**涉执房地产处置司法评估报告**

估价报告编号：辽兴房估字（2021）第ZXF101号

估价项目名称：义县中乐国际名都28号住宅楼2单元302号房地产市场价值评估项目

估价委托人：义县人民法院

.房地产估价机构：辽宁兴华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张月华（注册号2120190002）

高 颖（注册号2120210003）

估价报告出具日期：2022年5月11日

**致估价委托人函**

辽兴房估字（2021）第ZXF101号

义县人民法院：

受贵院委托，根据估价委托人提供的《义县人民法院委托书》（2022）辽0727执恢44号。我公司遵照独立、客观、公正的原则，组织专业评估人员对贵单位委托评估的位于义县中乐国际名都28号住宅楼2单元302号房屋市场价值进行了价值评估。为完成该项工作，我们组成评估小组，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，经过认真分析和详细测算之后，现将评估过程与估价结果报告如下：

1. **估价对象**

位于义县中乐国际名都28号住宅楼2单元302号，住宅房地产，房屋建筑面积为112.46平方米，总层数5、所在层3，混合结构，不动产单元号210727200210GB00002F00280016，权属人白杨，该房屋目前被法院查封中。

1. **估价目的**

为义县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. **价值时点**

根据评估规范及本次评估目的，以现场查勘之日，即2022年5月5日为价值时点。

1. **价值类型**

本次委估房地产的价值为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件下的客观市场价值。

1. **估价方法**

根据本次估价目的并结合委估房地产的状况，本次评估采用比较法。

1. **估价结果**

根据委托人的要求，并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点，我公司专业评估人员根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点2022年5月5日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

评估总价：494,946.00 元。

人民币大写：肆拾玖万肆仟玖佰肆拾陆元整。

估价结果：见下表。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 所有权人 | 坐落 | 不动产单元号 | 方位 | 结构 | 所在层/总楼层 | 设计 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值（元） | 备注 |
| 1 | 房屋 | 白杨 | 中乐国际名都28号住宅楼2单元302 | 210727200210GB00002F00280016 | 南北 | 混合 | 3/5 | 住宅 | 112.46 | 4310 | 484,700.00 | 含分摊的土地使用权价值 |
| 2 | 家具家电 | 白杨 | 中乐国际名都28号住宅楼2单元302 |  |  |  |  |  |  |  | 10,246.00 | 家具家电26项（其中家电11项、家具15项） |
| 合计 | | | | | | | | |  |  | 494,946.00 |  |

**与估价结果和使用估价报告有关的特别提示**

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
6. 本估价报告使用期限自2022年5月11日起至2023年5月10日止。
7. 估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。
8. 报告使用者在使用本报告之前需对报告全文、特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免报告使用不当，造成损失。

估价机构：辽宁兴华房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：（签名或盖章）

2022年5月11日

目录

**[估价师声明 5](#_Toc30055)**

**[估价假设和限制条件 7](#_Toc7641)**

**[房地产估价结果报告 10](#_Toc1398)**

[一、估价委托人 10](#_Toc11633)

[二、估价机构 10](#_Toc21500)

[三、估价目的 10](#_Toc5149)

[四、估价对象 10](#_Toc19172)

[五、价值时点 12](#_Toc18879)

[六、价值类型 12](#_Toc2444)

[七、估价原则 13](#_Toc25404)

[八、估价依据 13](#_Toc24663)

[九、估价方法 15](#_Toc2610)

[十、估价结果 15](#_Toc10767)

[十一、注册房地产估价师 16](#_Toc12125)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc31023)

[十三、估价作业期 16](#_Toc13628)

[十四、 估价报告的有效期 16](#_Toc125)

[十五、 评估结果使用特别提示 16](#_Toc31917)

**[附件 18](#_Toc6577)**

[一、 《义县人民法院委托书》（2022）辽0727执恢44号复印件](#_Toc19356)

[二、 权属证明复印件](#_Toc8684)

[三、 估价对象位置图](#_Toc1527)

[四、 估价对象现场勘查照片](#_Toc25423)

[五、 估价机构营业执照复印件](#_Toc13196)

[六、 估价机构备案证书复印件](#_Toc15352)

[七、 房地产估价师注册证书复印件](#_Toc24950)

[八、](#_Toc30249) 评估明细表

**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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 我们按照《房地产估价规范》GB/T50291—2015，《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 评估专业人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有本公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告仅供本宗司法案件的双方当事人及经办司法部门使用，对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担任何责任。
8. 报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查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。
9. 估价工作独立进行，未受相关当事人的干预。
10. 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。

参加本次评估的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张月华 | 2120190002 |  | 2022年5月11日 |
| 高 颖 | 2120210003 |  | 2022年5月11日 |

估价假设和限制条件

**一、本次估价的各项估价假设**

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途以估价委托人提供的《不动产登记信息证明》复印件为准，估价师对这些资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 估价人员已于2022年5月5日对估价对象进行了一般性查看，对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患和环境污染等问题且无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设估价对象不存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。
5. 委托方未明确参评房地产是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、无法知晓其是否存在，故本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
6. 委托方未明确参评房地产是否存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况。
7. 根据评估过程的询价结果及当地住宅房地产交易惯例，交易税费全部由买受人负担。

（二）未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值,未考虑国家宏观政策发生变化、遇有自然力和其它不可抗力以及当地房地产市场行情在报告有效期内发生的波动对房地产价值的影响。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点2022年5月5日的房地产市场价值。报告出具日为2022年5月11日，有效期壹年，即自出具之日2022年5月11日起至2023年5月10日止。
2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。
3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。
4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、处置费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。
5. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
6. 估价报告使用者为委托人义县人民法院，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。
7. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
8. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可生效。

**三、特别提示**

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
6. 本估价报告使用期限自2022年5月11日起至2023年5月10日止。
7. 估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。
8. 报告使用者在使用本报告之前需对报告全文、特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免报告使用不当，造成损失。

房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方：义县人民法院

## 二、估价机构

机构名称：辽宁兴华房地产土地资产评估有限公司

住所：辽宁省锦州市凌河区解放东路东晟花园A6-38号

法定代表人：张月华

备案等级：贰级

证书编号：第070300008号

有效期限：2021年3月8日至2024年3月7日止

联系电话：0416-8090303

## 三、估价目的

为义县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

1. 估价对象财产范围

根据委托方提供的《义县人民法院委托书》（2022）辽0727执恢44号，估价对象范围为义县中乐国际名都28号住宅楼2单元302号住宅房地产，房屋建筑面积为112.46平方米、含房屋内全部家具、家电及附属于房屋的设备设施，不包括债权债务等其他财产或权益的价值。

1. 估价对象基本情况

估价对象坐落于义县中乐国际名都28号住宅楼2单元302号，约建成于2014年，用途为住宅，建筑面积112.46平方米，位于总楼层五层的第三层，东户，南北朝向。权属人白杨，该房屋目前被法院查封中。

地理位置：义县隶属于[辽宁省](https://baike.baidu.com/item/%E8%BE%BD%E5%AE%81%E7%9C%81/739981" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)[锦州市](https://baike.baidu.com/item/%E9%94%A6%E5%B7%9E%E5%B8%82" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)西部，地理座标介于东经120°52’~121°44’、北纬41°17’~41°48’之间，版图略呈棱角形，西南与东北斜长，突出两角；东邻[北镇市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E9%95%87%E5%B8%82/6223763" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)，南接[凌海市](https://baike.baidu.com/item/%E5%87%8C%E6%B5%B7%E5%B8%82/1592978" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)，西界[北票市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E7%A5%A8%E5%B8%82/2398057" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)，北靠阜新市[清河门区](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%85%E6%B2%B3%E9%97%A8%E5%8C%BA/4942526" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)；西南至东北长约88千米，东南至西北宽约54.4千米，周围长约265千米，总面积2476平方千米。

区位与环境：义县，古称[义州](https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%B7%9E/49741605" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)、[宜州](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9C%E5%B7%9E/59161727" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)   ，位于辽宁省[锦州市](https://baike.baidu.com/item/%E9%94%A6%E5%B7%9E%E5%B8%82" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%89%E5%8E%BF/_blank)北部，地理座标介于东经120°52’~121°44’、北纬41°17’~41°48’之间，义县气候属暖温带半湿润大陆性季风气候，四季分明，义县下辖2个街道、13个镇和3个乡，县政府驻义州街道，总面积2476平方千米  。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，义县常住人口为305996人。

中乐国际名都周边有江山帝景、文庭雅苑、阳光花园等住宅小区，居住聚集度较高。

1. 土地基本情况
2. 四至：东临文昌街、西邻无名道路、南临军民路、北临朱瑞路。
3. 土地使用权类型及土地使用期限：城镇住宅用地、使用期限为2014年2月24日至2084年2月23日。
4. 土地面积：宗地面积137643.04平方米。
5. 土地形状：较规则。
6. 地势：地势平坦，与周边地块保持水平，自然排水状况良好。
7. 土壤：土壤未受过污染。
8. 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。
9. 土地开发程度：估价对象所占地块红线外达到“七通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖气、通燃气），红线内场地平整。
10. 建筑物基本状况
11. 建筑结构及空间布局：估价对象建筑结构为混合结构，南北通；一个南卧室、一个北卧室（有独立的卫生间）、南客厅、北厨房，通风采光好，外观建筑结构维护较好，无不均匀沉降。
12. 装饰装修：估价对象外墙贴面砖，塑钢窗，防盗入户门；南卧室，软包复合木门、墙面壁纸装饰、地面为复合地板、屋顶乳胶漆；北卧室，复合木门、墙面壁纸装饰、地面为复合地板、屋顶石膏板吊顶、有卫生间（坐便、淋雨设施、地面墙面贴砖，吊顶）；客厅为地砖地面、墙面壁纸，顶棚为石膏板吊顶、电视背景墙为软包装饰；卫生间瓷砖地面、墙面贴墙砖，吊顶，安装有坐便、面盆、热水器；厨房地砖地面，墙面贴砖、上下橱柜；房屋整体装修较好。
13. 设施设备：估价对象室内通电、通上下水、通暖、通煤气，设施设备能正常使用。
14. 建筑年代：约为2014年。
15. 维护状况：估价对象维护状况较好。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，以现场查勘之日，即2022年5月5日为价值时点。

## 六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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

本次估价遵循以下原则

1.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。

2.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。

3.价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格原则。

4.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。

5.最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6.谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

（一）有关的法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国[资产评估](https://baike.so.com/doc/5401149-5638760.html" \t "_blank)法》（中华人民共和国主席令第四十六号）[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，现予公布，自2016年12月1日起施行]；
2. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)[2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行]；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号)[[中华人民共和国第十届全国人民代表大会](http://baike.baidu.com/view/4425694.htm" \t "_blank)常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，自公布之日起施行]；
4. 《中华人民共和国土地管理法》 (中华人民共和国主席令第28号)[2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，自公布之日起施行]；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日，[第十届全国人民代表大会常务委员会](http://baike.baidu.com/item/%E7%AC%AC%E5%8D%81%E5%B1%8A%E5%85%A8%E5%9B%BD%E4%BA%BA%E6%B0%91%E4%BB%A3%E8%A1%A8%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E5%B8%B8%E5%8A%A1%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A" \t "_blank)第三十次会通过《中华人民共和国城乡规划法》，自2008年1月1日起施行。）；
6. 《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）。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T50291—2013；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（中房学[2021]37号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《义县人民法院委托书》（2022）辽0727执恢44号；
2. 《权属证明》复印件；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 可比案例资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料。

## 九、估价方法

估价方法的选择，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

本次选用比较法进行估价

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。

比较法的公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年5月5日）的评估结果详见下表。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 所有权人 | 坐落 | 不动产单元号 | 方位 | 结构 | 所在层/总楼层 | 设计 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值（元） | 备注 |
| 1 | 房屋 | 白杨 | 中乐国际名都28号住宅楼2单元302 | 210727200210GB00002F00280016 | 南北 | 混合 | 3/5 | 住宅 | 112.46 | 4310 | 484,700.00 | 含分摊的土地使用权价值 |
| 2 | 家具家电 | 白杨 | 中乐国际名都28号住宅楼2单元302 |  |  |  |  |  |  |  | 10,246.00 | 家具家电26项（其中家电11项、家具15项） |
| 合计 | | | | | | | | |  |  | 494,946.00 |  |

人民币大写：肆拾玖万肆仟玖佰肆拾陆元整。

注：评估结果经估价师取整处理。

## 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 | 签名日期 |
| 张月华 | 2120190002 |  | 2022年5月11日 |
| 高 颖 | 2120210003 |  | 2022年5月11日 |

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年5月5日

## 十三、估价作业期

估价作业期：2022年5月5日--2022年5月11日

## 估价报告的有效期

本报告自报告出具之日起一年内有效，在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

## 评估结果使用特别提示

1. 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不承担责任。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价机构：辽宁兴华房地产土地资产评估有限公司（公章）

2022年5月11日

附件

1. [《义县人民法院委托书》（2022）辽0727执恢44号复印件](#_Toc39666352)
2. 权属证明复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象现场勘查照片
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 房地产估价师注册证书复印件
8. 评估明细表