

涉执房地产处置估价报告

估价项目名称：姜波所属分别位于和平区民族南街 68 甲 2、于洪区吉力湖街 26 号、和平区中兴街 39 号的一处商业及两处住宅房地产拟由沈阳市苏家屯区人民法院涉执处置房地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市苏家屯区人民法院

房地产估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：于 淼（注册号 2120040076）

注册房地产估价师：王 雪（注册号 2120190062）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 25 日

估价报告编号：辽艺成房评（2022）字第 F013 号

致估价委托人函

沈阳市苏家屯区人民法院：

我们接受贵院的委托，选派注册房地产估价师，对贵院拟拍卖的姜波所属房地产于价值时点的市场价值进行了评估。在本次估价中，我们遵循独立、客观、公正的估价原则，依据相关法律、法规及估价标准，遵循估价程序，采用恰当的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，通过估价人员的实地查勘、估价测算及对影响房地产市场价格因素的专业分析，最终确定了估价对象的市场价值评估结果。现将有关情况报告如下：

一、估价目的

为沈阳市苏家屯区人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

二、估价对象

(一)名称：姜波所属房地产。

(二)坐落：和平区民族南街68甲2“温州城”内一处档口、于洪区吉力湖街26号“阳光100”小区内一处住宅、和平区中兴街39号一处住宅。

(三)财产范围：建筑物及占用土地使用权。

(四)规模：建筑物共3处，建筑面积合计为166.01平方米。

(五)用途：价值时点，已办理不动产权证，实际用途商业、住宅。

(六)权属：根据不动产电子登记（簿）查询证明，权利人：姜波。

1. 建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	不动产证号	房屋坐落	名称	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	他项权利 权属状况

1	沈房权证中心字第 N060466141 号	和平区民族南街 68 甲 2, 3-022	商业	姜波	16.5	已查封
2	沈房权证中心字第 N060142228 号	于洪区吉力湖街 26 号, 3-5-2	住宅	姜波	94.24	已查封
3	475610	和平区中兴街 39 号, 4-5-2	住宅	姜波	55.27	已查封

三、价值时点

2022年1月17日，为注册房地产估价师完成实地查勘的日期。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

本报告采用市场法估价。

六、估价结果及内涵

(一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 1 月 17 日的市场价值评估总额为 201.25 万元（人民币贰佰零壹万贰仟伍佰元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果
			市场法
商业	总价（万元）		28.88
	单价取整（元/平方米）		17500
住宅 1	总价（万元）		86.7
	单价取整（元/平方米）		9200
住宅 2	总价（万元）		85.67
	单价取整（元/平方米）		15500

(二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

七、评估结果使用特别提示

(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)在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整;

(三)估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,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)估价结果不等同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)本评估结果的有效期为一年,即自本评估报告出具之日起计算一年内(2022年1月25日--2023年1月24日)有效。

(六)当事人对本估价报告中内容如有疑问或异议,可在收到本估价报告之日起五日内书面提出,逾期视为无疑问或异议。

欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况,应认真阅读评估报告书全文。

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

2022年1月25日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、 估价假设	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	4
二、 估价报告使用限制	4
房地产估价结果报告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	8
六、 价值类型	8
七、 估价原则	8
八、 估价依据	9
九、 估价方法	10
十、 估价结果	11
十一、 注册房地产估价师	11
十二、 实地查勘期	12
十三、 估价作业期	12
附件	13

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，根据估价目的及其作为人民法院的身份，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

7. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。
8. 本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

由于估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象应合理分摊的土地的相关信息，其分摊土地的相关信息不详。

估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不得作为其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象于价值时点由沈阳市苏家屯区人民法院查封，根据估价目的，本次估价中假设其为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

我公司估价人员根据委托方提供的评估资料，对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本估价报告估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况的，即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等为假设前提。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告及估价结果的用途

本估价结果及估价报告仅为估价委托人（沈阳市苏家屯区人民法院）确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据。

（二）估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

（三）使用期限

估价报告及估价结果使用有效限为一年，即2022年1月25日起至2023年1月24日。

（四）使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1. 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。
2. 本报告估价结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 因估价委托人未确定涉执房地产的具体处置之日，本次估价以完成实地查勘估价对象之日作为价值时点，并假定了评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，在此提示评估报告使用人注意。

4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

5. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6. 本报告必须完整使用方为有效，当事人如对本估价报告及结果有异议应在收到本估价报告之日起五日内向沈阳市苏家屯区人民法院书面提出，逾期视为无异议。

7. 估价委托人发现本评估报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

8. 本估价报告由辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市苏家屯区人民法院

住所：苏家屯区白松路 66 甲

联系电话：024-12368

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：于淼

注册地址：沈阳市沈河区十一纬路 169 号

资质等级：一级

证书编号：第 000010123 号

有效期限：2019 年 5 月 23 日至 2022 年 5 月 22 日止

联系电话：(024) 22878277

三、估价目的

为沈阳市苏家屯区人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价范围界定

本次估价对象为沈阳市苏家屯区人民法院拟拍卖的姜波位于沈阳市和平区民族南街 68 甲 2、于洪区吉力湖街 26 号、和平区中兴街 39 号的商业及住宅房地产。估价对象财产范围包括建筑物及占用土地使用权，含建筑物配套使用的设施设备、装饰装修、相关场地等财产；不包括建筑物内部可移动的家具家电、机器设备等动产以及相关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象基本状况

1. 名称：根据不动产权证记载，估价对象为姜波所属房地产。
2. 坐落：估价对象坐落于和平区民族南街68甲2、于洪区吉力湖街26号、和平区中兴街39号。
3. 规模：估价对象商业1套、住宅2套，建筑面积合计166.01平方米。
4. 用途：不动产权证记载估价对象用途分别为商业、住宅，实地查勘估价对象用途与登记用途一致。
5. 权属：估价对象权属状况如下表。

(1) 建筑物权属状况

列入本次估价范围的建筑物权属状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	不动产证号	房屋坐落	名称	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	他项权利 权属状况
1	沈房权证中心字第 N060466141 号	和平区民族南街 68 甲 2, 3-022	商业	姜波	16.5	已查封
2	沈房权证中心字第 N060142228 号	于洪区吉力湖街 26 号, 3-5-2	住宅	姜波	94.24	已查封
3	475610	和平区中兴街 39 号, 4-5-2	住宅	姜波	55.27	已查封

(三) 建筑物基本状况

根据实地查勘，.列入估价范围的建筑物实物状况见下表。

建筑物实物状况一览表

序号	名称	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建成时间	朝向	所在层/ 总层数	装饰装修	新旧程度	设施设备	维护状况
1	商业	钢混	16.5	2013	--	3/30	外墙涂料，内墙刮大白，顶棚吊顶，室内地砖，卷帘门。	较好	配套设施齐全	较好
2	住宅	钢混	94.24	2009	南	5/12	外墙涂料，内墙大白，顶棚石膏板，地砖地面，独立卫生间及厨房。	较好	配套设施齐全	较好
3	住宅	混合	55.27	2005	南	5/6	外墙涂料，内墙及顶棚为大白，地砖及地板地面，独立卫生间及厨房。	较好	配套设施齐全	较好

(四) 建筑物区域状况

估价对象 1 所在小区东临民族南街，南临南二马路，西临胜利南街，北临南一马路，周围有万达广场、沈阳站等公共配套设施。通 237、204 等路公交车。

估价对象 2 所在小区东临城东湖街，南临阳光路，西临镜泊湖街，北临吉力湖街，周围有永辉超市、于洪第一小学等公共配套设施。通 170、187 等路公交车。

估价对象 3 所在小区东临绍兴街，南临台北路，西临中兴街，北临规划路，周围有 134 中学、202 医院等公共配套设施。通 237、224 等路公交车。

五、价值时点

估价委托人未确定估价对象的具体处置之日，本次估价根据估价目的及估价委托要求确定价值时点为 2022 年 1 月 17 日，即估价师完成实地查勘估价对象之日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起施行)；
2. 《中华人民共和国民法》；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》(1994年7月5日公布,2007年8月30日修订)；
4. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订)；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布,2011年1月8日修订)；
6. 《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)；
7. 《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)；
8. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；
9. 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. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 沈阳市苏家屯区人民法院《司法鉴定委托书》(2021)辽0111执2144号)；
2. 《不动产电子登记查询证明》；

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，“在市场依据充分情况下采用市场法进行估价。

因此，根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，本次采用比较法作为本次估价的基本方法。

(一) 比较法

比较法是指根据替代原则，选取同一供求圈内近期发生的、

具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的价值或价格。

十、估价结果

(一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 1 月 17 日的市场价值评估总额为 201.25 万元（人民币贰佰零壹万贰仟伍佰元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果
			市场法
商业	总价（万元）		28.88
	单价取整（元/平方米）		17500
住宅 1	总价（万元）		86.7
	单价取整（元/平方米）		9200
住宅 2	总价（万元）		85.67
	单价取整（元/平方米）		15500

(二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签字日期
-----	-----	----	------

于淼 2120040076 2022年1月25日

王雪 2120190062 2022年1月25日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 1 月 17 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2022 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 25 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

附件

- 一、 沈阳市苏家屯区人民法院司法鉴定委托书 (2021) 辽 0111 执 2144 号) ;
- 二、 估价对象的区域位置图 ;
- 三、 估价对象相关照片 ;
- 四、 估价对象房屋相关权属复印件 ;
- 五、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 ;
- 六、 注册房地产估价师资格证书复印件。