

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：辽宁省沈阳市康平县康平镇城南街 753 幢房
产房地产价格评估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：沈阳市康平县人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

付 毓（2120190038）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 18 日

估价报告编号：沈房估诉字[2022]第 F101 号



致估价委托人函

沈阳市康平县人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人康平县农村信用合作联社与被执行人孙东卫、韩立一案中涉及的位于辽宁省康平县康平镇城南街753幢房产进行了价格评估，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：辽宁省康平县康平镇城南街 753 幢房产，建筑面积 308.55 平方米，房屋所有权人为薄英秋。

价值时点：2022 年 10 月 10 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 10 月 10 日的估价结果为：

单价：8786 元/平方米；总价：2,710,920 元，人民币大写：贰佰柒拾壹万零玖佰贰拾元整。

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物品、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

二〇二二年十月十八日





目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象概况	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、估价人员	13
十二、估价作业日期	13
十三、估价报告有效期	13
附 件	14



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



付 毓





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强制处置为假设前提。
7. 我们不掌握估价对象是否存在欠缴税费、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按相关法律规定承担。

(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。

(三) 未定事项假设 (无)

(四) 不相一致假设 (无)

(五) 依据不足假设 (无)

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(2022年10月18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：沈陽市康平縣人民法院

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：薄英秋所屬房產。

（2）坐落：沈陽市康平縣康平鎮城南街 753 幢。

（3）範圍：列入本次估價範圍內房產的總建築面積為 308.55 平方米，占地 499.70 平方米。



(4) 用途：规划用途均为住宅，现实际用途餐馆。

(二) 估价对象区位状况

康平县隶属于辽宁省沈阳市，地处辽河流域，东隔辽河与铁岭市昌图县相望，西邻阜新市彰武县，南接法库县，北与内蒙古科左后旗毗邻，距沈阳 120 公里。全县区域面积 2175 平方公里。康平县是国家绿色食品基地建设县、全国公路建设示范县、三北防护林建设重点县、国家级生态建设示范区、全国绿化模范县、国家平安建设先进县、辽宁省财源建设试点县，康平县有卧龙湖、金沙滩、小塔子古塔、八虎山等著名景点，2019 年，被列为第二批国家农产品质量安全县。

估价对象位于沈阳市康平县康平镇城南街 753 幢房产。

四至：东临含光街、北临顺山三路。

交通状况：附近有康平 K301 路公交车，交通便利，路网通达。

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）。

周边环境及公共服务配套设施：近邻腾龙阁公园，周围有金墅花园、毓秀依山郡、顺山新村等住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备；附近有康平县图书馆、康平县人民政府、康平县第三中学等，周边超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

(三) 估价对象实物状况

估价对象为康平县康平镇城南街 753 幢房产，建筑面积 308.55 平方米，混合结构，总层数 2 层。估价对象房屋经过改造，现做为餐



饮使用。外墙为混合砂浆刷涂料墙面，塑钢窗，室内地砖地面，乳胶漆墙面，塑钢窗，分隔若干包房，部分房间天棚吊顶；上下水、电、采暖等设施齐全。

（四）估价对象权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》等复印件：

估价对象地址为沈阳市康平县康平镇城南街 753 幢房产，所有权人为薄英秋，建筑面积 308.55 平方米，设计用途为住宅，房产证号为沈房权证康平字第 007367 号。

根据《国有土地使用权证》复印件：土地使用权人为薄英秋，土地使用权类型为划拨，土地用途为住宅用地，证号为国用（康平）2006 第 0000225 号。

五、价值时点

2022 年 10 月 10 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 2022 年 10 月 10 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物品、家具、家用电器及私人物品等。



七、估價依據

(一)有關政策法規和文件

1. 《中華人民共和國民法典》；
2. 《中華人民共和國資產評估法》；
3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
4. 《中華人民共和國土地管理法》；
5. 《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》；
6. 《人民法院委託評估工作規範》；
8. 《涉執房地產處置司法評估指導意見》；
9. 國家、省、市人民政府及其他有關部門頒布的有關法律、法規和政策性文件；

(二)技術標準

1. 《房地產估價規範》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地產估價基本術語標準》（GB/T 50899-2013）；

(三)估價委託人提供的有關估價對象的資料

1. 《沈陽市康平縣人民法院委託書》（2022）遼0123執恢227號；
2. 《國有土地使用權證》、《房屋所有權證》等資料復印件；

(四)估價機構和估價人員掌握和搜集的有關資料

1. 現場查勘、調查資料；
2. 估價對象所在區域狀況調查資料；
3. 估價對象位置、基礎配套設施調查資料；

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，估价对象虽然设计用途为住宅，但实际使用用途为餐馆，并且经营多年，有实际收益产生，故我们遵循最高最佳利用原则采用收益法进行评估。

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 10 月 10 日的估价结果为：单价：8786 元/平方米；总价：2,710,920 元，人民币大写：贰佰柒拾壹万零玖佰贰拾元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师:



国家注册房地产估价师:



十二、估价作业日期

2022年10月10日~2022年10月18日

十三、估价报告有效期

本报告结论自2022年10月18日起一年内有效。