

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：沈北新区天时街“大溪地”小区的28套住宅房地产  
市场价格估价

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：马琳（注册号4620070011），刘国秋（注册号2120210007）

估价报告出具日期：2022年10月20日

估价报告编号：房信评估（大）字[2022]第SF037号

## 致估价委托人函

估价委托人—辽宁省沈阳市中级人民法院：

我们依据《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》登记号：（2021）辽 01 执 1390 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于人民法院确定财产处置参考价的房地产进行了市场价格估价。现函告如下：

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：沈北新区天时街“大溪地”小区的 28 套住宅房地产，总建筑面积为 4,969.15 平方米。

价值时点：2022 年 7 月 14 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：市场价格总价：2,478 万元，人民币大写金额：贰仟肆佰柒拾捌万元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果请见附后的《房地产市场价格估价结果明细表》及《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二零二二年十月二十日

## 房地产市场价格估价结果明细表

币种：人民币

序号	座落	门牌号	楼号	用途	结构	楼层	装修	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	沈北新区天时街 62-15 号	105	13#	住宅 (别墅)	框架	-1-3/3 层	毛坯	342.7	6,469	222
2	沈北新区天时街 62-2 号	105	4#	住宅 (别墅)	框架	-1-3/3 层	毛坯	342.7	6,469	222
3	沈北新区天时街 62-17 号	105	14#	住宅 (别墅)	框架	-1-3/3 层	毛坯	342.7	6,469	222
4	沈北新区天时街 66-20 号	1-6-2	1#	住宅	框架	6/15 层	毛坯	157.9	4,612	73
5	沈北新区天时街 66-20 号	1-3-2	1#	住宅	框架	3/15 层	毛坯	157.9	4,612	73
6	沈北新区天时街 66-20 号	1-2-1	1#	住宅	框架	2/15 层	毛坯	164.71	4,612	76
7	沈北新区天时街 66-20 号	1-2-2	1#	住宅	框架	2/15 层	毛坯	178.16	4,612	82
8	沈北新区天时街 66-22 号	1-14/15-1	3#	住宅	框架	14-15/15 层	毛坯	199.42	3,441	69
9	沈北新区天时街 66-22 号	1-14/15-2	3#	住宅	框架	14-15/15 层	毛坯	196.66	3,441	68
10	沈北新区天时街 66-22 号	1-13-2	3#	住宅	框架	13/15 层	精装	149.51	6,460	97
11	沈北新区天时街 66-22 号	1-11-2	3#	住宅	框架	11/15 层	毛坯	149.51	4,612	69
12	沈北新区天时街 66-22 号	1-10-1	3#	住宅	框架	10/15 层	毛坯	157.32	4,612	73
13	沈北新区天时街 66-22 号	1-9-1	3#	住宅	框架	9/15 层	毛坯	157.32	4,612	73
14	沈北新区天时街 66-22 号	1-8-1	3#	住宅	框架	8/15 层	局部装修	157.32	5,002	79
15	沈北新区天时街 66-22 号	1-7-1	3#	住宅	框架	7/15 层	毛坯	157.32	4,612	73
16	沈北新区天时街 66-22 号	1-6-1	3#	住宅	框架	6/15 层	毛坯	157.32	4,612	73
17	沈北新区天时街 66-22 号	1-5-1	3#	住宅	框架	5/15 层	精装	157.32	6,443	101
18	沈北新区天时街 66-22 号	1-4-1	3#	住宅	框架	4/15 层	普装	157.32	5,812	91
19	沈北新区天时街 66-29 号	1-15-1	8#	住宅	框架	15/17 层	毛坯	130.35	4,612	60
20	沈北新区天时街 66-29 号	1-14-1	8#	住宅	框架	14/17 层	毛坯	133.71	4,612	62
21	沈北新区天时街 66-29 号	1-12-1	8#	住宅	框架	12/17 层	毛坯	137.95	4,612	64
22	沈北新区天时街 66-29 号	1-11-2	8#	住宅	框架	11/17 层	毛坯	138.41	4,612	64
23	沈北新区天时街 66-29 号	1-10-2	8#	住宅	框架	10/17 层	毛坯	138.41	4,612	64

24	沈北新区天 街 66-29 号	1-5-1	8#	住宅	框架	5/17 层	毛坯	137.95	4,612	64
25	沈北新区天 街 66-29 号	1-4-2	8#	住宅	框架	4/17 层	毛坯	138.41	4,612	64
26	沈北新区天 街 66-29 号	1-2-1	8#	住宅	框架	2/17 层	毛坯	145.53	4,612	67
27	沈北新区天 街 66-28 号	1-14/ 15-1	9#	住宅	框架	14-15/ 15 层	毛坯	194.5	3,441	67
28	沈北新区天 街 66-28 号	1-14/ 15-2	9#	住宅	框架	14-15/ 15 层	毛坯	190.82	3,441	66
<b>合 计</b>		<b>28 套</b>	—	—	—	—	—	<b>4,969.15</b>	—	<b>2,478</b>
<b>人民币大写金额</b>		<b>贰仟肆佰柒拾捌万</b>								

**估价结果使用特别提示:**

1、本次估价对象的房地产市场价格，是列为本次估价范围的依法委托评估的 28 套住宅房地产市场价格。包括估价对象的建筑物及土地价格，包括估价对象基础及配套设施价格，包括估价对象室内毛坯房或装饰装修价格；不包括有些估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的装饰吊灯、吸顶灯、电器、设备、家具等动产价格，不包括有些估价对象室内堆放的杂物价格。

2、本次估价对象的房地产市场价格，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

3、本次估价结果是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑估价对象被查封情况，未考虑估价对象存在欠缴税费情况，未考虑强制处分、快速变现、财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）因素的影响。未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响，也未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。

4、本次估价结果是在正常市场状况下形成的，未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可能产生的影响。

5、本次估价结果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。

6、估价对象在处置过程中发生的交易税费按以往同类涉执房地产处置惯例负担，即：估价对象在处置时，买受人应承担自身应负担的税费，被执行人应负担税费一般从处置价款中扣除，也可能由买受人承担，具体情况需要查看处置时司法拍卖《竞买公告》、《竞买须知》等文件。另外，本次估价对象现状出售，具体情况买受人需要自行了解。对相关竞买文件及估价对象现状未了解清楚而可能导致的税费负担及其他损失，本评估公司不承担责任。

7、其他提示，详见本估价报告“十四、特别事项说明”。

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	6
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	15
十四、估价结果使用特别提示 .....	15
附 件 .....	16
一、《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内部状况、外部状况、周围环境和景观照片	
四、估价对象权属证明复印件	
(一)《国有土地使用证》复印件	
(二)《建设用地规划许可证》复印件	
(三)《建筑工程施工许可证》复印件	
(四)《商品房预售许可证》复印件	
(五)《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》复印件	
(六)沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼盘信息、楼栋信息及房屋预(销)售信息	
五、房地产估价机构《营业执照(副本)》和《房地产估价机构备案证书》复印件	
六、《房地产估价师注册证书》复印件	

## 估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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、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经说明的估价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，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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价对象的权属状况以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》及《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》为依据,并以此作为假设前提。

2、估价对象的座落、门牌号、楼层及建筑面积以沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼盘信息、楼栋信息及房屋预(销)售信息为依据,并以此作为假设前提。估价对象建筑面积经过实地目测大体相当,但房地产估价师未进行专业测量。

3、依据估价委托人提供的《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》,估价对象在价值时点已竣工验收,达到交付使用的现房状态。本次估价以估价对象在价值时点及以后,能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提,即按实际用途持续使用。

4、本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点,假设首次进入估价对象现场之日至实地查勘完成之日的实地查勘期内,估价对象状况和房地产市场状况未发生实质性变化,并以此为假设前提。

5、本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点,并假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、本次人民法院未明确估价对象存在欠缴税费,本估价机构未掌握相关情况,本次估价假定估价对象在价值时点不存在欠缴的税费。

7、本次估价对房屋安全、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,本次估价合理假定估价对象是安全的。

8、对本次估价所依据以及估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等



资料进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下,本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿,本公司不承担责任。

9、本估价报告所确定的估价对象市场价格是在本次估价特定目的及假设条件下形成的,未考虑未来强制处分、快速变现、财产处置费用(评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)风险因素的影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

10、本次估价未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响,也未考虑到估价对象可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响,本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

11、估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式,本次按照以往同类涉执房地产处置惯例负担为假设前提。

## (二) 未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的,注册房地产估价师进行实地查勘时,未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实验,本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的,未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可能产生的影响,本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

## (三) 背离事实假设

估价对象于价值时点已被司法查封。鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,查封会因拍卖而解除。因此,本次估价不考虑估价对象被查封情况,并假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

## (四) 不相一致假设

估价对象 3 套住宅(别墅),即沈北新区天时街 62-15 号(13#) 105、沈北新区天时街 62-2 号(4#) 105 及沈北新区天时街 62-17 号(14#) 105,在沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼栋信息显示为负一至二层,经实地查勘



估价对象 3 套住宅（别墅）的实际楼层为负一至三层。本次估价以估价对象的实际楼层作为假设前提。

#### （五）依据不足假设

在价值时点，由于打不开估价对象房门，有 5 套房地产未能进入室内进行实地查勘，这 5 套房地产分别为沈北新区天时街 62-2 号（4#）105、沈北新区天时街 66-20 号（1#）1-2-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-10-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-9-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-6-1，通过被告领看人介绍得知，这 5 套未进入室内的估价对象均为毛坯房，因此，本次估价设定未进入室内的 5 套估价对象装修状况为毛坯房，并以此为假设前提。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限为一年，自出具之日起计算，即自 2022 年 10 月 20 日起至 2023 年 10 月 19 日止，超过一年，需重新估价。

（二）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况发生重大变化，对估价结果产生重大影响的，需重新估价。

（三）在估价报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化，国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化等，不能直接使用本估价报告估价结果的，应重新进行估价，估价结果应进行相应调整。

（四）本估价结果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）估价对象在处置过程中发生的交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即：估价对象在处置时，买受人应承担自身应负担的税费，被执行人应负担的税费一般从处置价款中扣除，也可能由买受人承担，具体情况需要查看处置时的司法拍卖《竞买公告》、《竞买须知》等文件。另外，本次估价对象现状出售，具体情况买受人需要自行了解。对相关竞买文件及估价对象现状未了解清楚而可能导致的税费负担及其他损失，本评估公司不承担责任。

（六）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

（七）本估价报告仅供估价委托人或者评估报告使用人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价

报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表于公开媒体上。

(八) 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(九) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(十) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(十一) 本估价报告由辽宁房信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：辽宁省沈阳市中级人民法院

住所：辽宁省沈阳市沈河区市府大路 268 号

### 二、估价机构

机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：王东

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：壹级

证书编号：第 00010514 号

### 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

#### （一）估价对象范围

沈北新区天时街“大溪地”小区的 28 套住宅房地产，建筑面积为 4,969.15 平方米。

财产范围的界定：本次估价的估价对象房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价格，包括估价对象基础及配套设施价格，包括估价对象室内毛坯房或装饰装修价格；不包括有些估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的装饰吊灯、吸顶灯、电器、设备、家具等动产价格，不包括有些估价对象室内堆放的杂物价格，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

#### （二）估价对象基本情况

1、名称：28 套住宅房地产。

2、坐落：沈北新区天时街“大溪地”小区，详见以下《估价对象一览表》。

3、规模：28套总建筑面积为4,969.15平方米。分套建筑面积详见以下《估价对象一览表》。

4、用途：住宅。其中3套为别墅，详见以下《估价对象一览表》。

5、权属：已被依法查封。

### 估价对象一览表

序号	座落	门牌号	楼号	用途	结构	楼层	装修	面积(m <sup>2</sup> )
1	沈北新区天时街62-15号	105	13#	住宅(别墅)	框架	-1-3/3层	毛坯	342.7
2	沈北新区天时街62-2号	105	4#	住宅(别墅)	框架	-1-3/3层	毛坯	342.7
3	沈北新区天时街62-17号	105	14#	住宅(别墅)	框架	-1-3/3层	毛坯	342.7
4	沈北新区天时街66-20号	1-6-2	1#	住宅	框架	6/15层	毛坯	157.9
5	沈北新区天时街66-20号	1-3-2	1#	住宅	框架	3/15层	毛坯	157.9
6	沈北新区天时街66-20号	1-2-1	1#	住宅	框架	2/15层	毛坯	164.71
7	沈北新区天时街66-20号	1-2-2	1#	住宅	框架	2/15层	毛坯	178.16
8	沈北新区天时街66-22号	1-14/15-1	3#	住宅	框架	14-15/15层	毛坯	199.42
9	沈北新区天时街66-22号	1-14/15-2	3#	住宅	框架	14-15/15层	毛坯	196.66
10	沈北新区天时街66-22号	1-13-2	3#	住宅	框架	13/15层	精装	149.51
11	沈北新区天时街66-22号	1-11-2	3#	住宅	框架	11/15层	毛坯	149.51
12	沈北新区天时街66-22号	1-10-1	3#	住宅	框架	10/15层	毛坯	157.32
13	沈北新区天时街66-22号	1-9-1	3#	住宅	框架	9/15层	毛坯	157.32
14	沈北新区天时街66-22号	1-8-1	3#	住宅	框架	8/15层	局部装修	157.32
15	沈北新区天时街66-22号	1-7-1	3#	住宅	框架	7/15层	毛坯	157.32
16	沈北新区天时街66-22号	1-6-1	3#	住宅	框架	6/15层	毛坯	157.32
17	沈北新区天时街66-22号	1-5-1	3#	住宅	框架	5/15层	精装	157.32
18	沈北新区天时街66-22号	1-4-1	3#	住宅	框架	4/15层	普装	157.32
19	沈北新区天时街66-29号	1-15-1	8#	住宅	框架	15/17层	毛坯	130.35

20	沈北新区天时街 66-29 号	1-14-1	8#	住宅	框架	14/17 层	毛坯	133.71
21	沈北新区天时街 66-29 号	1-12-1	8#	住宅	框架	12/17 层	毛坯	137.95
22	沈北新区天时街 66-29 号	1-11-2	8#	住宅	框架	11/17 层	毛坯	138.41
23	沈北新区天时街 66-29 号	1-10-2	8#	住宅	框架	10/17 层	毛坯	138.41
24	沈北新区天时街 66-29 号	1-5-1	8#	住宅	框架	5/17 层	毛坯	137.95
25	沈北新区天时街 66-29 号	1-4-2	8#	住宅	框架	4/17 层	毛坯	138.41
26	沈北新区天时街 66-29 号	1-2-1	8#	住宅	框架	2/17 层	毛坯	145.53
27	沈北新区天时街 66-28 号	1-14/15-1	9#	住宅	框架	14-15/15 层	毛坯	194.5
28	沈北新区天时街 66-28 号	1-14/15-2	9#	住宅	框架	14-15/15 层	毛坯	190.82
<b>合 计</b>		<b>28 套</b>	—	—	—	—	—	<b>4,969.15</b>

### (三) 土地基本状况

1、四至：估价对象所在“大溪地”小区北临芳草路，东临天时街，西临待开发用地，南临待开发用地。

2、形状：不规则，对土地利用无影响。

3、开发程度：该小区宗地外已达到“七通”，宗地内已达到“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、通燃气及场地平整。上水为市政管网提供，供水保证充分；下水排入市政管网，畅通；宗地内连接国家电网，供电保证充分；已覆盖移动通讯网络，通讯畅通；已连接市政热网，供暖保证充分；宗地外连接市政燃气管网，供气保证充分；宗地内已铺设沥青路面，平整状况较好。

### (四) 建筑物基本状况

1、建筑结构：框架结构。

2、户型：估价对象 3 套住宅（别墅）为 4 室 3 厅 3 卫，其他估价对象为 3 室 2 厅 2 卫。

3、外观及装饰装修：外墙为涂料，局部贴文化石，局部外墙作建筑造型。单元门为可视对讲门。进户门为防盗门。塑钢窗。

列入本次估价范围的 28 套住宅房地产中，有 2 套精装房，1 套普装房，1 套局部装修，24 套毛坯房。在 24 套毛坯房中，已实地查勘的有 19 套，另外 5 套住宅房地产由于打不开估价对象房门而未能进入室内进行实地查勘，这 5 套住宅房地产分别为沈北新区天时街 62-2 号（4#）105、沈北新区天时街 66-20 号（1#）1-2-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-10-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-9-1、沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-6-1。通过被告领看人介绍得知，这 5 套未进入室内的估价对象均为毛坯房，因此，本次估价设定未进入室内的 5 套估价对象装修状况为毛坯房。

列入本次估价范围的 28 套住宅房地产中，有 2 套精装房，分别为沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-13-2 及沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-5-1。其中：

沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-13-2 内部装修情况：塑钢窗，木门，赠送面积封闭为门厅、阳台。厨房为集成铝塑板吊顶，其余石膏板吊顶；厨房、卫生间内墙贴瓷砖，客厅有背景墙，其余贴壁纸；卧室铺地板，其余铺地砖。厨房安装整体厨柜。卫生间安装座便、洗手盆，其中 1 间安装浴盆。

沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-5-1 内部装修情况：断桥窗，木门，赠送面积封闭为休息室、阳台，安装壁柜。厨房及卫生间为集成铝塑板吊顶，其余刷乳胶漆；厨房、卫生间内墙贴瓷砖，其余刷乳胶漆；室内铺地板。厨房安装整体厨柜。卫生间安装座便、洗手盆。东北卧室安装榻榻米。

列入本次估价范围的 28 套住宅房地产中，有 1 套普装房，即：沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-4-1，内部装修情况：塑钢窗，木门，赠送面积未封闭，为毛坯房。厨房及卫生间为集成铝塑板吊顶，其余刷乳胶漆；厨房、卫生间内墙贴瓷砖，其余刷乳胶漆；厨房、卫生间铺地砖，其余铺地板。厨房安装整体厨柜。卫生间安装座便、洗手盆。

列入本次估价范围的 28 套住宅房地产中，有 1 套局部装修，即：沈北新区天时街 66-22 号（3#）1-8-1，内部装修情况：断桥窗，未安装门，赠送面积封闭，并与客厅打通。厨房及卫生间为集成铝塑板吊顶，其余刮白；厨房、卫生间内墙贴瓷砖，其余刮白；厨房、卫生间及东南卧室铺地砖，其余水泥地面。其他装修工程未完工。

4、设施设备：已铺装地热，有上下水、电、燃气等设施。

5、使用、维护状况：依据估价委托人提供的《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》，估价对象在价值时点，已全部竣工验收，达到交付使用状态，属于现房。其中，沈北新区天时街66-22号（3#）1-13-2的住宅房地产于价值时点空置，曾作为样板间使用，餐厅北门外窗破裂，南卧室顶棚有漏水痕迹，室内壁纸局部有小面积翘起，维护保养状况较差。其他估价对象于价值时点维护保养状况一般。

#### （五）区位基本状况

1、座落：依据沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼盘信息、楼栋信息及房屋预（销）售信息，28套估价对象分别座落于沈北新区天时街62-15号、62-2号、62-17号、66-20号、66-22号、66-29号及66-28号的“大溪地”小区。具体见附件：《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》及附表；估价对象位置图。

2、方位：估价对象位于沈阳市东北部，紧邻沈北新区蒲河大溪地公园。

3、与重要场所（设施）的距离：距东北育才双语学校500米。

4、临街（路）状况：估价对象所在小区“大溪地”北临芳草路，东临天时街。

5、楼层：

估价对象3套住宅（别墅），即沈北新区天时街62-15号（13#）105、沈北新区天时街62-2号（4#）105及沈北新区天时街62-17号（14#）105，在沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼栋信息显示为负一至二层，经实地查勘估价对象2套别墅的实际楼层为负一至三层。

估价对象有4套为跃层式高层住宅，由14层跃至15层顶层，分别为沈北新区天时街66-22号（3#）1-14/15-1、沈北新区天时街66-22号（3#）1-14/15-2、沈北新区天时街66-28号（9#）1-14/15-1、沈北新区天时街66-28号（9#）1-14/15-2。

其他估价对象均为平层高层住宅。详见《估价对象一览表》。

6、平面布局、朝向及把山：估价对象高层住宅均为一梯两户，南北朝向，把山。估价对象3套住宅（别墅）均为联排别墅西边户，南北朝向，把山。

7、周围环境、景观：估价对象周围有“原香墅”、“彤利一山水绿阁”、

“风度泊林”等住宅小区，人文环境较好；紧邻沈北新区蒲河大溪地公园及辉山湿地公园，景观较好；估价对象所在楼临芳草路或园区内小路，基本无大气及噪音污染。

8、外部配套设施：估价对象周围有文艺二校沈北分校，东北育才双语学校，沈阳二中（北校区），翔宇中学，沈阳市中山私立学校；还有人和万象商场，辉山医院，沈阳维康医院，沈北新区政府等公共配套设施。

## 五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价格进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价委托，本次首次进入估价对象现场的实地查勘日为2022年5月30日，第二次进入估价对象现场的实地查勘日为2022年7月14日。依据估价目的，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即2022年7月14日。

## 六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价格。

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。本次估价依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），采用“比较法”及“收益法”评估得出。

## 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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。

（四）替代原则：要求估价结果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的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的



价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策

#### 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(1994年4月17日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,中华人民共和国主席令第72号公布,自公布之日起施行。)

#### 2、《中华人民共和国物权法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布,自2007年10月1日起施行)

#### 3、《中华人民共和国资产评估法》

(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)

#### 4、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发〔2007〕5号,自2007年9月1日起施行)

#### 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释〔2004〕15号,自2005年1月1日起施行)

#### 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(法释〔2004〕16号,自2005年1月1日起施行)

#### 7、《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》

(法释〔2009〕16号,2009年8月24日通过)

#### 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

(法释〔2016〕18号,自2017年1月1日起施行)

#### 9、《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》

(法释〔2018〕15号,自2018年9月1日起施行)

### (二) 估价标准、规范

#### 1、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布)

#### 2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,2015年12月1日起实施)

#### 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,2014年2月1日起实施)

(三) 《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》及附表

(四) 估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》及《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》复印件

(五) 沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼盘信息、楼栋信息及房屋预(销)售信息

(六) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

## 九、估价方法

### (一) 比较法

比较法是指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。

### (二) 收益法

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

### (一) 相关专业意见

本估价报告由本估价机构的注册房地产估价师独立撰写,未邀请其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助或提出相关专业意见。

### (二) 估价结果内涵

本次估价的估价对象房地产市场价格,包括估价对象建筑物及土地的市场价格,包括估价对象基础及配套设施价格,包括估价对象室内毛坯房或装饰装修价格;不包括有些估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的装饰吊灯、吸顶灯、电器、设备、家具等动产价格,不包括有些估价对象室内堆放的杂物价格,不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

### (三) 估价结果

本次估价根据估价目的,遵守公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用



适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

**市场价格总价：2,478 万元，人民币大写金额：贰仟肆佰柒拾捌万元整。**详见《致估价委托人函》中的《房地产市场价格估价结果明细表》。

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑欠缴税费、强制处分、快速变现、财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）因素的影响。未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响，未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。未考虑估价对象被查封情况对估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未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可能产生的影响。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
马琳	4620070011			
刘国秋	2120210007			

### 十二、实地查勘期

本次估价首次进入估价对象现场的实地查勘日为 2022 年 5 月 30 日，第二次进入估价对象现场的实地查勘日为 2022 年 7 月 14 日。

### 十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2022年5月26日)起至估价报告出具之日(2022年10月20日)止。

### 十四、估价结果使用特别提示

(一)因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

(二)在估价报告有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化,国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化等,不能直接使用本估价报告估价结果的,应重新进行估价,估价结果应进行相应调整。

(三)委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用限制范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(四)估价结果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)估价对象在处置过程中发生的交易税费按以往同类涉执房地产处置惯例负担,即:估价对象在处置时,买受人应承担自身应负担的税费,被执行人应负担的税费一般从处置价款中扣除,也可能由买受人承担,具体情况需要查看处置时司法拍卖《竞买公告》、《竞买须知》等文件。另外,本次估价对象现状出售,具体情况买受人需要自行了解。对相关竞买文件及估价对象现状未了解清楚而可能导致的税费负担及其他损失,本评估公司不承担责任。

## 附 件

一、《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》及附表复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象内部状况、外部状况、周围环境和景观照片

四、估价对象权属证明复印件

(一)《国有土地使用证》复印件

(二)《建设用地规划许可证》复印件

(三)《建筑工程施工许可证》复印件

(四)《商品房预售许可证》复印件

(五)《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》复印件

(六)沈阳市房产局官方网站商品房查询专栏公布的楼盘信息、楼栋信息及房屋预(销)售信息

五、房地产估价机构《营业执照(副本)》和《房地产估价机构备案证书》复印件

六、《房地产估价师注册证书》复印件