



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市皇姑区昆山西路 79-12 号 2-34-1 室的涉执住宅房地产市场价值评估（中海·天赋）

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁十方房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张晶（注册号 2120000011）
王平凡（注册号 2120170017）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 19 日

估价报告编号：辽十方涉执评字[2022]第 0707 号



致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

因为人民法院确定财产处置参考价的需要，我公司受贵单位委托，派估价人员对朱迪所有的，位于沈阳市皇姑区昆山西路 79-12 号 2-34-1 室，建筑面积为 94.38 平方米的住宅房地产的市场价值进行了评估。

根据客观、公正的评估原则，采用比较法，评估出其在价值时点 2022 年 7 月 7 日，在一定的假设和限制条件下（详见本报告中的“估价假设和限制条件”）的房地产市场价值为：

单价：13698 元 / 平方米

总价：1292817 元

人民币大写金额：壹佰贰拾玖万贰仟捌佰壹拾柒元整

详见估价报告全文。

辽宁十方房地产土地评估有限公司（盖章）

法定代表人（盖章）

二〇二二年七月十九日



目 录

一、 估价师声明.....	P1
二、 估价假设和限制条件.....	P2
三、 估价结果报告.....	P5
(一) 估价委托人.....	P5
(二) 房地产估价机构.....	P5
(三) 估价目的.....	P5
(四) 估价对象.....	P5
(五) 价值时点.....	P7
(六) 价值类型.....	P7
(七) 估价原则.....	P7
(八) 估价依据.....	P8
(九) 估价方法.....	P9
(十) 估价结果.....	P10
(十一) 注册房地产估价师.....	P10
(十二) 实地查勘期.....	P10
(十三) 估价作业期.....	P10
四、 附件.....	P11
(一) 《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽 0103 执恢 824 号复印件	
(二) 《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件	
(三) 估价对象位置示意图	
(四) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(五) 专业帮助情况和相关专业意见	
(六) 估价机构《营业执照》复印件	
(七) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
(八) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件	
(九) 《鉴定人承诺书》	



估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料为估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件。估价人员已经对该资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未对该资料予以核实，因此假定该资料为合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价时，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。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，因此假定估价对象不存在安全隐患。

3、估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次估价时设定为按照该法院以往同类涉执房地产处置惯例负担。经查询近期网上拍卖公告，该法院近期评估及拍卖的项目，写明的税费负担方式大部分情况为“因本次拍卖成交产生的税费及其他所涉一切已知及未知税费按相关法律规定承担”。实际的税费负担方式，应以拍卖公告内容为准，提示当事人及意向购买人自行详细了解相关情况。

4、估价委托人未明确估价对象存在租赁、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，因此假设估价对象不存在租赁、用益物权及占有使用情况。提示当事人及意向购买人自行详细了解相关情况。

5、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，因此假设估价对象不存在欠缴税金及相关。提示当事人及意向购买人自行详细了解相关情况。



（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、本次估价时，估价人员了解到估价对象已经被抵押及查封，根据规定，涉执房地产处置司法评估结果不应考虑评估对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权的影响。因此本次估价时未考虑抵押及查封的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、估价委托人及各方当事人均未提供估价对象单独的占用土地的权属资料。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第31条之规定“房地产转让、抵押时，房屋所有权和该房屋占和范围内的土地使用权同时转让、抵押。”根据《中华人民共和国物权法》第147条之规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”故本次评估时假设朱迪拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。

（六）估价报告使用限制

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会使用。



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、本估价报告自出具之日起有效期为壹年，即 2022 年 7 月 19 日至 2023 年 7 月 18 日。

6、提供给估价委托人的估价报告共有七部分——封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件，每一部分均为本报告不可分割的组成部分，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，本估价机构不承担责任。估价技术报告未提供给估价委托人，仅供估价机构存档及有关管理部门查阅。

7、本报告由本估价机构负责解释，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、贬解本报告。本估价报告未经估价机构书面同意，不得提供给其它机构引用。对违规使用估价报告和估价结果导致的有关损失，本估价机构不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：沈阳市沈河区人民法院

承办人：刘思国

联系人：刘思国

联系电话：024-84119736

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁十方房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市沈河区奉天街165号（天光大厦）1202室

备案等级：贰级

证书编号：第000010101号

法定代表人：马国菊

联系人：张晶

联系电话：024-22960166

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）估价对象范围

估价对象为朱迪所有的，位于沈阳市皇姑区昆山西路79-12号2-34-1



室，建筑面积为 94.38 平方米的住宅房地产。估价对象包含房屋、占用（或分摊）的土地使用权、附属的配套设施及装修设施。

（二）估价对象状况

- 1、名称：朱迪所有的位于沈阳市皇姑区昆山西路 79-12 号 2-34-1 室的涉执住宅房地产。
- 2、位置：位于沈阳市皇姑区昆山西路 79-12 号 2-34-1 室，所在小区为中海·天赋。该小区东侧临天山路及四十三中学天山校区、岐山一校焕新校区，南侧临明廉东路，西侧临汾河南街，北侧临玉山路。估价对象位于该小区西侧，为小区 15 号楼。
- 3、规模：建筑面积为 94.38 平方米。
- 4、用途：登记用途为住宅，在价值时点的实际使用用途为住宅。
- 5、建筑物建成时间：据估价人员调查，约于 2016 年左右建成，仅供参考。
- 6、建筑结构：钢混结构。
- 7、配套设施：有上水、下水、供电、通讯、供暖、煤气、电梯设施。
- 8、楼层：该楼共 34 层，估价对象位于第 34 层（顶层）。
- 9、朝向：南北朝向。
- 10、户型及布局：两室一厅一卫。北侧入户，入户处为玄关，客餐厅朝南，厨房在餐厅的北侧（东窗），一间南居室（南侧有露台），一间北居室，两居室之间为卫生间。
- 11、装修设施：外墙面粉料饰面，玄关及客餐厅地面铺地砖，墙面及天



棚刷涂料，石膏板装饰吊棚，玄关有壁柜。居室地面铺地板，墙面及天棚刷涂料，石膏板棚角线装饰。卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊棚，有坐便、浴室柜、浴屏、浴霸、龙头、毛巾架、橱柜、烟机、灶具、水槽、热水器。单元门为对讲门，进户门为安全门，室内为木门。塑钢窗。

12、维护状况：较好。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件，估价对象的房屋所有权人为朱迪，已经被抵押及查封；所在建设项目的整体土地性质为出让。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设朱迪拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。其它权属状况，估价人员未了解到。

五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未做特殊要求，本次评估时按现场勘查之日即2022年7月7日。

六、价值类型

价值类型为市场价值。市场价值是指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

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。



2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象已经作为住宅使用，本次估价时选择其保持此用途持续使用。

八、估价依据

- 1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽 0103 执恢 824 号
- 2、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件
- 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 72 号
- 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
- 5、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号
- 6、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释[2004]16 号
- 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18 号



9、《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

10、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办[2018]273
号

11、《房地产估价规范》GB/T52091-2015

12、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

13、《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

14、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

本次估价采用比较法进行。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。估价测算的简要过程为：

1、搜集交易实例：针对本次评估的估价对象类型，大量搜集类似房地产的交易实例信息。

2、选取可比实例：估价人员根据搜集的交易实例信息，从中选取三个作为可比实例。

3、建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

5、计算比较价值。



十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	-----
测算结果	总价(元)	1292817		-----
	单价(元/平方米)	13698		-----
评估价值	总价(元)	1292817; 壹佰贰拾玖万贰仟捌佰壹拾柒元整		
	单价(元/平方米)	13698		

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	盖章	签名	签名日期
张晶	2120000011			2022年7月19日
王平凡	2120170017			2022年7月19日

十二、实地查勘期

2022年7月7日

十三、估价作业期

2022年7月7日—2022年7月19日



附 件

- (一) 《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽 0103 执恢 824 号复印件
- (二) 《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五) 专业帮助情况和相关专业意见
- (六) 估价机构《营业执照》复印件
- (七) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- (八) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件
- (九) 《鉴定人承诺书》

沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2022)辽0103执恢824号

辽宁十方房地产土地评估有限公司：

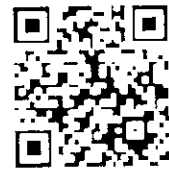
我院在执行浙商银行股份有限公司沈阳分行与朱迪金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省沈阳市皇姑区昆山西路79-12号2-34-1。

2022年07月05日

不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX (GC720210725058)

房屋基本信息

房屋坐落 皇姑区昆山中路79-12号

幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)
79-12	2-34-1	钢筋混凝土结构	35	34	住宅	94.38

简要权利信息

有 所有权登记； 有 抵押登记； 无 在建工程抵押登记； 无 发还预告登记； 无 抵押预告登记；
 无 地役权登记； 无 异议登记； 无 合同备案； 有 司法查封登记； 无 预查封登记； 无 更正登记；

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
朱迪	210122198802080612	辽(2021)沈阳市不动产权第0013818号	单独所有	2021-01-14	/	

土地使用权信息

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积(m ²)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳国用(2011)第187号	出让	61315.80	城镇住宅用地和其他商服用地	有	有

不动产他项权利登记信息

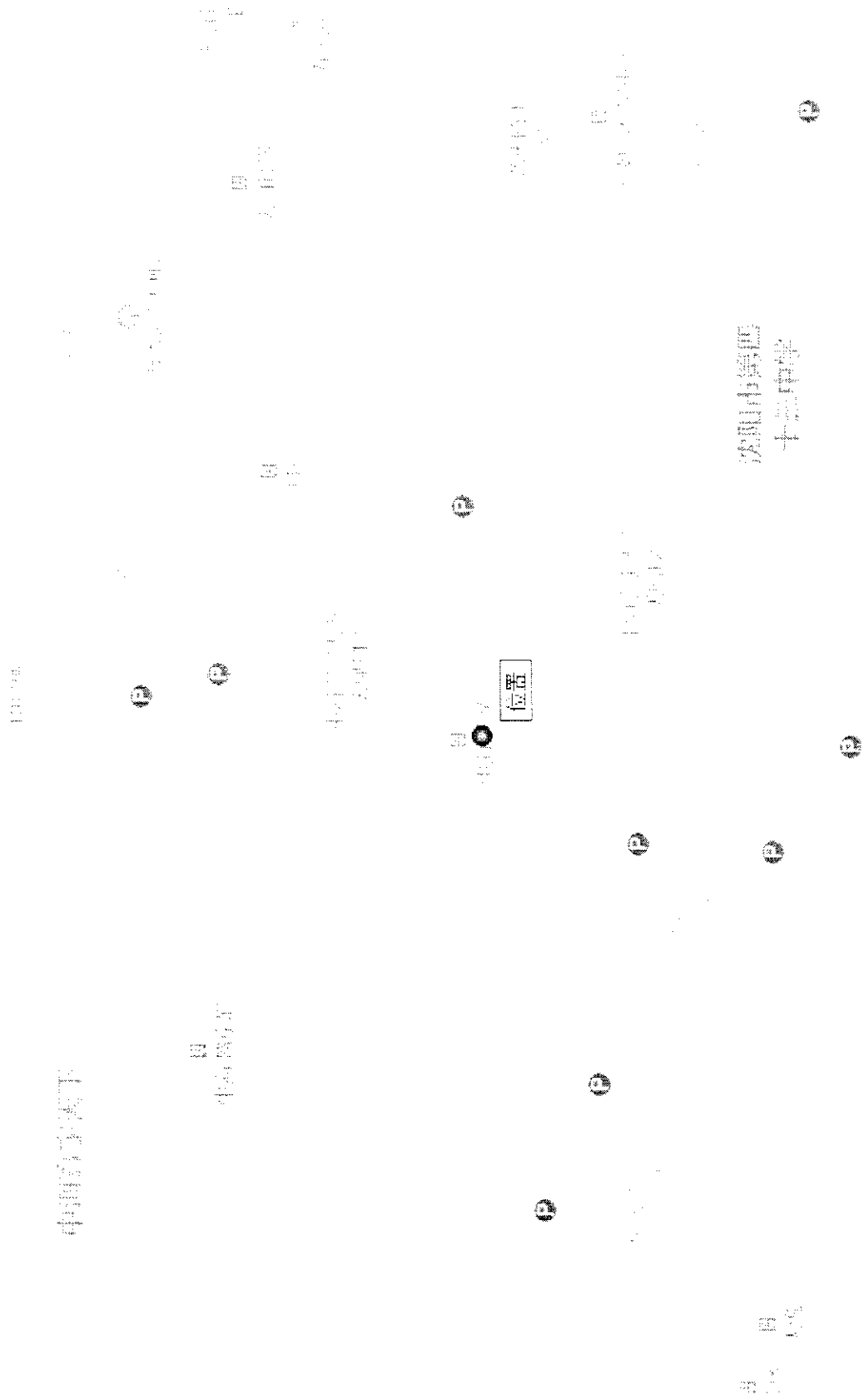
抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
招商银行股份有限公司沈阳分行	朱迪	辽(2018)沈阳市不动产证明第0238789号	2018-07-20	1240000	2018-07-18至2028-07-17	是

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

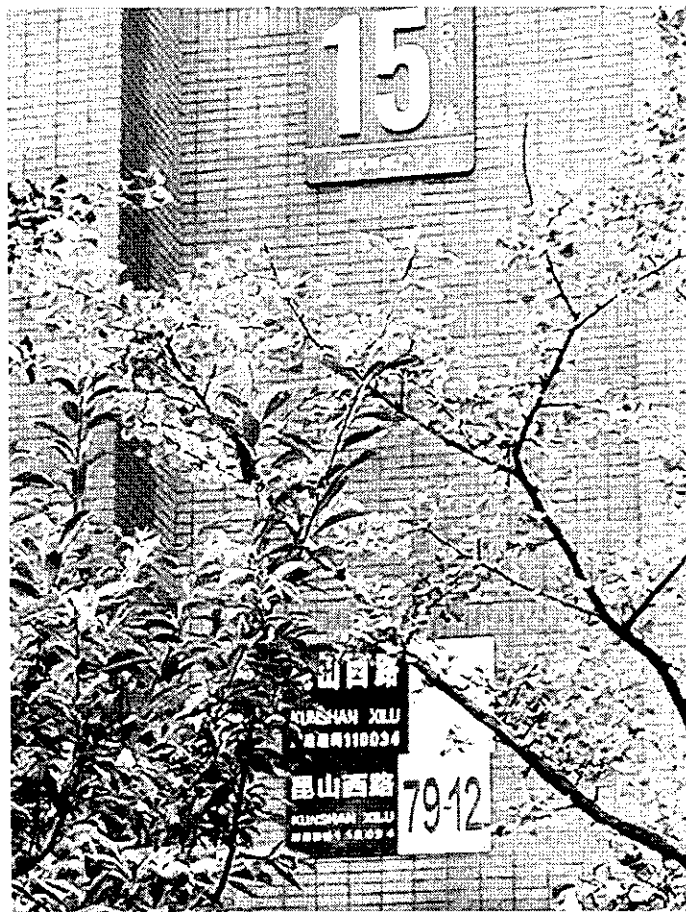
查询时间：2021-07-25 13:55:42
 沈阳市不动产登记中心

估价对象位置示意图

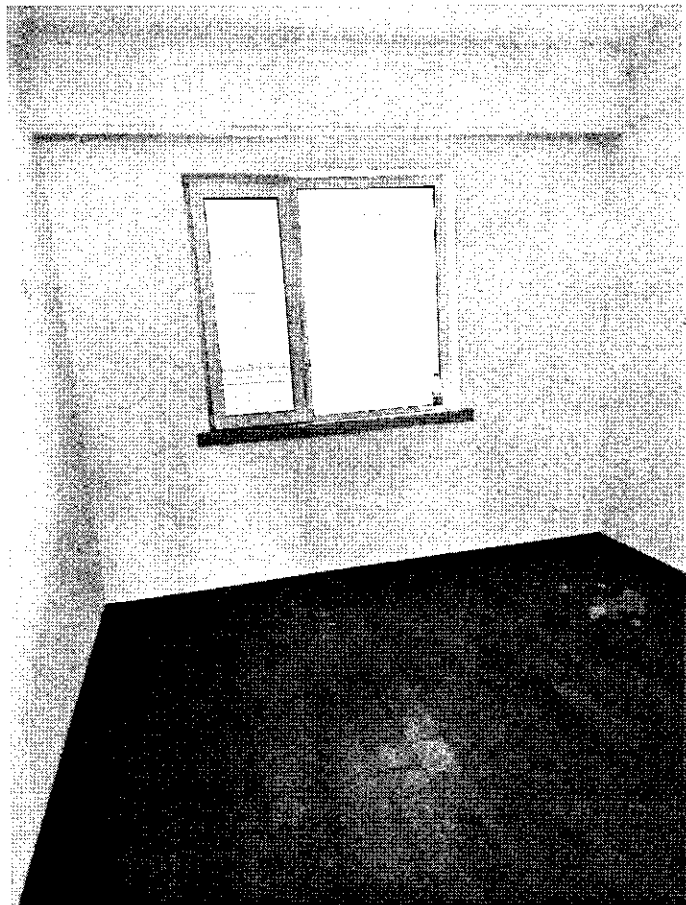
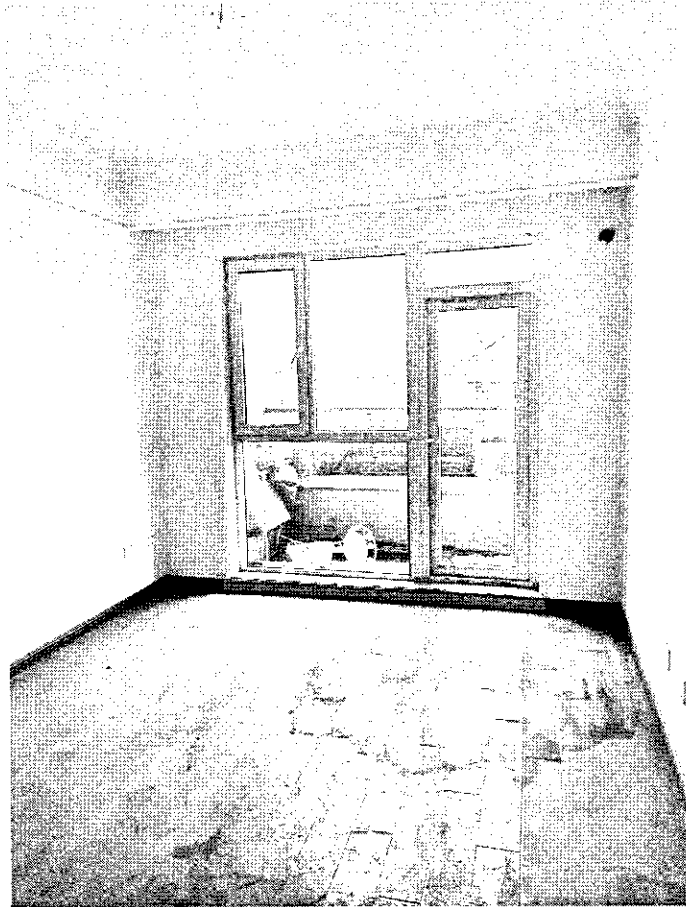


实地查勘情况

1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。
2. 实地查勘期为：2022年7月7日。
3. 相关照片：挑选出8张相关照片附后。



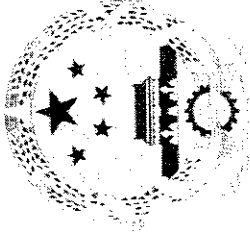






专业帮助和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其它单位或个人给予专业帮助。
2. 本次估价时，未依据其它单位或个人给予的相关专业意见。



营业执照

统一社会信用代码
9121010337643843907

扫描二维码
即可查询企业信息



名称 辽宁十方房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司
 法定代表人 马国菊
 经营范围 房地产评估、宗地价格评估、房地价格评估、房地产经纪服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 注册资本 人民币壹佰万元整
 成立日期 2004年10月25日
 营业期限 自2004年10月25日至长期
 住所 沈阳市沈河区奉天街165号

登记机关
2019年08月09日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称 辽宁十方房地产土地评估有限公司

法定代表人 马国菊
(执行事务合伙人)

住 所 沈阳市沈河区奉天街165号

统一社会信用代码 912101037643843907

备案等级 贰级

证书编号 第000010101号

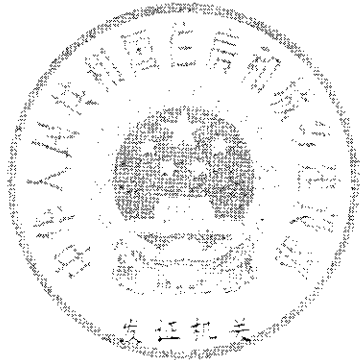
有效期限 2020年4月25日至2023年4月24日止

发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed with estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



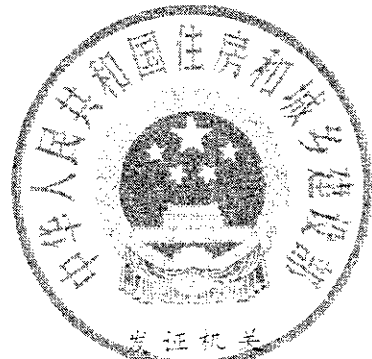
No. 00000000

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

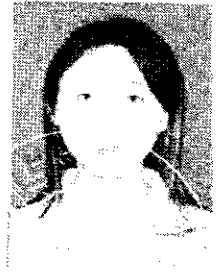
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed with estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00000000



姓名: 王芳

性别: 女

身份证号: 110101198001010001

注册执业机构: 北京中置房地产经纪有限公司

注册执业类别: 房地产估价师

有效期至: 2018年12月31日

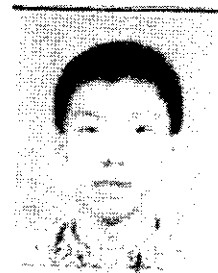
发证日期: 2015年12月31日

发证机关: 中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关名称: 中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关地址: 北京市住房和城乡建设委员会

注册人姓名: 王芳



姓名: 李强

性别: 男

身份证号: 110101198001010001

注册执业机构: 北京中置房地产经纪有限公司

注册执业类别: 房地产估价师

有效期至: 2018年12月31日

发证日期: 2015年12月31日

发证机关: 中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关名称: 中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关地址: 北京市住房和城乡建设委员会

注册人姓名: 李强

注册人姓名: 李强

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与人参加诉讼活动,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:(签名)



鉴定机构:(盖章)

2022年7月7日