



涉执房地产估价报告

估价报告编号：辽蓝房评字[2022]第 080305 号

估价项目名称：沈阳市沈北新区人民法院委托的沈阳市

大东区北海街 83-1 号 11507 的住宅涉执房

地产处置司法估价项目

估价委托人：沈阳市沈北新区人民法院

房地产估价机构：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王丽军（注册号：2120100046）

吴大江（注册号：2120060012）

估价参与人员：谢飞

估价报告出具日期：2022 年 7 月 26 日

致估价委托人函

沈阳市沈北新区人民法院：

承蒙委托，本公司派中国注册房地产估价师王丽军等贰人对贵单位指定的位于沈阳市大东区北海街 83-1 号 11507 的共 1 套住宅房地产的市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为位于沈阳市大东区北海街 83-1 号 11507 的共 1 套住宅房地产（建筑面积为 67.13 平方米）。

本次估价对象的财产范围包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，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。

价值时点：2022 年 7 月 12 日。

价值类型：市场价格。

经过市场调查和实地查勘，选用比较法和收益法对房地产进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象房地产的市场价格如下：

房地产评估总价（人民币）：43.1 万元

人民币大写金额：肆拾叁万壹仟元整

具体评估结果详见下表：

房地产估价结果明细表

序号	不动产证号	房屋坐落	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
----	-------	------	----------	------	------------------------	--------------------------	-----------

1	辽（2017）沈阳市不动产权第 0132724 号	大东区北海街 83-1 号 11507	15/24	普通住宅	67.13	6420	43.1
		合计			67.13		43.1

特别提示：

- 1、本估价结果包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权价格。
- 2、估价委托人应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。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。
- 3、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5、在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，本估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。
- 6、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对本估价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。
- 7、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

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。

特致此函。

(此页无正文)。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司 (公章)

法定代表人 (签章)

二〇二二年七月二十六日

目 录

一、 估价师声明 1

二、 估价假设和限制条件 2

三、 房地产估价结果报告 5

 (一) 估价委托人 5

 (二) 房地产估价机构 5

 (三) 估价目的 5

 (四) 估价对象 5

 (五) 价值时点 6

 (六) 价值类型 7

 (七) 估价原则 7

 (八) 估价依据 8

 (九) 估价方法 9

 (十) 估价结果 9

 (十一) 注册房地产估价师 10

 (十二) 实地查勘期 10

 (十三) 估价作业期 10

四、 附件..... 11

估价师声明

我们郑重声明：

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个人利害关系，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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本估价对象的房屋基本信息、简要权利信息、房屋所有权利信息、土地使用权信息、不动产他项权利登记信息等基本信息是以估价委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》记载的有关信息为准。注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实,未进行实地测量。

2、根据估价委托人提供的权属证明材料及其他有关资料,估价人员对其进行了审慎检查,但受房产、土地、档案管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是建立在估价委托人提供估价对象的权属证明材料及其他有关资料合法、真实、准确和完整的基础上,并以此作为假设前提。否则,本估价报告及估价结果无效,本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

3、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查看,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,本次估价假定估价对象不存在安全隐患。

4、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况及房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握存在以上情况,故本次估价不考虑估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

5、由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,本次估价已考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易税费负担方式对估价结果的影响。交易税费负担方式为按照法律法规规定,转让方和买受人各自负担。

6、由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况及金额，故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况及金额对估价结果的影响。

7、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

根据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》记载，估价对象所在小区土地用途为城镇混合住宅用地，权利性质为出让，但未记载土地出让年限及使用期限。本次评估假设估价对象所在小区土地出让年限为 70 年。

（三）背离事实假设

本次估价未考虑估价对象房地产被查封以及已有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

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》记载的所有权人为韩洪娟，土地使用权人为沈阳万恒鸿基房地产开发有限公司。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间为 2022 年 7 月 19 日，而本次价值时点为 2022 年 7 月 12 日，《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间与本次价值时点不一致。本次评估假设估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》记载信息在查询时间 2022 年 7

月 19 日与本次价值时点 2022 年 7 月 12 日状况一致。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途使用。

(二) 本估价报告未经本评估机构书面同意，不得提供给除估价委托人、涉案当事人及利害关系人之外的单位和个人使用，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。

(三) 估价委托人、涉案当事人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(四) 本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年，即自 2022 年 7 月 26 日起至 2023 年 7 月 25 日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。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。

(五) 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。

(六) 本估价报告由本估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估 价 委 托 人：沈阳市沈北新区人民法院

二、房地产估价机构

估 价 机 构 名 称：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

住 所：沈阳市大东区广宜街 21 号 411 室

法 定 代 表 人：吴大江

估 价 备 案 等 级：壹级

估 价 备 案 证 书 编 号：第 000010108 号

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

估价对象为位于沈阳市大东区北海街 83-1 号 11507 的共 1 套住宅房地产，建筑面积为 67.13 平方米。

本次估价对象的财产范围包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，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。

（一）区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	位于沈阳市大东区北海街 83-1 号 11507。

	所在小区四至	东临万恒东方俪城、南临万恒东方俪城、西临北海街、北临联合路。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边 600 米内通有 127、213、245、259、258 路等多条线路公交车及地铁 10 号线，并设有站点，出行条件较好。
	道路状况	周围有北海街等交通主次干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有水润年华、智居园、新华壹品、沈阳市骨科医院等，外部公共服务设施较好。

(二) 建筑物实物状况

根据沈阳市沈北新区人民法院出具的《沈阳市沈北新区人民法院委托书》(2021)辽 0113 执恢 498 号、沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记(簿)查询证明》记载及估价人员现场了解，纳入本次评估范围的建筑物共有 1 套，建筑面积为 67.13 平方米。建筑物实物状况为：

估价对象位于沈阳市大东区北海街 83-1 号 11507，估价对象西朝向，钢筋混凝土结构，所在楼总层数为 24 层，所在层数为第 15 层，规划用途为普通住宅，建筑面积为 67.13 平方米。估价对象所在楼外墙面刷涂料，局部干挂理石，塑钢窗，单元门为白钢门，入户门为防盗门。内部装修情况是：客厅内墙面刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶，地面铺地砖；卧室内墙面刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶，地面铺地砖；厨房及卫生间内墙面贴墙砖，天棚 PVC 板吊顶，地面铺地砖。单元内设有 3 部电梯和 1 部步行梯（水泥踏步及缓步台）。室内通有上下水、供电、供暖、煤气、通讯等配套设施。目前维护状况较好。

(三) 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》记载，估价对象的所有权人为韩洪娟。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。估价对象的土地所有权性质为国家所有。在价值时点，估价对象房地产已设立抵押，抵押权人为华夏银行股份有限公司沈阳沈北支行，债务履行期限为 2017 年 11 月 20 日至 2042 年 11

月 20 日。根据涉案当事人介绍及估价人员了解，在价值时点，估价对象房地产现闲置。当地政府无特殊土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日，即 2022 年 7 月 12 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和关于印发《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），本估价报告采用的价值类型为市场价格。为估价对象在价值时点 2022 年 7 月 12 日在满足假设及限制条件下的市场价格。市场价格是指类似房地产在市场上的平均交易价格。

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。故本次估价未考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上已有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

（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。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 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、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);
- 9、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);
- 10、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

(二) 其他材料

- 1、《沈阳市沈北新区人民法院委托书》(2021)辽 0113 执恢 498 号;
- 2、《不动产电子登记(簿)查询证明》;

- 3、估价委托人提供的其它资料；
- 4、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料；
- 5、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

同时，考虑估价对象为收益性房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的住宅房地产出租实例较多，其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息可以从房地产市场上调查获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，故可采用收益法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》、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），在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘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，确定运用比较法和收益法作为本次估价的估价方法，最终求取估价对象的市场价格。

（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。

（二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，选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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估

价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 12 日的市场价格如下：

房地产评估总价（人民币）：43.1 万元

（人民币大写金额：肆拾叁万壹仟元整）

具体评估结果详见本估价报告致估价委托人函中的“房地产估价结果明细表”。

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	签名及盖章	签名日期	备注
王丽军	2120100046		年 月 日	项目 负责人
吴大江	2120060012		年 月 日	项目 审核人

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 12 日。

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的有注册房地产估价师王丽军及估价参与人员谢飞。

十三、估价作业期

2022 年 7 月 12 日至 2022 年 7 月 26 日。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

二〇二二年七月二十六日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、《沈阳市沈北新区人民法院委托书》（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、《房地产估价机构备案证书》第 000010108 号（复印件）
- 七、房地产估价师注册证（复印件）
- 八、《鉴定人承诺书》