



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽十方涉执评字[2022]第 0911 号

估价项目名称：沈阳市康平县张强镇金色华庭小区 3 号楼及 4 号楼
内的 117 套住宅房地产市场价格评估

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 9 月 26 日



致估价委托人函

康平县人民法院：

因为人民法院确定财产处置参考价的需要，我公司受贵院委托，派估价人员对位于沈阳市康平县张强镇金色华庭小区3号楼及4号楼内，总建筑面积为7447.3平方米的117套住宅（房间明细详见附件）房地产的市场价值进行了评估。

根据客观、公正的估价原则，采用比较法，评估出其在价值时点2022年9月14日的房地产市场价值为：

评估建筑面积：7447.3平方米

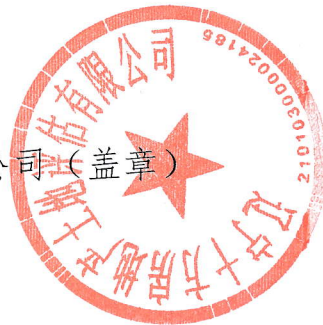
平均单价：1596元/平方米

评估总价：1189万元

人民币大写金额：壹仟壹佰捌拾玖万元整

特别提示：此估价结果是在一定的假设和限制条件下成立的（详见本报告中的“估价假设和限制条件”），报告内容详见估价报告全文。

辽宁十方房地产土地评估有限公司（盖章）



法定代表人（盖章）



二〇二二年九月二十六日



目 录

一、估价师声明	P 1
二、估价假设和限制条件	P 2
三、估价结果报告	P 5
(一) 估价委托人	P 5
(二) 房地产估价机构	P 5
(三) 估价目的	P 5
(四) 估价对象	P 5
(五) 价值时点	P 7
(六) 价值类型	P 8
(七) 估价原则	P 8
(八) 估价依据	P 8
(九) 估价方法	P 9
(十) 估价结果	P 10
(十一) 注册房地产估价师	P 10
(十二) 实地查勘期	P 11
(十三) 估价作业期	P 11
四、附件	P 12
(一) 《康平县人民法院委托书》(2022)辽 0123 执恢 164 号复印件	
(二) 《国有土地使用证》复印件	
(三) 《建设用地规划许可证》地字第 2101232012020 号复印件	
(四) 《建设工程规划许可证》建字第 2101232010030 号复印件	
(五) 《商品房预售许可证》康住建预售第 2013 07 号复印件	
(六) 《房屋面积测绘报告》[ZY1212005]、[ZY1212006]复印件	
(七) 《评估范围明细表》	
(八) 估价对象位置示意图	
(九) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(十) 专业帮助情况和相关专业意见	
(十一) 估价机构《营业执照》复印件	
(十二) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
(十三) 估价人员《房地产估价师注册证书》复印件	
(十四) 《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、用途、面积资料为申请人提供的《国有土地使用证》复印件、《建设用地规划许可证》地字第 2101232012020 号复印件、《建设工程规划许可证》建字第 2101232010030 号复印件、《商品房预售许可证》康住建预售第 2013 07 号复印件、《房屋面积测绘报告》[ZY1212005]、[ZY1212006]复印件。估价人员已经与估价委托人核实，可以采用以上资料进行评估。估价人员已经对以上资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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、完整。

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确认）评估对象交易税费负担方式为各自负担，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。

6、本次估价时，有部分住宅未进入内部进行查勘。经征询估价委托人的意见，假设其为清水房，户型及布局参照同面积住宅。

7、关于估价对象的权属，根据申请人提供的《国有土地使用证》复印件、《建设用地规划许可证》地字第 2101232012020 号复印件、《建设工程规划许可证》建字第 2101232010030 号复印件、《商品房预售许可证》康住建预售第 2013 07 号复印件，确定估价对象为沈阳聚鑫房地产开发有限公司所有。但根据估价人员的了解，后期的实际开发单位发生变更，具体情况可向估价委托人了解。

（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查封的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（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 9 月 26 日至 2023 年 9 月 25 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：王平凡

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

1、财产范围：包含房屋、占用（或分摊）的土地使用权、附属的配套设施。不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2、名称：位于沈阳市康平县张强镇金色华庭小区 3 号楼及 4 号楼内，总建筑面积为 7447.3 平方米的 117 套住宅房地产。

3、区位状况：估价对象位于沈阳市康平县张强镇金色华庭小区 3 号楼及 4 号楼内。3 号楼位于小区中部，4 号楼位于小区南侧。该小区位于张强镇九年一贯制学校的南侧，东侧距兴强北街约 40 米，南侧距张强西路约 560 米。



周围有兴强北街、张强西路、张强东路等主干道，道路通达程度较好。公共交通便利程度差。周边商服设施多为小区商网等，商业集聚度一般。周边多为住宅区、村民住宅、学校、卫生院等，整体来说自然环境较好，人文环境一般。周围两公里内有卫生院、银行、便利店等，生活配套设施一般。该地区市政配套设施达到六通，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖，配套较齐全。

4、实物状况

(1) 该建设项目的土地使用权实物状况

估价对象所在的建设项目为金色华庭小区，土地使用权人为沈阳聚鑫房地产开发有限公司，记载座落在张强镇张强村，地类（用途）为其他普通商品住房用地，使用权类型为出让，终止日期为2081年8月9日，使用权面积为8611平方米。宗地形状较规则、地势较平坦、地质良好，较适宜建筑。在价值时点，宗地外开发程度达到六通，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖。

(2) 房屋实物状况

据估价人员调查，3号楼及4号楼于2012年建成。每栋楼有四个单元，一单元位于东侧，四单元位于西侧；每个单元内每层有三户住宅，1号住宅位于东侧，2号住宅位于中间，3号住宅位于西侧。混合结构。3号楼共6层，4号楼共5层。本次评估的117套住宅位于3号楼内63套，4号楼内54套，总建筑面积为7447.3平方米。

本次评估的117套住宅，共有5种户型：

A户型：建筑面积74.03平方米，南北朝向，靠山墙，两室两厅一卫。入户处为餐厅，厨房朝北（北侧有阳台），客厅朝东或西（窗户在山墙），



一间居室朝南，一间居室朝北，卫生间在中间（无窗）。

B户型：建筑面积 42.24 平方米，南朝向，一室一厅一卫。入户处为厅，居室、厨房及卫生间均朝南，厨房及卫生间南侧有阳台。

C户型：建筑面积 57.74 平方米，南北朝向，两室一厅一卫。厨房朝北（北侧有阳台），一间居室朝南，一间居室朝北，厅在中间，卫生间在南居室的北侧（无窗）。

D户型：建筑面积 71.96 平方米，南北朝向，两室一厅一卫。厅及厨房朝北（厅和厨房为一体，北侧有阳台），一间居室朝南，一间居室朝北，卫生间在两居室中间（无窗）。

E户型：建筑面积 69.07 平方米，南朝向，两室一厅一卫。入户处为厅，厨房朝南（南侧有阳台），厅的两侧各有一间居室，均朝南，卫生间在北侧（无窗）。

这两栋楼均已入住。本次评估的 117 套住宅为清水房，外墙涂料饰面，内墙面、地面、天棚均为混合砂浆，入户门为安全门，塑钢窗。有上水、下水、供电、通讯、供暖（地热）设施。

5、权属状况：根据申请人提供的《国有土地使用证》复印件、《建设用地规划许可证》地字第 2101232012020 号复印件、《建设工程规划许可证》建字第 2101232010030 号复印件、《商品房预售许可证》康住建预售第 2013 07 号复印件，估价对象的房屋所有权及占用（或分摊）的土地使用权归沈阳聚鑫房地产开发有限公司所有，属于未售的商品房。根据估价人员的了解，估价对象已经被查封，且实际开发单位发生变更（具体情况不详，可向估价委托人了解）。其它的权属状况，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，本次估价时按实地查勘



之日即 2022 年 9 月 14 日。

六、价值类型

估价对象的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。估价对象实际作为住宅使用，本次估价时选择其保持实际用途。

八、估价依据

- 1、《康平县人民法院委托书》（2022）辽 0123 执恢 164 号
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、《建设用地规划许可证》地字第 2101232012020 号复印件
- 4、《建设工程规划许可证》建字第 2101232010030 号复印件
- 5、《商品房预售许可证》康住建预售第 2013 07 号复印件
- 6、《房屋面积测绘报告》[ZY1212005]、[ZY1212006]复印件



- 7、《评估范围明细表》
- 8、《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第 45 号
- 9、《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
- 10、《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
- 11、《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
- 12、《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
- 13、《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
- 14、《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
- 15、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办[2018]273 号
- 16、《房地产估价规范》GB/T52091-2015
- 17、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 18、《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
- 19、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

评估建筑面积：7447.3 平方米

平均单价：1596 元/平方米

评估总价：1189 万元

人民币大写金额：壹仟壹佰捌拾玖万元整

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 9 月 26 日
王平凡	2120170017			2022 年 9 月 26 日



十二、实地查勘期

2022年9月14日

十三、估价作业期

2022年9月14日—2022年9月26日