证明权利或事项为抵押权，权利人（申请人）为葫芦岛银行股份有限公司沈阳分行，义务人为辽宁龙兴伟业投资有限公司；抵押方式为一般抵押权，担保债权数额：4400000元，债务履行期限为2018年8月2日起2020年8月2日止。抵押面积为建筑面积331.91m ² 的房屋及其所占有的土地。 估价对象于价值时点处于出租、抵押状态。
	其他情况	估价对象房屋室内间隔墙已打通，整体作为写字间使用。
价值时点		2023年02月17日。
价值类型		市场价格。
估价方法		比较法、收益法。

估价结果	评估单价	详见估价结果详细情况表。
	评估总价	人民币(大写)：伍佰陆拾柒万贰仟叁佰肆拾贰圆整 (¥5,672,342.00 元)

估价结果详细情况表

序号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	和平区青年大街 390 号 (1501)	15/40	99.69	17090	1703702
2	和平区青年大街 390 号 (1502)	15/40	74.17	17090	1267565
3	和平区青年大街 390 号 (1503)	15/40	107.03	17090	1829143
4	和平区青年大街 390 号 (1525)	15/40	51.02	17090	871932
	小计		331.91		5672342

一、估价结果内涵及成立的条件包括：

(一) 估价结果是在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有建设用地使用权、包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备和室内装饰装修的房地市场价格；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

(二) 本次估价人民法院未明确交易税费的负担方式，依据本地区司法拍卖交易惯例，本次估价结果是假设在交易过程中交易税费全部由买受人负担情况下的市场价格。

(三) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价格。

二、估价结果使用特别提示：

(一) 评估报告使用人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) 财产拍卖（或者变卖）行为于评估报告载明的价值时点之后发生，如果估价对象状况、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，不能应用本估价结果，估价结果应当进行相应调整后使用。

(三) 估价报告有效期内估价报告或估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后使用。

(四) 估价结果是为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据，

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）估价对象于价值时点处于出租状态，且估价对象为被迫转让，如处置后承租人或被执行人不愿配合交付。该行为可能造成估价对象延迟交付，请报告使用者及利害关系人关注此项风险。

（六）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的估价程序、估价结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（七）估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年（2023年03月06日起2024年03月05日止），请您在该有效期内按估价目的使用报告。

以上内容均摘自涉执房地产处置司法评估结果报告，欲了解估价相关的详细内容，请详细阅读整份估价报告全文，使用本估价报告及估价结果必须符合估价的假设和限制条件。

此致



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王 峰

2023年03月06日

目 录

注册房地产估价师声明 1

估价的假设和限制条件 2

 一、估价假设条件 2

 二、估价限制条件 3

涉执房地产处置司法评估结果报告 5

 一、估价委托人 5

 二、房地产估价机构 5

 三、估价目的 5

 四、估价对象 5

 五、价值时点 7

 六、价值类型 7

 七、估价原则 7

 八、估价依据 8

 九、估价方法 8

 十、估价结果 8

 十一、注册房地产估价师 11

 十二、实地查勘期 11

 十三、估价作业期 11

附件

- 一、司法鉴定评估委托书和承诺书；
- 二、委托方提供的相关资料；
- 三、估价对象位置图及估价对象照片；
- 四、工商营业执照（复印件）；
- 五、估价机构备案证书（复印件）；
- 六、房地产估价师注册证（复印件）。

注册房地产估价师声明

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告；

五、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师：

王 峰

尹 英

石长帅

注册号：2120050011

注册号：2120110015

注册号：2120200035

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设：

1. 注册房地产估价师王峰、石长帅于价值时点（2023年02月17日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，经现场目测估价对象主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象，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，本次估价假设估价对象能够正常、安全使用。

2. 本次估价过程中因估价委托人提供的资料未能反映估价对象全部真实状况，我们尽职调查仍然难以取得该相应资料的情况下，本次估价假设估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金情况。如至价值时点，估价对象存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况，应按照规定支付并对估价结果进行相应调整。

3. 估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》中未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况，如与实际情况不符，应对本估价报告及估价结果进行调整或重新评估。

4. 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载面积大体相当，本次估价假设实地查勘的估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载的面积完全一致。

（二）未定事项假设

1. 估价对象由估价当事人现场指认，本次估价假设估价对象与估价当事人指认的完全一致。若估价对象与实际不符，不能应用本估价报告、估价结论和估价结果。

2. 估价时没有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的影响，也没有考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

3. 估价对象未来进行拍卖处置时会产生相应费用，本次评估未考虑可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价格的影响。

4. 估价过程中估价委托人未能提供估价对象所在宗地的土地取得方式、土地用途等相关资料，本次估价假设估价对象的土地取得方式为出让，土地用途为商业。

5. 估价对象房屋室内间隔墙已打通，整体作为写字间使用，本次估价未考虑将估价对象恢复原状的相关费用。

（三）背离事实假设

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价格的影响。

（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

1. 注册房地产估价师现场查看过程中了解到估价对象于价值时点处于出租状态，由于相关当事人未提供租赁合同及相关资料，注册房地产估价师无法确定关于估价对象的租赁期限、租金数额及租金支付方式等，经承办法官确认，本次估价不考虑租赁对估价对象价值的影响。

2. 估价委托人未提供《房屋所有权证》、《不动产登记证明》原件仅提供了复印件，本次估价假设估价委托人提供的复印件记载的内容与原件记载的内容完全一致，如有差异，以《房屋所有权证》、《不动产登记证明》原件记载的内容为准，并对估价报告及估价结果进行调整。

二、估价限制条件

应在下列限制条件下合理使用本估价报告：

1. 本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价报告中说明的估价目的——“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”下使用，不得用作其他用途。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相应的责任。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，估价报告必须在已经载明的使用期限内使用，超过估价报告使用期限的估价报告无效。估价机构及注册房地产估价师不承担因使用超过估价报告使用期限造成损失的相关责任。

3. 本报告中的估价结论及估价结果仅为估价对象在价值时点的价格，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象的房地产市场状况、所处区域设计限制条件、

内外部环境、估价对象自身状况等因素发生变化，均会对估价对象的价格产生一定的影响。估价报告使用者及估价利害关系人应正确理解价值时点原则，不能用估价对象在其它时点的价格来衡量估价对象在价值时点时的价格。

4. 本估价报告书及其附件骑缝处没有加盖公章无效，估价委托人及估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实及不完整使用估价报告所引起的相关法律责任。

5. 估价委托人及估价利害关系人在使用本估价报告时，若发现本估价报告中存在文字校对方面的错误时，有误部分文字内容无效，应及时通知本机构进行更正。

6. 本估价报告解释权为本估价机构所有，未经本机构许可禁止非估价委托人和估价报告审查部门使用本估价报告、估价结论和估价结果，或将本报告全部或部分刊登、发表在公开媒体上。

涉执房地产处置司法评估结果报告

辽众益城估 zyc 字 2023 第 031 号

一、估价委托人

委托人名称：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

联系方式：15642979997

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

地址：葫芦岛市龙港区龙湾大街南2号

法定代表人：王峰

备案等级：贰级

证书编号：第 0000101406 号

有效期限：2020 年 9 月 4 日至 2023 年 9 月 3 日止

统一社会信用代码：91211400673751677A

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：

根据《葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科委托书》（[2022]葫中法评鉴委字第 86 号）、《房屋所有权证》（复印件）、《不动产登记证明》（复印件），实地查看情况及估价委托人提供的资料，估价对象的区位、实物、权属状况如下：

估价对象简况说明表

基本情况	名称	位于沈阳市和平区青年大街 390 号（1501）等四处商业用房市场价格估价。
	估价范围	地上建筑物、建筑物应分摊的国有建设用地，包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	坐落	沈阳市和平区青年大街 390 号。
	方位	估价对象位于青年大街与沈水路交汇处西北侧。见估价对象位置图。
区位	与重要场所的距离	估价对象距离青年大街小学约 600 米，距离沈阳商业城

状况		约 1.1 公里，距离北部战区中医院约 1.7 公里，距离南塔客运站约 2.8 公里。	
	临街（路）状况	估价对象二面临街，东临青年大街，南临沈水路。	
	朝向	东西朝向。	
	楼层	估价对象所在建筑物总层数均为 40 层。	
	交通状况	道路状况	估价对象周边有青年大街、沈水路，为城市交通主干道，路面状况良好，交通流量较大。
		出入可用的交通工具	估价对象周边有 109 路、126 路等公交线路，及地铁二号线经过，出租车、客车等出入可利用交通工具多，交通较便捷。
		交通管制	该路段无交通管制，不受交通管制影响。
		停车方便程度	估价对象有专用有停车场，停车方便程度较好。
	环境状况	自然环境	估价对象周边卫生状况较好，无空气、水、噪声、固体废弃物污染，自然环境较好。
		人文环境	估价对象所在区域人文环境较好。
	外部配套设施	外部基础设施	估价对象周边的道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、通信、供热等设施齐全，给排水接入市政管网。
外部公共服务设施		周边有学校、医院、车站、市场、银行等，公共服务设施较完备。	
实物状况	建筑物规模	估价对象总建筑面积为 331.91 平方米。详见估价结果报告中估价对象详细情况表。	
	层数	估价对象所在建筑物总层数均为 40 层，估价对象所在层数均为 15 层。	
	建筑结构	估价对象均为钢混。	
	设施设备	水、电、暖设施齐全。	
	装饰装修	详见估价对象照片。	
	高度	净高约为 2.4 米。	
	空间布局	室内为长方形，空间布局合理，空间能够充分利用。	
	维护情况及完损状况	主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象，设施设备维修养护状况较好，能够正常使用。	
其他	估价对象四处房屋间隔墙已打通，整体作为写字间使用。		
权益状况	房屋所有权证号	详见估价结果报告中估价对象详细情况表。	
	房屋所有权人	均为辽宁龙兴伟业投资有限公司。	
	共有情况	——。	

规划用途	估价对象房屋设计用途均为商业，实际用途均为写字间。
他项权利设立情况	依据《不动产登记证明》（辽（2018）沈阳市不动产证明第0268178号）记载证明权利或事项为抵押权，权利人（申请人）为葫芦岛银行股份有限公司沈阳分行，义务人为辽宁龙兴伟业投资有限公司；抵押方式为一般抵押，担保债权数额：4400000元，债务履行期限为2018年8月2日起2020年8月2日止。抵押面积为建筑面积331.91m ² 的房屋及其所占有的土地。估价对象于价值时点处于抵押状态。
权利限制情况	
特殊情况	无。

估价结果详细情况表

序号	权证号	坐落	所在层/总层	建筑面积（m ² ）
1	沈房权证中心字第N060322401号	和平区青年大街390号（1501）	15/40	99.69
2	沈房权证中心字第N060322397号	和平区青年大街390号（1502）	15/40	74.17
3	沈房权证中心字第N060322402号	和平区青年大街390号（1503）	15/40	107.03
4	沈房权证中心字第N060322400号	和平区青年大街390号（1525）	15/40	51.02
	小计			331.91

五、价值时点

结合估价目的征得委托方同意，价值时点确定为2023年02月17日。

六、价值类型

本报告中估价对象的价值类型为市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

替代原则，评估价值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。

最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《城市房地产转让管理规定》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《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》；
9. 《人民法院委托评估工作规范》；
10. 《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》；
11. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
12. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料及估价对象现场查看记录；
13. 委托方提供的与本次估价相关的资料：

- (1) 《葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科委托书》（[2022]葫中法评鉴委字第 86 号）；
- (2) 《房屋所有权证》（复印件）；
- (3) 《不动产登记证明》（复印件）；
- (4) 委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法和收益法测算估价对象的市场价格。

（一）比较法

比较法是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。

其基本实施步骤：

1. 搜集交易实例；

2. 选取可比实例；
3. 建立比较基准；
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。

公式：比较价值=可比实例的成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（二）收益法

收益法是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。其基本实施步骤：

1. 选择具体估价方法；
2. 测算收益期或持有期；
3. 测算未来收益；
4. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
5. 计算收益价值。

本次采用持有加转售模式，用持有加转售模式公式如下：

$$\text{计算公式为：} V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 期间收益（元或元/m²）；

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t — 期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

十、估价结果及有效期

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价师经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点房地市场价格为总价(人民币元)：伍佰陆拾柒万贰仟叁佰肆拾贰圆整(¥5,672,342.00元)，评估单价见估价结果详细情

况表。估价结果有效期自完成估价报告之日起壹年（2023年03月06日起2024年03月05日止）。

估价结果详细情况表

序号	坐落	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	和平区青年大街390号(1501)	15/40	99.69	17090	1703702
2	和平区青年大街390号(1502)	15/40	74.17	17090	1267565
3	和平区青年大街390号(1503)	15/40	107.03	17090	1829143
4	和平区青年大街390号(1525)	15/40	51.02	17090	871932
	小计		331.91		5672342

(一)、估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 估价结果是在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有建设用地使用权、包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备、室内装饰装修的房地市场价格；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

2. 本次估价人民法院未明确交易税费的负担方式，依据本地区司法拍卖交易惯例，本次估价结果是假设在交易过程中交易税费全部由买受人负担情况下的市场价格。

3. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价格。

(二)、估价结果使用特别提示：

1. 评估报告使用人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；

2. 财产拍卖（或者变卖）行为于评估报告载明的价值时点之后发生，如果估价对象状况、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，不能应用本估价结果，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

3. 估价报告有效期内估价报告或估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 估价结果是为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据，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。

5. 估价对象于价值时点处于出租状态，且估价对象为被迫转让，如处置后承租人或被执行人不愿配合交付。该行为可能造成估价对象延迟交付，请报告使用者及利害关系人关注此项风险。

6. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的估价程序、估价结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7. 估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年(2023年03月06日起2024年03月05日止)，请您在该有效期内按估价目的使用报告。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 峰	2120050011		年 月 日
尹 英	2120110015		年 月 日
石长帅	2120200035		年 月 日

十二、实地查勘期

2023年02月17日至2023年02月17日

十三、估价作业期

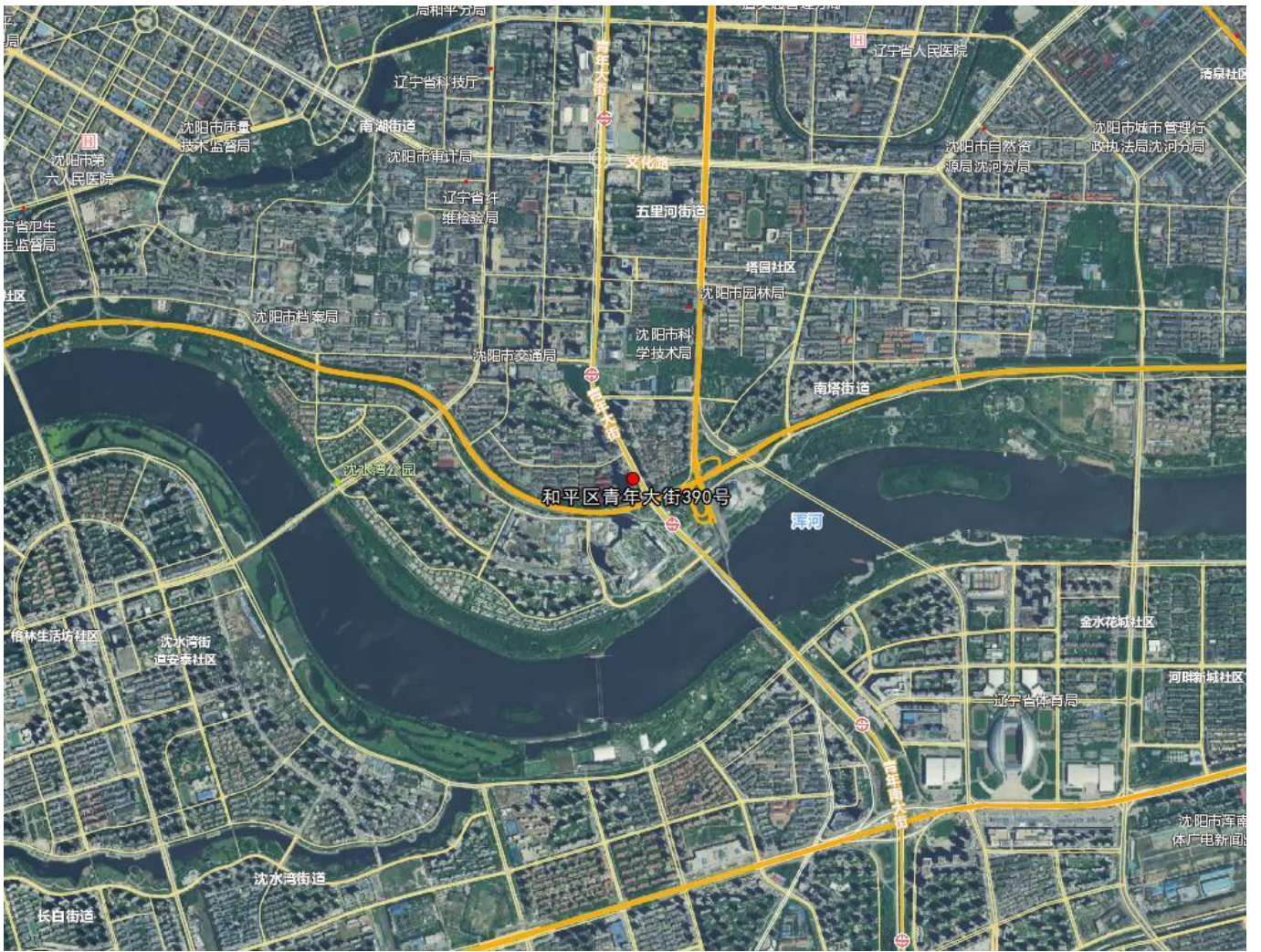
2023年02月17日至2023年03月06日



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

2023年03月06日

估价对象位置图



估价对象照片

