



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市和平区新华路 111 号 2-6-2、2-10-5、2-14-5  
三套涉执住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：康平县人民法院

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 8 月 10 日

估价报告编号：辽十方涉执评字[2022]第 0807 号

## 致估价委托人函

康平县人民法院：

因为委托方确定财产的处置参考价的需要，我公司受贵单位委托，派估价人员对位于沈阳市和平区新华路 111 号，总建筑面积为 448.8 平方米的下列三套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 8 月 4 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：

序号	地址	所有权人	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	和平区新华路 111 号 2-6-2	徐冬梅	138.7	8251	1144414
2	和平区新华路 111 号 2-10-5	阎振友	155.05	8416	1304901
3	和平区新华路 111 号 2-14-5	刘大成	155.05	8499	1317770
合计			448.8	平均单价 8394	3767085

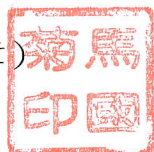
人民币大写金额：叁佰柒拾陆万柒仟零捌拾伍元整

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）



二〇二二年八月十日



# 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.....	P11
四、附件.....	P12
(一) 《康平县人民法院委托书》(2022)辽0123执恢174号复印件	
(二) 《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件	
(三) 《房屋所有权证》复印件	
(四) 《不动产登记证明》复印件	
(五) 估价对象位置示意图	
(六) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(七) 专业帮助情况和相关专业意见	
(八) 估价机构《营业执照》复印件	
(九) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
(十) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件	
(十一) 《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》、《房屋所有权证》、《不动产登记证明》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、估价委托人已书面明确（现场查勘时在记录表上明确）评估对象交易税费负担为按法律法规规定，由相应主体各自承担，因此估价结果对应的交易税费设定为按法律法规规定，由相应主体各自承担。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、估价委托人已书面明确（现场查勘时在记录表上明确）估价对象不存在租赁权、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权、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《中华人民共和国民法典》第357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。”故本次评估时假设房屋所有权人拥有估价对象占用（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可使用。

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 8 月 10 日至 2022 年 8 月 9 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、肢解本报告。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：康平县人民法院

## 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

为委托方确定财产的处置参考价的需要而提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为位于沈阳市和平区新华路 111 号 2-6-2、2-10-5、2-14-5，总建筑面积为 448.8 平方米的三套住宅房地产（房屋所有权人分别为徐冬梅、阎振友、刘大成）。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。不包含家具等可移动的物品。





(二) 估价对象状况

1、名称：位于沈阳市和平区新华路 111 号 2-6-2、2-10-5、2-14-5，总建筑面积为 448.8 平方米的三套涉执住宅房地产。

2、位置：位于沈阳市和平区新华路 111 号 2-6-2、2-10-5、2-14-5，位于馨港大厦内。馨港大厦东侧临天津南街，南侧临南十马路，西北侧临新华路。

3、规模：沈阳市和平区新华路 111 号 2-6-2、2-10-5、2-14-5，建筑面积分别为 138.7 平方米、155.05 平方米、155.05 平方米，总建筑面积为 448.8 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：根据《房屋所有权证》附图标注，于 2004 年建成；根据估价人员调查，于 2006 年建成；因此估计于 2004-2006 年之间建成。仅供参考。

6、建筑结构：钢混结构。

7、朝向：三处住宅均为南北朝向，偏东。

8、配套设施：有上水、下水、供电、通讯、供暖、电梯设施。

9、具体情况（见下表）

序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层数	状况	维护状况
1	新华路 111 号 2-6-2	138.7	钢混	6/20	三室一厅一卫。西侧入户，入户处为厅，两间南居室，其中面积大的南居室东南角连通半圆形阳台，一间北居室，厨房朝北，卫生间在中间（无窗），北居室及厨房北侧为隔壁 2-6-1 的入户走廊。外墙面粉料饰面。厅及居室地面铺地板，墙面及天棚刷涂料。厨房地面铺地砖，墙面及天棚刷涂料。卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊棚，有坐便、手盆。入户门为安全门，室内为复合板木门。塑钢窗。	一般



2	新华路 111 号 2-10-5	155.05	钢混	10/20	三室一厅一卫。东侧入户，客厅朝南，客厅与南侧阳台连通，一间南居室，一间北居室，一间居室在中间（无窗），厨房朝北，卫生间在中间（无窗），北居室及厨房北侧有阳台。外墙面涂料饰面。厅及居室地面铺地板，墙面及天棚刷涂料。厨房地面铺地板，墙面及天棚刷涂料，有水槽。卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC 板吊棚，有坐便、手盆。入户门为安全门，室内为复合板木门。塑钢窗。	一般
3	新华路 111 号 2-14-5	155.05	钢混	14/20	户型同 2-10-5 一致。装修也基本与 2-10-5 一致，区别：厨房墙面贴瓷砖，卫生间有热水器。	一般

10、其它状况：无。

11、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》、《房屋所有权证》、《不动产登记证明》复印件，2-6-2 的所有权人为徐冬梅，2-10-5 的所有权人为阎振友，2-14-5 的所有权人为刘大成，均已经被抵押及查封。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设房屋所有权人拥有估价对象占用（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 8 月 4 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、《康平县人民法院委托书》（2022）辽 0123 执恢 174 号
- 2、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、《不动产登记证明》复印件
- 5、《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第 45 号
- 6、《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
- 7、《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
- 8、《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
- 9、《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[2020]21 号



10、《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

11、《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

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

13、《房地产估价规范》（GB/T52091-2015）

14、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

15、《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

16、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

序号	地址	所有权人	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	和平区新华路 111 号 2-6-2	徐冬梅	138.7	8251	1144414
2	和平区新华路 111 号 2-10-5	阎振友	155.05	8416	1304901
3	和平区新华路 111 号 2-14-5	刘大成	155.05	8499	1317770
合计			448.8	平均单价 8394	3767085

人民币大写金额：叁佰柒拾陆万柒仟零捌拾伍元整

### 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 8 月 10 日
王平凡	2120170017			2022 年 8 月 10 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 8 月 4 日



### 十三、估价作业期

2022年8月4日—2022年8月10日