

# 涉执房地产处置估价报告

估价项目名称：沈阳市皇姑区人民法院执行沈阳万安物业有限公司与  
沈阳泰和房地产开发有限公司合同纠纷一案所涉及的  
位于沈阳市大东区南卡门路 11-3 号 1-4-3 住宅房地产  
市场价值评估

估 价 委 托 人：沈阳市皇姑区人民法院

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

房地产估价师：张学程（注册号 2120210004）

吴 桐（注册号 2120210009）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 10 日

估价报告编号：辽艺成房估（2022）第 F122 号

## 致估价委托人函

沈阳市皇姑区人民法院：

受贵院的委托，我估价机构选派注册房地产估价师，秉承独立、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

为沈阳市皇姑区人民法院执行沈阳万安物业有限公司与沈阳泰和房地产开发有限公司合同纠纷一案所涉及房地产提供价值参考依据，评估估价对象房地产市场价值。

### 二、估价对象

估价对象为沈阳市大东区南卡门路 11-3 号 1-4-3 房地产，设计用途为住宅，建筑面积为 89.75 平方米。详见下表：

序号	不动产证号	坐落	设计用途	所在/总层数	权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利状况
1	----	沈阳市大东区南卡门路 11-3 号 1-4-3	住宅	4/21 层	----	89.75	有查封 无抵押

### 三、价值时点

价值时点为 2022 年 9 月 22 日，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

本估价报告采用比较法进行估价。

### 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 9 月 22 日的市场价值评估

总价为 665,945 元（人民币陆拾陆万伍仟玖佰肆拾伍元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	规划用途	建筑面积 ( $m^2$ )	评估单价 (元/ $m^2$ )	评估价值 (元)
1	沈阳市大东区南卡门路 11-3 号 1-4-3	住宅	89.75	7420	665,945

(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，包括房屋（包含依附于房屋内不可移动的装饰装修）及其对应分摊的土地使用权价值。

七、评估结果使用特别提示

(一)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。

(二)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。

(三)估价结果不等同于估价对象可实现的市场成交价，不应被认为是对估价对象成交价的价格保证。

(四)本评估结果的有效期为一年，即自估价报告出具之日起计算一年内（2022年10月10日至2023年10月9日）有效。

(五)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。

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10月10日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、 估价假设.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
二、 估价报告使用限制.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、 估价委托人.....	9
二、 房地产估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	10
六、 价值类型.....	10
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	13
十、 估价结果.....	13
十一、 注册房地产估价师.....	13
十二、 实地查勘期.....	13
十三、 估价作业期.....	14
附 件.....	15

## 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. 注册房地产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。估价对象不动产登记资料由估价委托人提供，房地产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. 注册房地产估价师依据估价委托人提供的不动产登记资料确定估价对象房地产的建筑规模。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。

#### （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。

本次估价无未定事项假设。

### （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。

本次估价无背离事实假设。

### （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

估价人员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价值时点可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电费等）情况，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（沈阳市皇姑区人民法院）确定被执行房地产的市场价值提供参考依据。

### （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有效限为一年，即2022年10月10日起至2023年10月9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，本估价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. 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，当事人如对本报告及估价结果有异议应在收到本估价报告之日起五日内向沈阳市皇姑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：沈阳市皇姑区人民法院

地址：沈阳市皇姑区怒江街 57 号

### 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 1207 室

资质等级：一级

证书编号：第 000010123 号

有效期限：2022 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 1 日止

联系电话：（024）22878077

### 三、估价目的

为沈阳市皇姑区人民法院执行沈阳万安物业有限公司与沈阳泰和房地产开发有限公司合同纠纷一案所涉及的房地产提供价值参考依据，评估估价对象房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围界定

估价对象为位于沈阳市大东区南卡门路 11-3 号 1-4-3 住宅房地产。估价范围具体包括房屋（包含依附于房屋内不可移动的装饰装修）及其对应分摊的国有土地使用权，不包括房屋内部的动产、相关债权债务、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。

#### （三）估价对象基本状况

1. 坐落：沈阳市大东区南卡门路11-3号1-4-3。

2. 规模：估价对象建筑面积为89.75平方米。

3. 用途：住宅，经实地查勘，估价对象实际用途与登记用途一致。
4. 交通：估价对象周边交通便利，附近通有126路、163路、212路等公交车辆。
5. 配套：估价对象附近有中国农业银行、大东区上园路第二小学、沈阳市111中学、沈阳市第十人民医院等公共生活配套。

估价对象基本情况一览表

序号	不动产证号	坐落	规划用途	所在/总层数	权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利状况
1	---	沈阳市大东区南卡门路11-3号1-4-3	住宅	4/21层	---	89.75	有查封 无抵押

#### (四) 实物状况

估价对象位于沈阳市大东区南卡门路11-3号1-4-3,经房地产估价师实地查勘,所属“地环家园”小区,房屋处于闲置状态,设计用途为住宅,钢混结构,建成于2012年,总层数为21层,所在层为第4层,南北朝向,建筑面积为89.75平方米,格局为1室1厅1卫。建筑物外墙为涂料罩面,入户门为防盗门,房屋内部未进行装修,室内地面为水泥地,内墙、天棚刮大白,塑钢窗。房屋内部有完备的水、电、暖、煤气等公共配套设施。

于价值时点实地查勘时,估价对象的水、暖、电、煤气等公共配套设施完备,房屋整体结构、门窗及相关设施部分现状良好,内部维护状况一般。根据国家各类房屋成新评定标准的规定,确定估价对象现状一般。

#### 五、价值时点

根据估价目的和估价委托书,确定价值时点为2022年9月22日,即注册房地产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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起实施）；

3. 《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起实施）；

4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1

日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2021年7月2日修正, 2021年9月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日公布，2020年11月29日修订）；

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）；

8. 《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）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10. 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《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

## (三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《沈阳市皇姑区人民法院委托书》（（2022）辽0105执恢762号）；
2. 《不动产电子登记（簿）查询证明》（ZX-CDCZ20220907399）复印件。

## (四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 估价人员实地查勘、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查勘照片。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）“估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。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，进行实地查勘和对同一区域类似房地产进行市场调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，采用比较法进行估价。

### （一）比较法

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。

计算公式：比较价格=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

### （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9月22日的市场价值评估总价为665,945元（人民币陆拾陆万伍仟玖佰肆拾伍元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	沈阳市大东区南卡门路 11-3号1-4-3	住宅	89.75	7420	665,945

### （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，包括房屋（包含依附于房屋内不可移动的装饰装修）及其对应分摊的土地使用权价值。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
张学程	2120210004		年 月 日
吴桐	2120210009		年 月 日

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 9 月 22 日，具体为进入估价对象查勘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 9 月 22 日至 2022 年 10 月 10 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、《沈阳市皇姑区人民法院委托书》（（2022）辽 0105 执恢 762 号）；
- 二、估价对象位置示意图复印件；
- 三、估价对象实地查勘照片复印件；
- 四、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件；
- 五、房地产估价机构营业执照副本复印件；
- 六、房地产估价机构估价资格证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件。