

# 報告書

REPORT

---

---



遼寧岳華房地產土地評估有限公司

LIAONING YUEHUA REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD.

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市沈北新区兴盛街 2-44 号 5-6-3 住宅处置市场  
价格评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘 波（注册号：2120100061）

于贺春（注册号：2120190033）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2022]第 110 号

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十六日



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

接受贵院的委托，根据《沈阳市沈河区人民法院委托书》【(2022)辽 0103 执 6349 号】记载，我评估公司对贵院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与董铁力，郭永清 金融借款合同纠纷一案中，涉及的位于沈阳市沈北新区兴盛街 2-44 号 5-6-3 住宅的市场价格进行评估。

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

1、名称：富城春天小区 2-44 号楼 5 单元 6 楼 3 号住宅。

2、坐落：沈阳市沈北新区兴盛街 2-44 号 5-6-3。

3、财产范围：房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权。

4、规模：房屋建筑面积为 75.12 平方米。

5、用途：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋规划用途为住宅。房屋所在宗地土地用途为住宅、商业用地，由于房屋规划用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。估价对象实际用途为住宅。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

6、权属：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，权利人为董铁力，郭永清。房屋所在宗地土地使用权人为沈阳沈北房地产开发有限公司，估价对象为富城春天小区的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋所有权人一致，为董铁力，郭永清。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行，详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

三、价值时点：2022 年 9 月 15 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：评估总价为 33.93 万元（人民币大写叁拾叁万玖仟叁佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
沈阳市沈北新区兴盛街 2-44 号 5-6-3	住宅	75.12	4517	33.93
人民币大写叁拾叁万玖仟叁佰元整				

七、特别提示：

1、上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

2、本估价结果包含房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）价格，包含不可移动的装饰装修价格，包含合理分摊的土地使用权价格，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产价格，不包含与估



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

3、本次评估房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》所记载的面积为依据。

4、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；

5、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；

6、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；

7、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会使用；

8、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。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二二年九月二十六日

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 目 录

估价师声明	第 5 页
估价假设和限制条件	第 6 页
估价结果报告	第 11 页
一、估价委托人	第 11 页
二、房地产估价机构	第 11 页
三、估价目的	第 11 页
四、估价对象	第 11 页
五、价值时点	第 15 页
六、价值类型	第 15 页
七、估价原则	第 15 页
八、估价依据	第 16 页
九、估价方法	第 17 页
十、估价结果	第 18 页
十一、注册房地产估价师	第 18 页
十二、实地查勘期	第 19 页
十三、估价作业期	第 19 页
附件	第 20 页
1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》【(2022)辽 0103 执 6349 号】复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、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；

二、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；

三、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；

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（此页以下为空白处无正文）



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产电子登记（簿）查询证明》等资料，我们对所提供资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以所提供的资料作为估价依据。

2、估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《不动产电子登记（簿）查询证明》记载面积一致。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估以估价对象维持现状、继续利用为假设前提，假设估价对象能够合理、合法、持续使用。



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上水、下水、供电、供暖、通讯、供气及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（即价值时点）的状况相同。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方出于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易。

8、本次估价结果对应的交易税费负担方式为按相关法律法规规定承担。

9、估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、估价委托人未明确评估对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，评估结果不考虑欠缴税金及相关费用的影响。

11、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

12、本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

13、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

## （二）未定事项假设

估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以房地产估价师实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

## （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象存在司法查封状况。本次评估为涉执房地产处置司法评估，其评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估假设评估对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

## （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋规划用途为住宅。房屋所在宗地土地用途为住宅、商业用地，由于房屋规划用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。

2、房屋所在宗地土地使用权人为沈阳沈北房地产开发有限公司，估价对象为富城春天小区的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋所有权人一致，为董铁力，郭永清。

## （五）依据不足假设

本次评估的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

### （一）估价报告和估价结果的用途



# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估价报告和估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用。

## （二）估价报告和估价结果的使用者

估价报告和估价结果的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

## （三）估价报告和估价结果的使用期限

本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2022 年 9 月 26 日起至 2023 年 9 月 25 日止。

## （四）需要注意的其他事项

1、估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不可用作其他目的。

2、估价对象所分摊的土地使用权和附属的设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的估价结果。

4、报告使用者应在使用期限内使用本估价报告，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，本估价机构和注册房地产估价师对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，需重新评估。

# 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本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。

9、未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得提供给除估价委托人、案件涉及的相关当事人之外的单位和个人使用，不得发表于任何公开媒体上。

10、本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）