**瑕疵说明**

本次拍卖标的系被执行人沈阳和创企业管理有限公司所有的位于沈阳市和平区南京北街107号（907）一套住宅房地产（详见评估报告）。本次拍卖保留价为979106.1元。

经本院及评估部门调查该标的存在的瑕疵为:拍卖标的物房屋办理产权登记以实物现状为准，存在的瑕疵问题买受人应先实地考察并与当地相关部门进行了解后再竟拍，本院不承担拍卖标的瑕疵保证。

竞买人竞买成功后，财产如存在占用情况，本院将在一定期限内进行腾空，具体时限不能确定。财产交接后，发生占用问题，自行解决。在过户过程中因相关管理部门的具体要求，过户完毕时间存在不确定性，还可能存在因不符合相关管理部门的具体要求而不能过户、不能取得所有权证书等产权证明风险，本院不承担担保责任，本院不负责处理以上事项。相关权利证明只能登记为竞买人（委托人）。

拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后，凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续，办理产权登记过程中所涉及的一切应交纳或补交的相关税、费、金依照相关法律、行政法规的规定，按主管部门规定承担税费，交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，本院不负责承担和协调因过户涉及的一切款项。本院仅负责向登记管理部门出具相关法律文书（本院不负责提供其他单据或票据，包括与纳税相关的票据或单据），原产权证作废公告费、法院查扣标的物之后产生的欠费（包括但不仅限于可能存在的物业费、水、电、供暖等欠费）按相关法律规定承担。买受人自行办理水、电等户名变更手续，可能存在物业费、水、电费等未明确义务的费用按相关法律规定承担。有关税费等问题由买受人自行向税务、房管、国土、不动产登记、电力、物业公司等相关部门了解确认，具体费用请买受人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认。