

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：辽宁省凤城市凤山区苗可秀街 57-7 号银河湾
小区 7#2 单元（2304 室）住宅房地产价格评
估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：凤城市人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 10 日

估价报告编号：沈房估诉字[2021]第 179 号



目 录

第一部分 致估价委托人函	1
第二部分 注册房地产估价师声明	2
第三部分 估价的假设和限制条件	3
第四部分 房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象概况	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	9
八、估价原则	9
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、估价作业日期	11
十三、估价报告应用的有效期	11
第五部分 附件	12

致估价委托人函

凤城市人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人中国建设银行股份有限公司凤城支行与被执行人王立国、辽宁千银实业有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的位于辽宁省凤城市凤山区苗可秀街57-7号银河湾小区7#2单元（2304室）住宅房地产进行了价格评估，现将评估结果函告如下：

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：具体地址为辽宁省凤城市凤山区苗可秀街57-7号银河湾小区7#2单元（2304室），建筑面积118.66平方米，房屋所有权人王立国。

价值时点：2021年12月2日

价值类型：市场价格

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，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2021年12月2日的估价结果为：单价6,212元/平方米，总价737,116元，人民币大写：柒拾叁万柒仟壹佰壹拾陆元整。

详细的估价结果请见附后的《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》等。

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) 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；

(四) 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；

(五) 本次评估价值为房地合一价值，即：包含房屋建筑物价值、装饰装修、附属设施部分价值及所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动的家具、家用电器及私人物品等。

(六) 本估价报告的异议期为五日。

报告有效期：自报告出具之日起1年。

提交估价报告份数：共4份。

沈阳锦龙房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十日



注册房地产估价师声明

对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和客观的,没有虚假记载、误导性陈述。
- 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说明的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,也与有关当事人没有个人的利害关系或偏见。
- 四、 我们依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行工作,撰写本估价报告。
- 五、 我公司房地产估价人员对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查看并进行记录,但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况,尤其因提供资料有限,我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 六、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

签名盖章

游 宇

陈 光



估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，我们根据其评估目的及估价对象的具体情况，设定估价的假设和限制条件。

一、估价的假设条件

（一）一般性假设：

1. 此次评估设定价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定。
2. 本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提。
3. 本次评估是以估价对象能够按照目前的使用用途持续使用为假设前提。
4. 本估价报告是以估价委托人及当事人提供的资料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其合法、真实、准确和完整，不存在刻意误导。
5. 此次评估中对房屋安全、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，我们对其安全性进行合理的假定。
6. 此次评估以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况为假设前提。
7. 我们不掌握估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、采暖费、水



电费等情况及金额，故在此次评估中假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 此次评估结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

（二）背离事实假设

此次评估我们视估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权等而进行的评估。

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告仅对估价对象进行强制处置提供参考，它用无效。
- 2、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人有报告审查权的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。
- 3、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。
- 4、本评估报告自出具之日（2021年12月10日）起一年内有效。



房地產估價結果報告

一、估價委托人

估價委托人：鳳城市人民法院

二、估價機構

機構名稱：瀋陽錦龍房地產評估有限公司

機構地址：沈陽市沈河區沈洲路 181 號

法人代表：游宇

聯繫電話：22916691

資格等級：一級

證書編號：建房估證字[2013]063 號

三、估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據。

四、估價對象概況

（一）估價對象基本情況

1、名稱：王立國所屬房產

2、坐落：遼寧省鳳城市鳳山區苗可秀街 57-7 號銀河灣小區 7#2 單元（2304 室）

3、范围：列入本次估价范围内房地产的建筑面积为 118.66 平方米

4：用途：规划用途为住宅

（二）估价对象区位状况

凤城市，古称凤凰城，隶属于辽宁省丹东市。位于辽东半岛东部，地近黄海北岸，为省辖县级市。凤城市北邻本溪满族自治县，南与丹东市振安区和东港市接壤，东靠宽甸满族自治县。凤城市境内有沈丹铁路、凤上铁路、沈丹高速公路等交通路线贯穿。凤城市名胜古迹众多，旅游资源丰富，有国家 AAAA 级风景名胜区凤凰山、全国农业旅游示范点大梨树村、东汤圣泉度假村温泉、玉龙湖景区等旅游景点。截至 2019 年末，凤城市市辖 3 个街道、18 个镇，其中包括 201 个行政村。截至 2019 年末，凤城市户籍人口 549634 人。

估价对象位于辽宁省凤城市凤山区苗可秀街 57-7 号银河湾小区 7#2 单元（2304 室），位于银河湾住宅园区内。

四至：小区东临凤山路；南临苗可秀街；西临桓盖线。

交通状况：附近有 6 路公交车，交通便利。

基础设施状况：估价对象所在区域基础配套设施齐全，已达到六通（即：道路、给水、排水、电力、电讯、暖气）。

周边环境：近邻二道河，周围有丽水凤凰城、天河湾、山水华府、山水逸墅、河畔新城等住宅园区，人口居住比较稠密，基础设施完备。



公共服务配套设施：周边有河南小学、凤城市第六中学、凤城市中心医院、凤城市体育馆、凤凰城东站等，园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

（三）估价对象实物状况

估价对象为辽宁省凤城市凤山区苗可秀街 57-7 号银河湾小区 7#2 单元（2304 室）。建筑面积 118.66 平方米，钢筋混凝土结构，房屋总层数为 28 层，估价对象在 23 层，规划用途为住宅，二室一厅二卫格局，南北朝向。估价对象所在楼外墙面为混合砂浆刷涂料墙面，入户防盗门，塑钢窗，室内地砖地面，壁纸墙面，客厅装饰灯池吊顶；厨房卫生间地砖地面，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶；上下水、电、暖设施齐全。

（四）估价对象权属状况

根据当事人提供的《执行裁定书》复印件：

地址为辽宁省凤城市凤山区苗可秀街 57-7 号银河湾小区 7#2 单元（2304 室），建筑面积 118.66 平方米，规划用途为住宅，房屋所有权人为王立国。

五、价值时点

2021 年 12 月 2 日

经委托方认可以勘查现场之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点 2021 年 12 月 2 日现状使用条件下的市场价格。

本次评估价值为房地合一价值，即：包含房屋建筑物价值、装饰装修、附属设施部分价值及所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动的家具、家用电器及私人物品等。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、《司法鉴定文书规范》；
- 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》
- 7、《凤城市人民法院委托书》（2021）辽 0682 执 808 号；
- 8、《执行裁定书》复印件；
- 9、估价人员现场勘察和收集的有关资料。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的

立場上，評估出對各方當事人來說都是公平合理的價值。

2. 遵循合法原則：要求估價結果是在依法制定的估價對象狀況下特別是權益狀況下的價值。

3. 遵循價值時點原則：要求估價結果應是估價對象在由估價目的決定的某個特定時間的價值。

4. 遵循替代原則：要求估價結果不得不合理偏離類似房地產在同等條件下的正常價格

5. 遵循最高最佳利用原則：要求估價結果是在估價對象依法最高最佳利用下的價值。最高最佳利用應是法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價對象的價值達到最大的一種使用。

九、估價方法

1、估價技術路線的確定

根據估價對象區位狀況、實物狀況及權屬狀況結合本次的估價目的和評估價值類型，確定本次估價的技術路線為：第一，收集市場上與估價對象相似的房地產項目交易信息資料；第二，將收集到的相關信息與估價對象進行比較、分析；第三，根據估價對象具體情況以及價值時點時的房地產市場狀況選用合理的評估方法；第四，運用合理估價方法進行房地產價值估算；最後，經測算得出最終房地產估價結果。

2、估價方法的選擇

估价人员在对估价对象实地查看及对周边区域房地产市场状况的调查、分析之后，根据估价对象的特点和实际情况结合当时的房地产市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象设计用途为住宅用房，在其所在区域内此类房地产市场发展较为完善，交易透明度较高并且存在大量的交易实例，因此，本次估价中采用比较法作为估价方法进行房地产价值的估算。

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。

十、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，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 2 日的估价结果为：单价 6,212 元/平方米，总价 737,116 元，人民币大写：柒拾叁万柒仟壹佰壹拾陆元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

国家注册房地产估价师：陈 光（2119980081）



十二、估价作业日期

2021年12月2日~2021年12月10日

十三、估价报告有效期

本报告结论自2021年12月10日起一年内有效。



附 件

- 一、 估价对象现场查勘照片
- 二、 估价对象位置图
- 三、 《司法鉴定委托书》
- 四、 《执行裁定书》复印件
- 五、 房地产估价师注册证书复印件
- 六、 估价机构资格证复印件
- 七、 估价机构营业执照副本复印件