

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区
19幢（2-1-1）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：沈阳市沈河区人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）
陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2022年5月19日

估价报告编号：沈房估诉字[2022]第F19号



致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人沈阳金融商贸开发区瀚华科技小额贷款有限公司与被执行人王维红借款合同纠纷一案中涉及的位于辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区19幢(2-1-1)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：具体地址为辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区19幢(2-1-1)，建筑面积80.35平方米，房屋所有权人为王维红。

价值时点：2022年5月12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2022年5月12日的估价结果为：单价3,554元/平方米，总价285,564元，人民币大写：贰拾捌万伍仟伍佰陆拾肆元整。

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可使用;

(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可使用;

(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3份。

沈阳锦龙房地产评估有限公司

二〇二二年五月十九日





目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象概况	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
附 件	13



注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

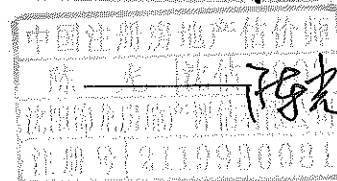
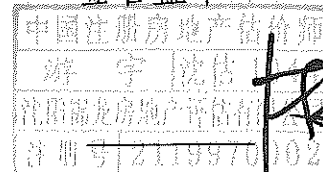
- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和客观的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人即估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

注册房地产估价师

游 宇

陈 光

签名盖章





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存在的租赁权不影响司法处置为假设前提。
7. 我们不掌握估价对象是否存在欠缴税费、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。



房地產估價結果報告

一、估價委托人

估價委托人：沈陽市沈河區人民法院

二、估價機構

機構名稱：沈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：王維紅所屬房產
- 2、坐落：遼寧省鐵嶺市銀州區紅旗街道銀崗小區 19 幢（2-1-1）
- 3、範圍：列入本次估價範圍內房地產的建築面積為 80.35 平方米
- 4、用途：規劃用途為住宅



（二）估价对象区位状况

估价对象位于辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区 19 幢 (2-1-1)，位于银岗小区住宅园区内。

四至：小区东临博物馆巷；南临银冈路；西临广裕街；北临繁荣路。

交通状况：附近有 1 环北环路、1 环南环路、3 路、4 路、龙首新区专线路等多路公交车，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，已达到七通（即：道路、给水、排水、电力、电讯、暖气、燃气）。

周边环境：周围有首山花园、金缘丽城、兴旺园、华夏馨园、东电小区等住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有雷锋小学、铁岭市第一中学、铁岭博物馆、铁岭县中心医院、大商新玛特等，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

估价对象为辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区 19 幢(2-1-1)。建筑面积 80.35 平方米，混合结构，房屋总层数为 6 层，估价对象在 1 层，规划用途为住宅，三室一厅一卫格局，南北朝向。估价对象所在楼外墙面为涂料墙面，入户防盗门，塑钢窗，室内地砖地面，乳胶漆墙面，厨房、卫生间地面铺地砖，瓷砖墙面，铝扣板吊顶，组合橱柜，普通卫浴，上下水、电、暖、燃气设施齐全。



该住宅房屋进行了“窗改门”改造，外罩防盗卷帘门。

（四）估价对象权属状况

根据当事人提供的《房地产权登记信息》复印件：

地址为辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区 19 幢（2-1-1），建筑面积 80.35 平方米，规划用途为住宅，房屋所有权人为王维红，不动产权证书号为辽（2017）铁岭市不动产权第 0001795 号。

目前该房屋正出租做美容养生馆使用。

五、价值时点

2022 年 5 月 12 日

经委托方认可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 2022 年 5 月 12 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

（一）有关政策法规和文件

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. 《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》；
6. 《人民法院委托评估工作规范》；
7. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

(三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《沈河区人民法院评估委托书》（2021）辽0103执7872号；
2. 《房地产权登记信息》等资料复印件；

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。



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场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 遵循合法原则：要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3. 遵循价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4. 遵循替代原则：要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格

5. 遵循最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

九、估价方法

1、估价技术路线的确定

根据估价对象区位状况、实物状况及权属状况结合本次的估价目的和评估价值类型，确定本次估价的技术路线为：第一，收集市场上与估价对象相似的房地产项目交易信息资料；第二，将收集到的相关信息与估价对象进行比较、分析；第三，根据估价对象具体情况以及价值时点时的房地产市场状况选用合理的评估方法；第四，运用合理



估价方法进行房地产价值估算；最后，经测算得出最终房地产估价结果。

2、估价方法的选择

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，同时估价对象目前正在出租做美容养生馆，有租赁收益，故本次估价中采用比较法和收益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。

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。

十、估价结果

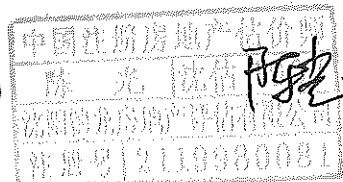
估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 12 日的估价结果为：单价 3,554 元/平方米，总价 285,564 元，人民币大写：贰拾捌万伍仟伍佰陆拾肆元整。

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、实地查勘期

2022年5月12日

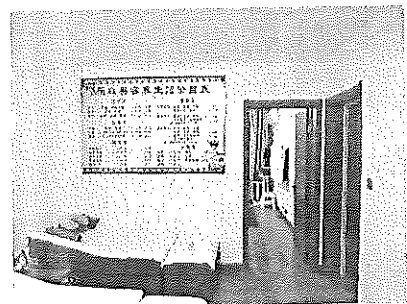
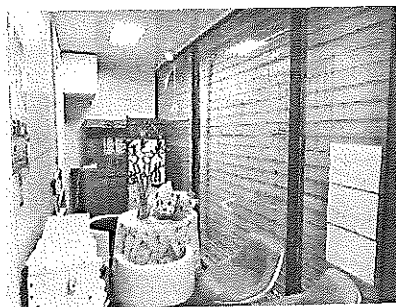
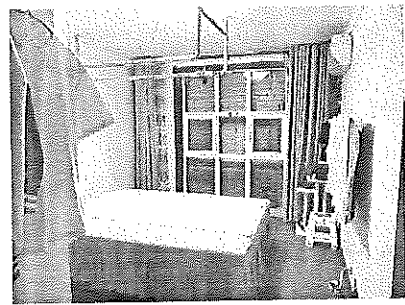
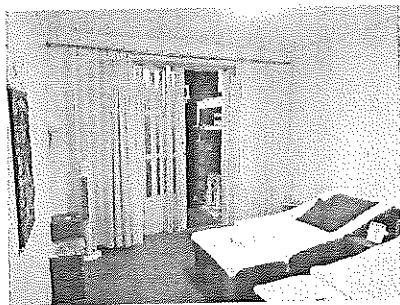
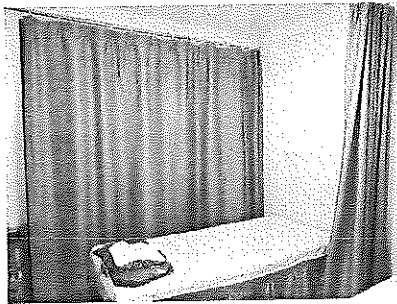
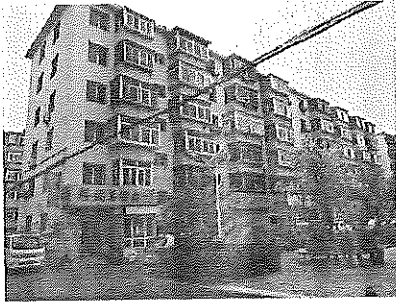
十三、估价作业日期

2022年5月12日~2022年5月19日。



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、 《房地产权登记信息》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



沈阳市沈河区人民法院
委托书

(2021)辽0103执7872号

沈阳锦龙房地产评估有限公司：

我院在执行沈阳金融商贸开发区瀚华科技小额贷款有限公司与王维红 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省铁岭市银州区红旗街道银岗小区19幢2-1-1。

2022年03月04日

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 211202001001GB00006F00040050

房地坐落: 铁岭市银州区红旗街道银岗小区19幢2-1-1

内容	业务号	101328071	2017003770		
房屋所有权人		马铁军	王维红		
证件种类		---	身份证		
证件号		---	211224197301050305		
房屋共有情况			单独所有		
权利人类型		---	个人		
登记类型		转移登记	转移登记		
登记原因			存量房买卖		
土地使用权人					
独用土地面积 (m ²)		0.0	0.0		
分摊土地面积 (m ²)		76.33	76.33		
土地使用期限			起 止		
房地产交易价格 (万元)		0.0	228998.0		
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构		混合结构	混合结构		
所在层/总层数		1/6	1/6		
建筑面积 (m ²)		80.35	80.35		
专有建筑面积 (m ²)		80.35	80.35		
分摊建筑面积 (m ²)		0.0	0.0		
竣工时间					
不动产权证书号		211202-013024-2	辽(2017)铁岭市不动 产权第0001795号		
登记时间		2011年08月19日	2017年02月23日		
登簿人			王海生		
附记					

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与人参加诉讼活动,依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立地进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

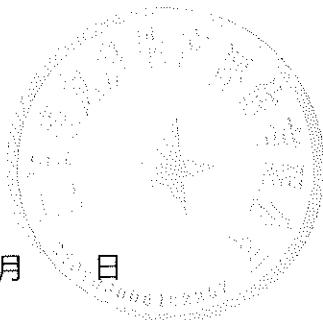
七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(签名)

鉴定机构:(盖章)

年 月 日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 沈阳锦龙房地产评估有限公司

法定代表人 游宇
(执行事务合伙人)

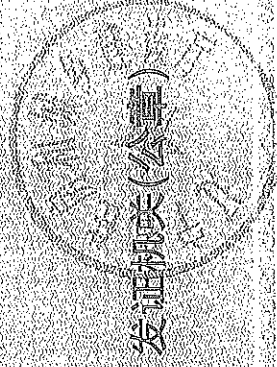
住 所 沈阳市沈河区沈洲路181号

统一社会信用代码 91210103702058530H

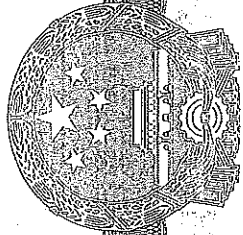
备案等级 一级

证书编号 建房估证字(2013)063号

有效期限 2019年9月12日至2022年9月11日止



发证机关(公章)



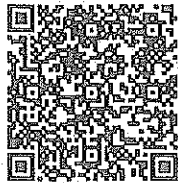
营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210103702058530H

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本号: 1-1)

名称	沈阳锦龙房地产评估有限公司	注册资本	人民币贰佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2001年03月14日
法定代表人	游宇	营业期限	自2001年03月14日至2071年03月13日
经营范围	一般项目: 房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 招投标代理服务, 房地产咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)		
住所	沈阳市沈河区沈洲路181号		



登记机关

2021年11月25日