

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库涉  
执处置市场价格评估

估价委托人：法库县人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙红滨（注册号：2120060005）

董 宇（注册号：2120210017）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2022]第 074 号

估价报告出具日期：二〇二二年八月二日

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 致估价委托人函

法库县人民法院：

接受贵院的委托，根据《法库县人民法院委托书》【（2022）辽 0124 执恢 171 号】记载，我评估公司对贵院在执行沈阳良城御景物业有限公司与沈阳海特曼置业有限公司合同纠纷一案中，涉及的位于法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库的市场价格进行评估。

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

1、名称：东湖学府小区内一处车库。

2、坐落：法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库。

3、财产范围：房屋及其附属设施设备（供电、消防等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权。

4、规模：房屋建筑面积为 24.48 平方米。

5、用途：依据估价委托人提供的商品房网上备案信息记载，房屋规划用途为车库，实地查勘估价对象用途与设计用途一致。

6、权属：依据估价委托人提供的商品房网上备案信息记载，估价对象已备案，由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价结果及估价人员不对估价对象的法律权属状况发表意见。在价值时点，估价对象

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产已被法库县人民法院查封。

三、价值时点：2022 年 7 月 21 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：评估总价为：5.15 万元（人民币大写伍万壹仟伍佰元整）。评估单价为：2103 元/平方米。

七、特别提示：

- 1、上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。
- 2、本估价结果包含房屋及其附属设施设备（供电、消防等）价格，包含不可移动的装饰装修价格，包含合理分摊的土地使用权价格。
- 3、本次评估房屋建筑面积以估价委托人提供的商品房网上备案信息所记载的面积为依据。
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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会使用；
- 7、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

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

8、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。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二二年八月二日

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 目 录

估价师声明 .....	第 6 页
估价假设和限制条件 .....	第 7 页
估价结果报告 .....	第 11 页
一、估价委托人 .....	第 11 页
二、房地产估价机构 .....	第 11 页
三、估价目的 .....	第 11 页
四、估价对象 .....	第 11 页
五、价值时点 .....	第 13 页
六、价值类型 .....	第 13 页
七、估价原则 .....	第 14 页
八、估价依据 .....	第 14 页
九、估价方法 .....	第 16 页
十、估价结果 .....	第 17 页
十一、注册房地产估价师 .....	第 17 页
十二、实地查勘期 .....	第 17 页
十三、估价作业期 .....	第 17 页
附件 .....	第 19 页
1、《法库县人民法院委托书》【（2022）辽 0124 执恢 171 号】复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘相关照片	
4、商品房网上备案信息复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（此页以下为空白处无正文）

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供的登记资料，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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的权属证明信息合法、真实、准确、完整，并以所提供的登记资料作为估价依据。

2、估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的商品房网上备案信息所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与商品房网上备案信息记载建筑面积一致。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估以估价对象维持现状、继续利用为假设前提，假设估价对象能够合理、合法、持续使用。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、供电、消防及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次评估假设人民法院拍卖（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（即价值时点）的状况相同。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方出于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易。

8、本次估价结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

9、估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、估价委托人未明确评估对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、电费等及其滞纳金）情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，评估结果不考虑欠缴税金及相关费用的影响。

11、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

12、本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

13、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，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

## （二）未定事项假设



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

1、由于估价委托人提供的有关资料中未记载估价对象应合理分摊的土地相关信息，其分摊土地的相关信息不详。本次评估假设估价对象所分摊的土地用途与房屋设计用途一致，假设估价对象所分摊土地权利性质为出让。

2、估价委托人提供的有关资料未记载估价对象的建成年代，本次估价对象建成年代以估价人员调查为准，仅在本报告中使用，不得作为其他任何用途使用。

3、估价委托人提供的商品房网上备案信息未显示所有权人信息，由于本次估价对象为涉案房地产，故估价人员不对估价对象的法律权属状况发表意见。

## （三）背离事实假设

估价对象存在司法查封登记。本次评估为涉执房地产处置司法评估，其评估结果不应当考虑评估对象被查封的影响，故本次评估假设评估对象没有被查封进行评估。

## （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象所分摊土地使用权的相关资料，本次评估假设土地使用权符合法定的转让条件。

## 二、估价报告使用限制

### （一）估价报告和估价结果的用途

估价报告和估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参  
考依据时使用。

### （二）估价报告和估价结果的使用者

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估价报告和估价结果的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

## （三）估价报告和估价结果的使用期限

本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2022 年 8 月 2 日起至 2023 年 8 月 1 日止。

## （四）需要注意的其他事项

1、估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不可用作其他目的。

2、估价对象所分摊的土地使用权和附属的设施设备（供电、消防等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的估价结果。

4、报告使用者应在使用期限内使用本估价报告，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，本估价机构和注册房地产估价师对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，需重新评估。

5、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

所导致的损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本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。

9、未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得提供给除估价委托人、案件涉及的相关当事人之外的单位和个人使用，不得发表于任何公开媒体上。

10、本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：法库县人民法院

地址：法库县法库镇兴法东路 20-1 号

联系人：李法官

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

### 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）估价对象财产范围

估价对象位于沈阳市法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库的一处车库，财产范围包括房屋及其附属设施设备（供电、消防等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权，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。

#### （二）估价对象基本状况说明

估价对象：

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

- 1、名称：东湖学府小区内一处车库。
- 2、坐落：法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库。
- 3、财产范围：房屋及其附属设施设备（供电、消防等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权。
- 4、规模：房屋建筑面积为 24.48 平方米。
- 5、用途：依据估价委托人提供的商品房网上备案信息记载，房屋规划用途为车库，实地查勘估价对象用途与设计用途一致。
- 6、权属：依据估价委托人提供的商品房网上备案信息记载，估价对象已备案，由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价结果及估价人员不对估价对象的法律权属状况发表意见。在价值时点，估价对象房地产已被法库县人民法院查封。

## （三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于法库县，位于辽宁省北部，地处辽河中游右岸。南北纵距 60 公里，东西横距 80 公里，区域面积 2320 平方公里。南与母城沈阳隔辽河相通，北与康平县、昌图县、开原市接壤，东与调兵山市、铁岭县毗邻，西与新民市、彰武县相接。估价对象位于法库县法库镇南外环路东湖学府 6 号 16 门车库，处于东湖学府小区内，该小区东临中学环城路、南临规划地、西临规划地、北临南外环路。距离东湖中学、东湖公园约 500 米。估价对象所在层数负 1 层。

2、交通状况：估价对象所在区域有南外环路、中学环城路等主要干道，道路通达好，交通流量较大。通有法库 4 路等公交线路。附近道路无特殊交通管制，园区内有地上停车位、车库（地上、地下）。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。区域

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

内公共服务设施有法库县东湖中学等教育场所，周边商业、超市、银行、医院等生活服务设施齐全。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、噪声、固体废物、辐射等污染。估价对象所在园区周围有天阔锦绣蓝湾、紫金名邸等住宅小区，人口综合素质较高，社会治安状况较好，相邻房地产利用状况较好。临近东湖公园，自然景观状况较好。

## （四）建筑物基本状况

估价对象外罩面为水泥砂浆抹灰，入户门为卷帘门（已损坏），朝北开门。室内清水装修，水泥地面，墙面及顶棚为水泥砂浆抹灰。估价对象内供电、消防等配套设施齐全并可正常使用。估价对象约于 2015 年建成，维修保养状况一般。

## （五）土地基本状况

估价对象所在小区的宗地整体形状规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设沥青路面或路面砖，宗地内基础设施配套达“七通”（供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气）。宗地四至：东临中学环城路、南临规划地、西临规划地、北临南外环路。

## 五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2022 年 7 月 21 日。

## 六、价值类型

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

## 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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（六）一致性原则：是指为了同一估价目的对同一或相关估价项目所涉及各宗同类房地产进行估价时，应采用相同的估价方法或对待方式。

## 八、估价依据

（一）法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（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日起实施）

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，2007 年 8 月 30 日、2009 年 8 月 27 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《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、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号 2001 年 8 月 15 日重新发布施行）

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）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

## （二）估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）

## （三）估价委托书

《法库县人民法院委托书》【（2022）辽 0124 执恢 171 号】

## （四）估价委托人提供的估价所需资料

商品房网上备案信息

（五）注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

（六）其他有关法律、法规、政策及规范等



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 九、估价方法

估价对象为车库。注册房地产估价师进行了实地查勘和必要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

### （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。

公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整修正系数×权益状况调整系数

### （二）收益法

收益法：是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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

n—为房地产的持有期限

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

$V_{\text{转售}}$ —预测第  $n$  年末转售时的价格减去转售成本后的净值。



$g$ —持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应承担的销售税费

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 7 月 21 日的市场价格评估总价为：5.15 万元（人民币大写伍万壹仟伍佰元整）。评估单价为：2103 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙红滨		孙红滨	2022 年 8 月 2 日
董宇		董宇	2022 年 8 月 2 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 7 月 21 日

## 十三、估价作业日期

自 2022 年 7 月 21 日起至 2022 年 8 月 2 日止

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二日

## 鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：孙红滨 姜

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2022年8月2日