

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市沈北新区建设北一路 2-7 号 2-6-2 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：2021 年 11 月 29 日

估价报告编号：沈房估诉字[2021]第 170 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

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中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被执行人徐昊、张磊金融借款合同纠纷一案中涉及的位于沈阳市沈北新区建设北一路2-7号2-6-2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: 具体地址为沈阳市沈北新区建设北一路 2-7 号 2-6-2 室, 建筑面积 115.34 平方米, 房屋所有权人徐昊、张磊。

价值时点: 2021 年 11 月 16 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 11 月 16 日的估价结果为: 单价 4426 元/平方米, 总价 510,495 元, 人民币大写: 伍拾壹万零肆佰玖拾伍元整。

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

二〇二一年十一月二十九日





注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

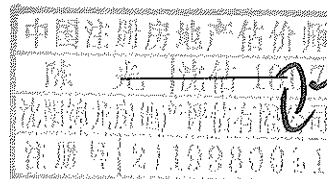
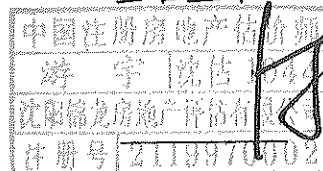
- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人的利害关系或偏见。
- 四、我们依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行工作，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师已于价值时点 2021 年 11 月 16 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，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

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11月29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：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：建房估証字[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

估價對象具體地址為沈陽市沈北新區建設北一路 2-7 號 2-6-2 室，
建築面積 115.34 平方米，房屋所有權人為徐昊、張磊。

（一）估價對象區位狀況

估價對象位於沈陽市沈北新區建設北一路 2-7 號 2-6-2 室，德鑫



花园小区内。

四至：南临建设北一路，西临站前街。

交通状况：附近有虎石台站、197路、398路等公交车，交通比较便利。

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：周围有星城国际、乾弘家园、和谐居、信诚家园、富城春天等住宅园区，人口居住稠密。

公共服务配套设施：周边有沈阳大学虎石台附属第一实验小学、虎石台镇中心幼儿园、虎石台综合大市场等，园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

（二）估价对象实物状况

估价对象为沈阳市沈北新区建设北一路2-7号2-6-2室。建筑面积115.34平方米，混合结构，房屋总层数为6层，估价对象在6层，规划用途为住宅，二室二厅一卫格局，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，内门装饰木门，室内地砖地面，乳胶漆墙面，厨房卫生间地砖地面，墙面贴砖，铝扣板吊顶；上下水、电、暖、燃气设施齐全。

（三）估价对象权属状况

根据当事人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件：地址为沈阳市沈北新区建设北一路2-7号2-6-2室，建筑面积



115.34 平方米，房屋所有權人為徐昊、張磊，不動產證號為沈房權證中心字第 N260043767-1、2 號。

五、價值時點

2021 年 11 月 16 日

經委託方認可以勘查現場之日確定為價值時點。

六、價值類型

本次估價結果為估價對象在價值時點 2021 年 11 月 16 日現狀使用條件下的市場價格。

本次評估價值為房地合一價值，即：包含房屋建築物價值、裝飾裝修、附屬設施部分價值及所分攤的土地使用權價值，不包含室內可移動的家具、家用電器及私人物品等。

七、估價依據

- 1、《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- 2、《中華人民共和國資產評估法》；
- 3、《房地產估價規範》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地產估價基本術語標準》（GB/T50899-2013）；
- 5、《司法鑒定文書規範》；
- 6、《最高人民法院關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定》



- 7、《沈河区人民法院委托书》(2021)辽0103执782号;
- 8、《不动产电子登记(簿)查询证明》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，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。

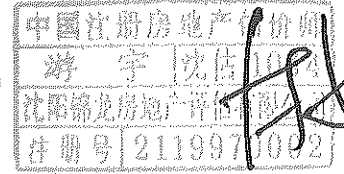
十、估价结果

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 11 月 16 日的估价结果为：单价 4426 元/平方米，总价 510,495 元，人民币大写：伍拾壹万零肆佰玖拾伍元整。

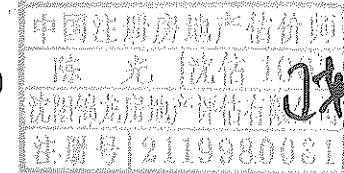


十一、 估价人员

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11月16日~2021年11月29日

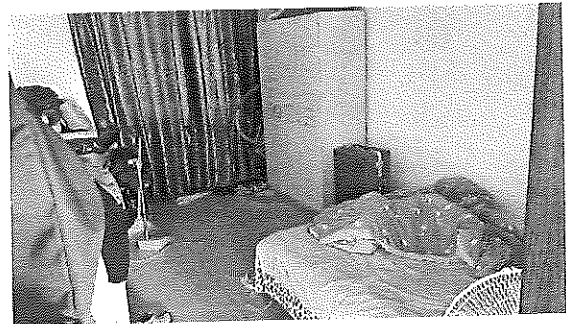
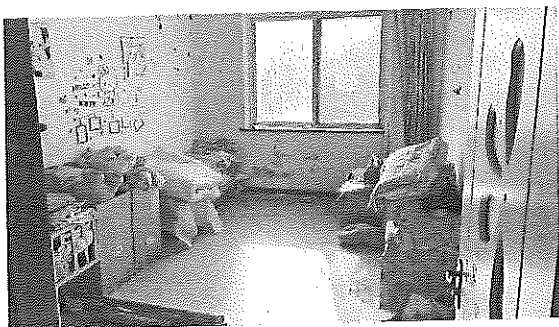
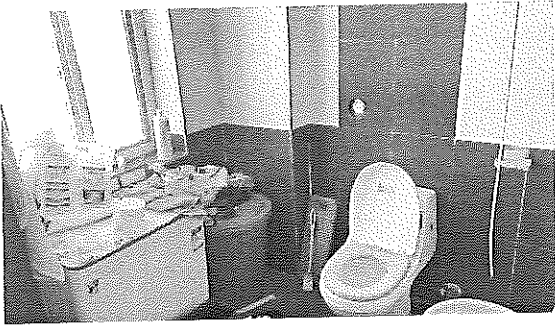
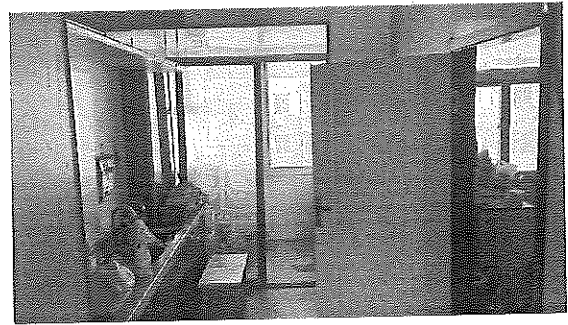
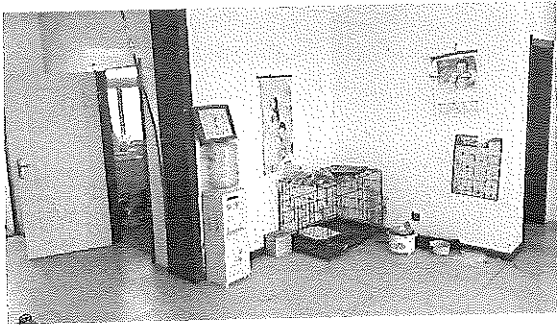
十三、 估价报告有效期

本报告结论自 2021 年 11 月 29 日起一年内有效。

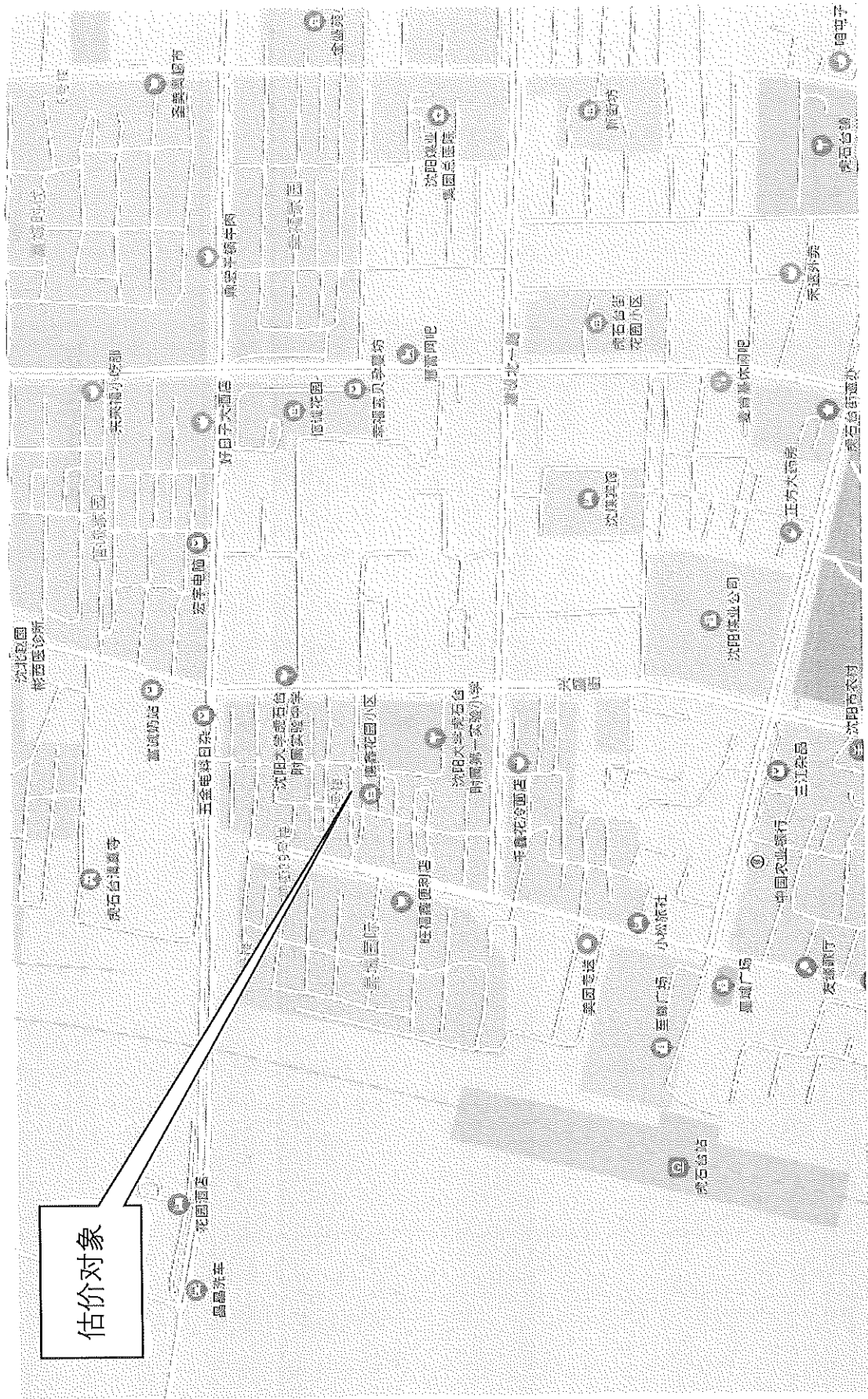


附 件

- 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、 《不动产电子登记（簿）查询证明》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



估价对象方位图



沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2021)辽0103执782号

沈阳锦龙房地产评估有限公司：

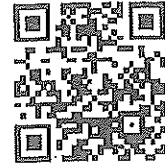
我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与徐昊,张磊 金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

沈阳市沈北新区建设北一路2-7号2-6-2。

2021年07月15日

不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20210622884

房屋基本信息

房屋坐落 沈北新区建设北一路2-7号						
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m²)
2-7	2-6-2	混合结构	6	6	住宅	115.34

简要权利信息

有 所有权登记；有 抵押登记；无 在建工程抵押登记；无 发证预告登记；无 抵押预告登记；
 无 地役权登记；无 异议登记；无 合同备案；有 司法查封登记；无 预查封登记；无 更正登记；

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
张磊, 徐昊	210113199006050568, 210521199103102317	沈房权证蒲河新城字第 N260043767-1号, 沈房 权证蒲河新城字第 N260043767-2号	共同共有	2014-06-25	13-16-7309	13-2-001511 8

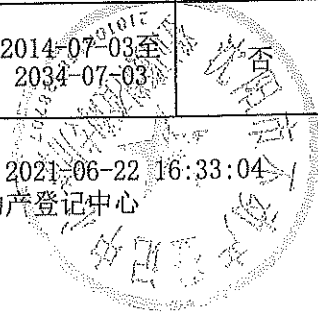
不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
中国邮政储蓄银行股 份有限公司沈阳市分 行	张磊、徐昊	14065018	2014-07-14	390000	2014-07-03至 2034-07-03	

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2021-06-22 16:33:04
 沈阳市不动产登记中心



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。

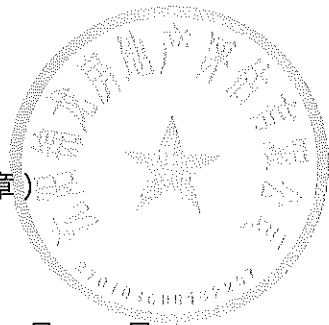
六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

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及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(鉴名)

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)

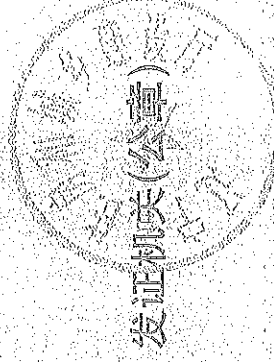
住所:沈阳市沈河区沈洲路181号

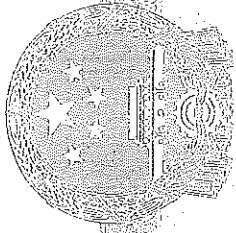
统一社会信用代码:91210103702058530H

备案等级:一级

证书编号:建房估证字(2013)063号

有效期:2019年9月12日至2022年9月11日止



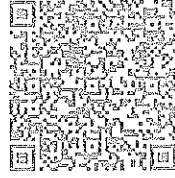


营业执照

(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
 类型 有限责任公司
 法定代表人 游宇
 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）
 注册资本 人民币贰佰万元整
 成立日期 2001年03月14日
 营业期限 自2001年03月14日至2071年03月13日
 住所 沈阳市沈河区沈洲路181号



登记机关

2021年04月19日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00203643

姓名 / Full name

游宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620402196804191330

注册号 / Registration No.

2119970002

执业机构 / Employer

沈阳锦龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00243357

姓名 / Full name

陈光

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210105196807273143

注册号 / Registration No.

2119980081

执业机构 / Employer

沈阳锦龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

