

评估报告

APPRAISAL REPORT



辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

LIAONING FANGXIN REAL ESTATE & LAND & ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.



涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称:李海涛所有的位于辽宁省沈阳市铁西区重工北街61号3-4-2
“启阳社区”的一套住宅房地产市场价格估价

估价委托人:沈阳市沈河区人民法院

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13日

估价报告编号:房信评估(大)字[2022]第SF110号



致估价委托人函

估价委托人—沈阳市沈河区人民法院：

我们依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》(2022)辽0103执6393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：李海涛所有的位于辽宁省沈阳市铁西区重工北街61号3-4-2“启阳社区”一套住宅房地产，建筑面积为57.7平方米。

价值时点：2022年9月8日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：

序号	名称/用途	不动产证号	坐落/地址	结构	层数	面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	住宅	沈房权证铁西字第N050092533号	辽宁省沈阳市铁西区重工北街61号3-4-2	混合	4/7	57.7	6,250	36
房地产合计				36				
人民币大写金额				叁拾陆万元整				

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）：



二〇二二年九月十三日



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	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
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	13
一、《沈阳市沈河区人民法院委托书》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《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件	
五、《房地产估价机构资质证书》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、估价对象的建筑面积及房屋权属状况以估价委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》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。

3、估价对象于价值时点已被依法查封,有抵押登记。鉴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,原先的担保物权及其他法定优先受偿权会因处置而消失,查封因拍卖而解除。因此,本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他法定优先受偿权情况,并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13日起至2023年9月12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。

(六)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。

(七)本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

(八)估价对象于估价时点可能存在租赁或第三人使用,提示买受人充分关注此项因素,由于未了解清楚情况导致损失,本公司不承担相关责任。

(九)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。

(十)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。

(十一)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。

(十二)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。