

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：路泰鹏所有的位于沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西
2-W2-69、2-W2-71 共两个车位使用权的房地产市场价格估价

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王东（注册号 2119980022）周平（注册号 2120140019）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 28 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2022]第 SF113 号



致估价委托人函

估价委托人—沈阳市和平区人民法院：

我们依据《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 930 号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于人民法院确定财产处置参考价的房地产进行了市场价格估价。现函告如下：

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：路泰鹏所有的位于沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西 2-W2-69、2-W2-71 共两个车位使用权。

价值时点：2022 年 9 月 6 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：

不动产证号	权利人	房屋坐落	用途	层数	数量	单位	总价 (万元)
--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西 2-W2-69	车位	负一层	1	个	20.43
--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西 2-W2-71	车位	负一层	1	个	20.43
合计		--	--	--	2	个	40.86
人民币大写金额		肆拾万捌仟陆佰元整					

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果请见附后的《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二〇二二年九月二十八日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、估价结果使用的特别提示	12
附 件	14
一、《沈阳市和平区人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、《房地产估价机构备案证书》复印件	
六、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
七、《房地产估价师注册证书》复印件	



估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、我们是依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）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、估价对象的使用权属状况以法官提供的《远洋天地地下停车场车位物业服务协议》、《不动产产权情况表》为依据，并以此作为假设前提。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

2、本次估价以估价对象在价值时点及以后，能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提，即按实际用途持续使用。

3、本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点，并假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

4、本次估价对房屋安全、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，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，本次估价合理假定估价对象是安全的。

5、对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并与原件核对相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

6、人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本估价机构未掌握相关情况，本次估价假设估价对象于价值时点不存在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。

(二) 未定事项假设

1、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，注册房地产估价师进行实地查勘时，未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实验，本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经



济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响,本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

(三) 背离事实假设

1、本估价报告所确定的估价对象市场价格是在本次估价特定目的及假设条件下形成的,未考虑未来强制处分、快速变现等风险因素的影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

2、本次估价未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响,也未考虑到估价对象可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响,本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

(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

本次估价无依据不足事项,故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限为一年,自出具之日起计算,即自2022年9月28日起至2023年9月27日止,超过一年,需重新估价。

(二) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况发生重大变化,对估价结果产生重大影响的,需重新估价。

(三) 在估价报告有效期内,估价对象相关估价基础数据发生变更,国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化等,不能直接使用本估价报告估价结果的,应重新进行估价。

(四) 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,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。

(五) 本次估价结果对应的交易税费负担方式按照相关法律规定承担。

(六) 本估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(七) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的,不对



其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

(八) 本估价报告仅供估价委托人或者评估报告使用人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表于公开媒体上。

(九) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(十) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价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。

(十一) 本估价报告由辽宁房信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市和平区人民法院

二、估价机构

估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：王东

住所：沈阳市沈河区沈州路99号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：壹级

证书编号：第00010514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

估价对象范围：路泰鹏所有的位于沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-69、2-W2-71共两个地下车位使用权。本次估价的市场价格，仅是估价对象使用权价格，即使用和收益的价格，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。



估价对象基本状况表

名称	不动产权证号	权利人	坐落	层数	数量(个)	用途	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护状况
远洋天地	--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-69	负一层	1	车位	钢筋混凝土	与住宅楼相通,呈长方形布局。	地面为地坪漆。	地下停车场有电、暖等设施设备。	估价对象于价值时点作为车位使用,处于空置状态,内部维护保养状况较好。
远洋天地	--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-71	负一层	1	车位	钢筋混凝土	与住宅楼相通,呈长方形布局。	地面为地坪漆。	地下停车场有电、暖等设施设备。	估价对象于价值时点作为车位使用,处于空置状态,内部维护保养状况较好。
<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落: 估价对象位于沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-69、2-W2-71, 具体见位置示意图。</p> <p>(2) 四至: 估价对象所在小区东临长白四街, 西临南京南街, 南临乐岛路, 北临长白四街。</p> <p>(3) 与重要场所(设施)的距离: 估价对象距华润万象汇约500米。</p> <p>(4) 临街(路)状况: 不临街。</p> <p>(5) 楼层: 所在负一层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况: 估价对象周围有南京南街、乐岛路等交通主次干道。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具: 周围有169路、222路、287路等公交车线路。</p> <p>(3) 交通管制情况: 估价对象周围无交通管制。</p>											
<p>区位状况</p>											



	<p>(4) 停车方便程度: 停车方便程度较好。</p> <p>3、环境状况</p> <p>(1) 自然环境: 估价对象自然环境较好。</p> <p>(2) 人文环境: 估价对象人文环境较好。</p> <p>(3) 噪音、大气环境: 无噪音或大气污染。</p> <p>(4) 景观: 估价对象周围无山景和水景。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施: 估价对象宗地红线外达到“七通一平”(即供水、排水(雨水和污水)、通电、通讯、通路、通燃气及场地平整), 估价对象所在楼宗地红线内达到“七通一平”(即供水、排水(雨水和污水)、通电、通讯、通路、通燃气及场地平整), 其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施: 估价对象周围有南宁幼儿园、南京一小等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施: 估价对象周围有华润万象汇、维华商业广场等公共服务设施。</p> <p>(4) 居住成熟度: 居住成熟度较好。</p>
<p>权 益 状 况</p>	<p>(1) 权利人: 依据《远洋天地地下停车场车位物业服务协议》、《情况说明》记载, 估价对象使用权人为路泰鹏。</p> <p>(2) 他项权利情况: 无。</p> <p>(3) 出租或占用情况: 估价对象于价值时点作为车位使用, 处于空置状态。</p> <p>(4) 其他特殊情况: 依据《情况说明》记载, 估价对象的车位使用权年限与其所在土地的土地出让年限一致。</p> <p>(5) 土地使用期限: 依据《不动产权情况表》记载, 估价对象的土地使用期限为50年, 登记时间为2008年2月14日。</p>



五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价格进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价目的，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即 2022 年 9 月 6 日。

六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

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。



八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。)

2、《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国民法典》

(2020年5月28日,中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行。)

4、《中华人民共和国资产评估法》

(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,自2016年12月1日起施行)

5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发(2007)5号,自2007年9月1日起施行)

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释[2004]15号,自2005年1月1日起施行)

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,自2005年1月1日起施行)

8、《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,2009年11月20日通过)

9、《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,自2017年1月1日起施行)

10、《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,自2018年9月1日起施行)

(二) 估价标准、规范

1、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号,2018年12月10日发布)

2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,2015年12月1日起实施)



3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2014年2月1日起实施)

4、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)《沈阳市和平区人民法院委托书》(2022)辽0102执恢930号

(四)《远洋天地地下停车场车位物业服务协议》、《情况说明》、《不动产产权情况表》复印件

(五)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

(一) 估价方法选用理由

估价对象为建成物业,无单独的《国有土地使用证》,无法测算其占用的土地使用权成本,不适宜采用成本法估价;估价对象暂时无新的规划变动,不具备再开发潜力,不适宜采用假设开发法估价。

在价值时点,与估价对象类似的可比交易实例较多,适宜采用比较法进行估价;估价对象现状用途为车位,可以对外出租获得房屋租金收入,通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等,以求取估价对象收益价格,适宜选用收益法估价。

(二) 已选估价方法的名称和定义

1、比较法

比较法是指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。

2、收益法

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。

(三) 估价测算简要内容

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时,本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例,根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况,通过对可比实例进行修正和调整,以求取估价对象的比较价格,进



而求取估价对象的房地产市场价格。在运用“收益法”时，本次估价采用报酬资本化法，选用持有加转售模式进行估价，通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取期间收益，通过预测期末转售收益、报酬率、持有期，求取估价对象收益价格，进而求取估价对象的房地产市场价格。考虑估价目的及估价对象的特点，对两种估价方法评估结果进行分析，确定合理的评估权重，以确定最终的评估结果。

十、估价结果

(一) 估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，仅是估价对象使用权价格，即使用和收益的价格，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。

(二) 估价结果

本次估价根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

不动产证号	权利人	房屋坐落	用途	层数	数量	单位	总价(万元)
--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-69	车位	负一层	1	个	20.43
--	路泰鹏	沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西2-W2-71	车位	负一层	1	个	20.43
合计		--	--	--	2	个	40.86
人民币大写金额		肆拾万捌仟陆佰元整					

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑强制处分、快速变现等因素的影响。未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响，也未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政



策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王东			2022年9月28日
周平			2022年9月28日

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2022年9月6日)起至完成实地查勘之日(2022年9月6日)止。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2022年9月5日)起至估价报告出具之日(2022年9月28日)止。

十四、估价结果使用的特别提示

(一) 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;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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;



(五)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。



附 件

- 一、《沈阳市和平区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 六、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件

沈阳市和平区人民法院

委托书

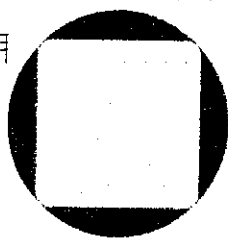
(2022)辽0102执恢930号

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行董晓岩与沈阳金鹏锻造有限责任公司、郭秋菊、路泰鹏 合同、无因管理、不当得利一案中，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：

辽宁省沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西 2-W2-69 号三位使用权，辽宁省沈阳市和平区长白岛远洋天地小区西 2-W2-71 号车位使用



承办人：王诚予

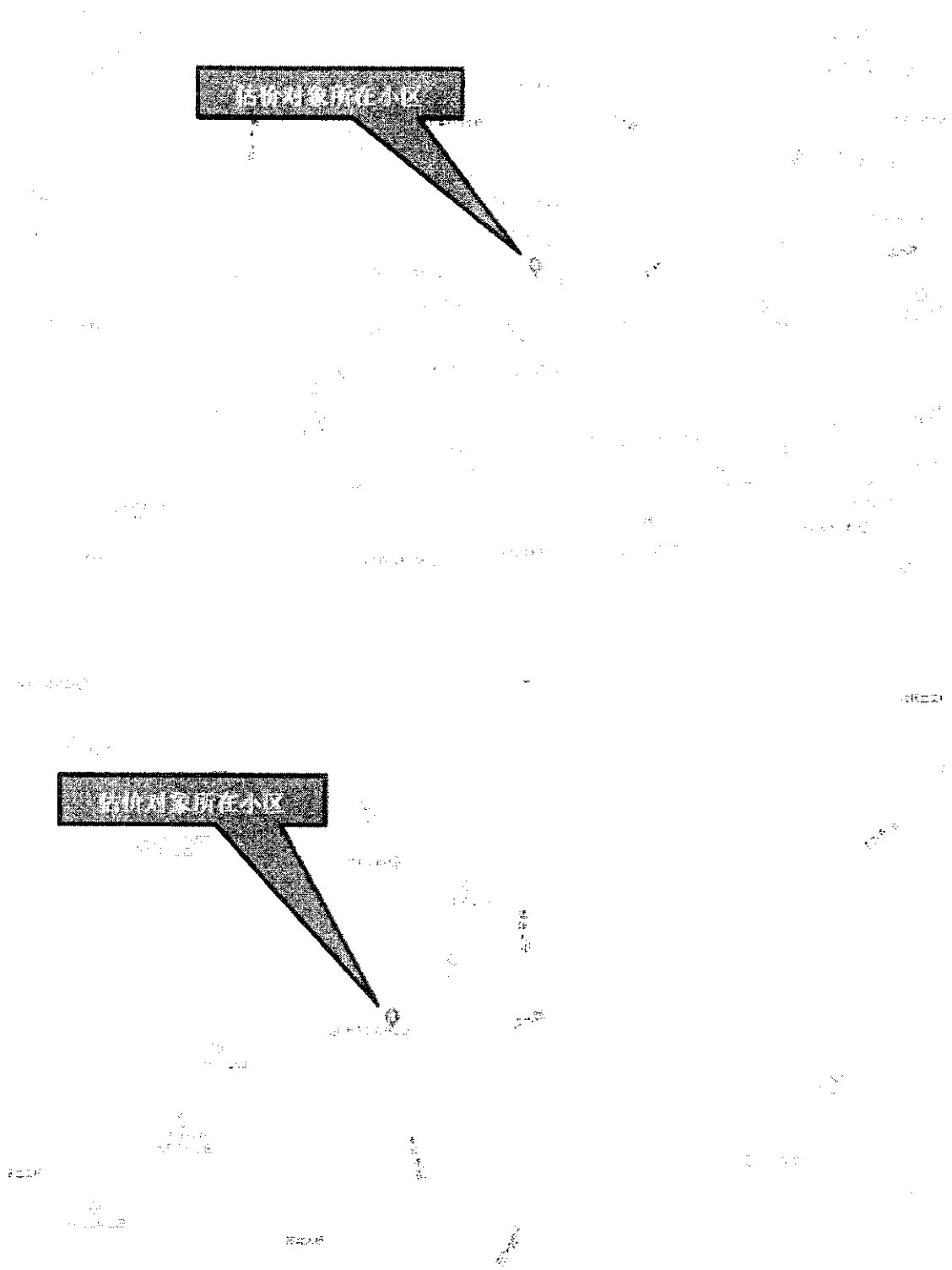
联系电话：

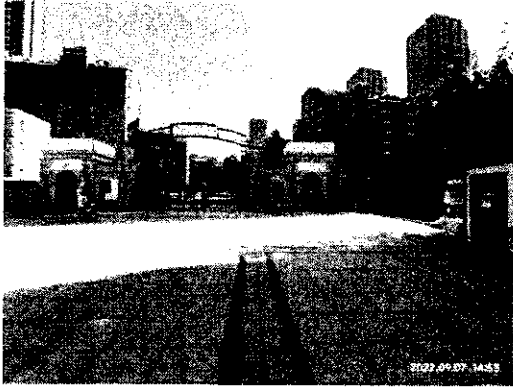
联系人：程法官

联系电话：02483219579

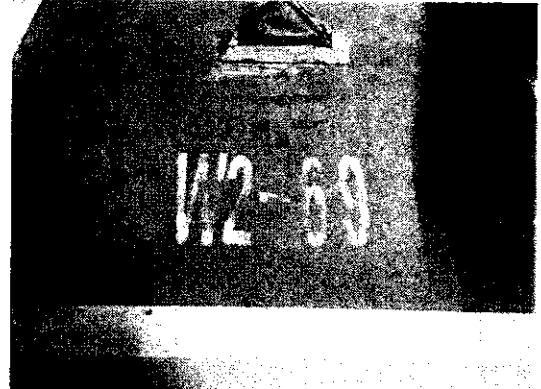
本院地址：

估价对象位置示意图

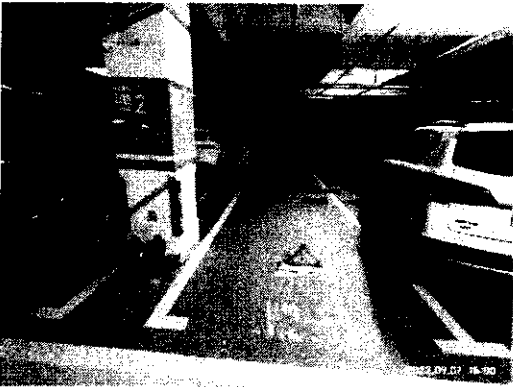




小区大门



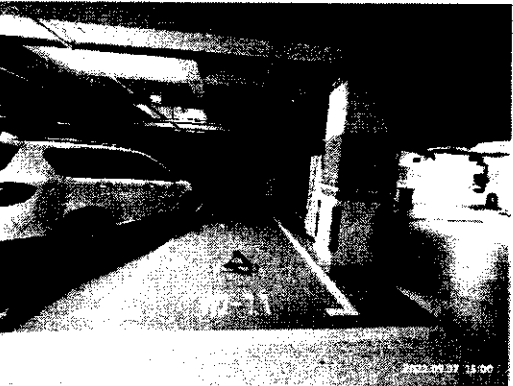
车位号



车位



车位号



车位



整体状况



周围状况



周围状况

情况说明

路泰鹏于2010年1月3日购买我司开发的地下车位使用权：
车位号：XB-CW-171 价款15万元

路泰鹏于2010年12月14日购买我司开发的地下车位使用
权：
车位号：XB-CW-169 价款15万元

以上两个车位的使用权年限与其所在土地的出让年限一致。

特此说明！

辽宁万祥置业有限公司

2010年10月17日

不动产权属情况表

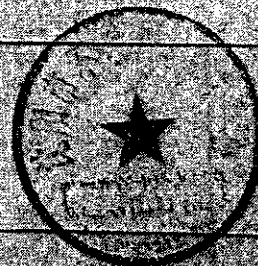


真实数据

2101020160096800001F00000000

不动产登记信息

业务号	JDZ2016111400033	登记类型	变更登记
不动产权证书号	和长国用(2008)字第0000002号		
登记时间	2008-02-14	权属状态	登记
不动产坐落	沈阳市和平区长白地区		
所有权人	辽宁万祥置业有限公司	证件种类	组织机构代码
证件号	1	共有情况	
不动产单元号	2101020160096800001F00000000	土地使用权面积(m ²)	98230
土地使用者	辽宁万祥置业有限公司	土地权利类型	国有建设用地的使用权
土地用途	城镇混合住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用年限(年)	50		
房屋用途		房屋性质	
房屋结构		所在层/总层数	1/1
建筑面积(m ²)	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	
竣工时间		异议情况	无
查封情况	无	查封情况	无
办理中业务			
权利其他状况			
登记			
日期			



2020 年
7月 7日
共12页 22-8

远洋天地

地下停车场车位物业服务协议

8# 2-2-1

西2-W2-7

地下停车场车位物业服务协议

甲方：远洋物业管理有限公司

乙方：路嘉明 电话：1392-2-1

车位编号：

乙方因在小区内合法拥有车位，现因车位闲置，自愿委托甲方提供物业服务，乙方同意支付物业服务费及其他相关费用，乙方承诺该车位不用于其他用途，乙方使用或转租车位时，应遵守本协议。

第一条 服务范围

车位位置：西2-W2-71

车辆品牌规格：

车牌号：

颜色： 尺寸： 车型：

第二条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1. 甲方负责按照设计的位置，提供符合停放条件的车位并负责车位的安全管理。

2. 甲方负责提供车位内的设施设备及其设备的日常维护及保养。

3. 甲方负责提供车位内的照明设备。

4. 甲方负责提供车位内的消防设施。

5. 甲方负责提供车位内的通风系统。

6. 甲方负责提供车位内的排水系统。

7. 甲方负责提供车位内的其他设施设备，如车位锁、车位牌、车位线等。

二、乙方的权利和义务

1. 乙方有权在车位内停放符合规格的车辆。

2. 乙方有权在车位内停放符合规格的车辆。

1. 乙方不得私自将车位转租、转借、转借他人或用于其他用途。

2. 乙方不得在车位上堆放杂物、垃圾、易燃、易爆、有毒、有害等物品，不得在车位上从事任何违法、违规活动。

3. 乙方不得在车位上搭建任何建筑物、构筑物，不得在车位上设置任何障碍物，不得在车位上设置任何广告牌、标识等。

4. 乙方不得在车位上停放任何车辆，不得在车位上停放任何非机动车、摩托车、电动自行车等。

5. 乙方不得在车位上从事任何危险、有害、污染环境的活动，不得在车位上从事任何违反法律法规的活动。

6. 乙方不得在车位内试驾汽车、练习驾驶、修理车辆、冲洗车辆；

7. 乙方不得在停车场内修改装有剧毒、易燃、易爆、枪支等危险物品的车辆，不得拆卸家具、拆卸装饰材料等杂物或改变其原有功能；

8. 乙方负责保管好自有车位的任何物品；

9. 凡存在上述行为的车辆，均被视为车辆驾驶员使用不当和违反法律法规。

第三条 租金使用

收费与油

该车位每月物业管理费 100.00 元

1. 乙方按月支付租金，租金支付方式为：() 乙方应于每月() 日前将租金支付给甲方。

第四条 违约责任

1. 乙方违反本合同约定的任何条款，甲方有权立即终止本合同，并要求乙方赔偿损失。

2. 乙方违反本合同约定的任何条款，甲方有权立即终止本合同，并要求乙方赔偿损失。

3. 乙方违反本合同约定的任何条款，甲方有权立即终止本合同，并要求乙方赔偿损失。

4. 乙方违反本合同约定的任何条款，甲方有权立即终止本合同，并要求乙方赔偿损失。

远泽物业

1. 乙方在租赁期间，不得擅自将房屋转租、转借、抵押、担保或以其他方式处分房屋。如有违反，甲方有权立即解除合同，并要求乙方赔偿损失。

2. 乙方在租赁期间，应遵守国家法律法规及物业管理规定，不得从事违法活动，不得损害房屋结构及设施，不得影响邻居正常生活。

3. 乙方在租赁期间，应妥善保管房屋及设施，如有损坏，应及时通知甲方修复。如因乙方过错造成房屋及设施损坏，乙方应承担修复费用。

4. 乙方在租赁期间，不得擅自改变房屋用途。如因特殊需要改变用途，须经甲方书面同意。擅自改变用途的，甲方有权解除合同。

5. 如发生交通事故造成车辆损失，双方均不承担责任。

第五条 其他事项

1. 本协议项下房屋及设施的所有权归甲方所有，乙方不得擅自处分。

2. 本协议项下房屋及设施的所有权归甲方所有，乙方不得擅自处分。

3. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。如有变更，须经双方签字盖章确认。

以上为协议全文



Handwritten signature or initials in black ink.

Handwritten text, possibly a date or reference number: 2022-10-21

交付文件清单

1. 业主手册

已签收

日期: 2010年11月5日

1. 业主手册签收处

已签收

经办人: 王静

日期: 2010年11月5日

2. 竣工验收表

已签收

经办人: 王静

日期: 2010年11月5日

3. 物业服务协议

已签署

经办人: 王静

日期: 2010年11月5日

4. 验收交接处

验收完毕填写交接记录

经办人:

日期:

王静

远洋天地

地下停车场车位物业服务协议

B2-102-29

张林

9#7-7-1

7/010219830266618

Handwritten notes and signatures at the top of the page.

第 六 条 服务设施

1. 服务内容: W2-W2-6P

2. 服务时间:

3. 收费标准: 54636

4. 其他:

斯巴

嘉林

第 七 条 合同的履行

1. 合同生效:

2. 合同变更:

3. 合同解除:

4. 违约责任:

5. 争议解决:

6. 其他条款:

7. 合同附件:

8. 合同签署:

... 应当遵守下列规定：
1. 不得在停车场内长时间停放车辆，不得在停车场内从事洗车、加油、修理等作业；
2. 不得在停车场内随意停放非机动车、共享单车、电动自行车等；
3. 不得在停车场内堆放杂物、垃圾等；
4. 不得在停车场内随意停放车辆，不得在停车场内随意停放非机动车、共享单车、电动自行车等；
5. 不得在停车场内随意停放车辆，不得在停车场内随意停放非机动车、共享单车、电动自行车等；

- 6. 不得在停车场内随意停放车辆，不得在停车场内随意停放非机动车、共享单车、电动自行车等；
- 7. 为增加车辆停放安全，车主应将车停放在指定停车位，不得将车停放在消防通道、安全出口等地方；
- 8. 乙方不得在停车场内试刹车、练习驾驶、炫耀车技、清洗车辆；
- 9. 乙方不得在停车场内随意停放易燃、易爆、有毒、有害等危险品、易燃易爆物品、危险化学品、易燃易爆物品、易燃易爆物品、易燃易爆物品；
- 10. 乙方负责保管好自有车辆的相关资料；
- 11. 凡停在车场的车辆，均视为车辆主管理不善造成损坏，乙方概不负责。

第三条 服务费用

1. 收费标准
每个车位每月租金为人民币 1000 元。
2. 费用支付方式：甲方应在每月 10 日前向乙方支付租金，逾期不交租金的，乙方有权停止提供服务。

第四条 违约责任

1. 甲方违约责任：甲方违反本合同约定，擅自停止提供服务，乙方有权要求甲方赔偿损失。
2. 乙方违约责任：乙方违反本合同约定，擅自提高租金、降低服务质量，甲方有权要求乙方赔偿损失。
3. 不可抗力：因不可抗力导致本合同无法履行的，双方互不承担违约责任。
4. 争议解决：本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可向甲方所在地法院提起诉讼。

一、 甲方同意乙方在甲方指定的地点设立临时办公点，乙方应自行承担该办公点的租金及水电费等费用。

二、 乙方在甲方指定的地点办公期间，应遵守甲方的各项规章制度，不得从事任何违法乱纪活动。

三、 乙方在甲方指定的地点办公期间，应妥善保管甲方的财物，如有丢失或损坏，乙方应承担赔偿责任。

四、 乙方在甲方指定的地点办公期间，应遵守甲方的作息时间，不得擅自离岗。

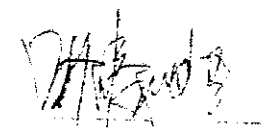
五、 乙方在甲方指定的地点办公期间，应遵守甲方的保密制度，不得擅自泄露甲方的商业秘密。

六、 乙方在甲方指定的地点办公期间，应遵守甲方的安全制度，不得擅自进入危险区域。

第五条 其他事项

1. 甲方不承担乙方在甲方指定的地点办公期间的任何费用。
2. 本协议的定稿部分用写的文字与印刷文字具有同等法律效力。
3. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

以下无协议正文。



#07-W2-68

交付入住须知

尊敬的业主：
您好！

感谢您选择本项目，现根据您的购房合同，请您按照以下流程办理入住手续：

1. 资料核对处

相关资料已核对，相关文件已签署

经办人：高艳慧

日期：2010年12月27日

2. 物业服务处

已办理自有物业物业服务交接手续

经办人：高艳慧

日期：2010年12月27日

3. 物业签约处

签署相关物业服务文件

经办人：高艳慧

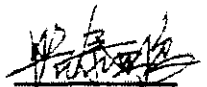
日期：2010年12月27日

4. 验收交接处

验收完毕填写《车位交接记录表》

经办人：

日期： 年 月 日

业主签字： 

营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91210103711163168X



扫描二维码
即可查询
企业信息

名称 辽宁房产房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币贰拾万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1998年10月28日

法定代表人 王东

营业期限 自1998年10月28日至长期

经营范围

房地产价格评估及咨询服务；土地评估及咨询服务；资产评估及咨询服务；房屋代理经纪服务。（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）。

住所

沈阳市沈河区民生路33号

登记机关

2019年08月07日