



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽蓝房评字[2022]第 011003 号

估价项目名称：沈阳市沈河区人民法院委托的沈阳市皇姑区景山路  
7号 4-6-3 的住宅涉执房地产处置司法估价项目

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：侯 猛（注册号：2120190031）

吴大江（注册号：2120060012）

估价参与人员：宋家琿

估价报告出具日期：2022 年 1 月 6 日

# 致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

承蒙委托，本公司派中国注册房地产估价师侯猛等贰人对贵单位指定的位于沈阳市皇姑区景山路7号4-6-3的共1套住宅房地产的市场价值进行了评估。

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：本次估价对象为位于沈阳市皇姑区景山路7号4-6-3的共1套住宅房地产（建筑面积为117.75平方米）。

本次估价对象的财产范围包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，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。

价值时点：2021年12月30日。

价值类型：市场价值。是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。

经过市场调查和实地查勘，选用比较法和收益法对房地产进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象房地产的市场价值如下：

房地产评估总价（人民币）：100.22万元

（人民币大写金额：壹佰万零贰仟贰佰元整）

具体评估结果详见下表：

房地产估价结果明细表

序号	不动产证号	坐落	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积(M <sup>2</sup> )	评估单价(元/M <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	沈房权证皇姑字第N040042157-1号、沈房权证皇姑字第N040042157-2号	皇姑区景山路7号4-6-3	6/19	住宅	117.75	8511	100.22
	合计				117.75		100.22

# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	6
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业期 .....	10
四、附件 .....	11

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

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个人利害关系，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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，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、本次估价采用了市场价值假设。市场价值基于以下假设前提：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充足的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

3、本估价对象的房屋基本信息、简要权利信息、房屋所有权利信息、不动产他项权利登记信息是以估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的有关信息为准。注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，未进行实地测量。

4、本次估价是建立在估价委托人提供估价对象的权属证明材料及其他有关资料合法、真实、准确和完整的基础上，并以此作为假设前提。否则，本估价报告及估价结果无效，本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

5、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查看，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本次估价假定估价对象不存在安全隐患。

6、根据人民法院意见及涉执房地产处置工作实际，本次估价已考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费负担方式对估价结果的影响。交易税费负担方式为全

部由受让方负担。

7、由于人民法院未查明或未掌握估价对象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）情况及金额，故本次估价未考虑估价对象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）情况及金额对估价结果的影响。

8、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

## （二）未定事项假设

根据估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象应合理分摊的土地的相关信息，其分摊土地的相关信息不详。本次评估假设估价对象所分摊的土地用途与房屋用途一致，假设估价对象所分摊土地权利性质为出让，假设估价对象所在小区土地出让年限为70年。

## （三）背离事实假设

本次估价未考虑估价对象房地产被查封以及原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

本次估价未涉及不相一致假设。

## （五）依据不足假设

估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间为2021年12月6日，而本次价值时点为2021年12月30日，《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间与本次价值时点不一致。本次评估假设估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》记载信息在查询时间2021

年12月6日与本次价值时点2021年12月30日状况一致。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途使用。

(二) 本估价报告未经本评估机构书面同意，不得提供给除估价委托人、涉案当事人及利害关系人之外的单位和个人使用，不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

(三) 估价委托人、涉案当事人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(四) 本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年，即自2022年1月6日起至2023年1月5日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。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。

(五) 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。

(六) 本估价报告由本估价机构负责解释。

交通状况	出入可利用的交通工具	周边500米内通有202、282、125路等多条线路公交车，并设有站点，距地铁9号线皇姑屯站510米，出行条件较好。
	道路状况	周围有同江街、景山路等交通主次干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为华泰新都F区，环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有皇姑八院、维华商业广场(昆山西路店)、沈阳医学院奉天医院(分院)皇姑屯医院等，外部公共服务设施较好。

### (二) 建筑物实物状况

根据沈阳市沈河区人民法院出具的《沈阳市沈河区人民法院委托书》(2021)辽0103执恢1872号、沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记(簿)查询证明》指定、估价委托人提供的资料及估价人员现场了解，纳入本次评估范围的建筑物共有1套，建筑面积为117.75平方米。建筑物实物状况为：

估价对象位于沈阳市皇姑区景山路7号4-6-3，钢筋混凝土结构，南北朝向，所在楼总层数为19层，估价对象所在层数为6层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，户型为三室二厅一厨一卫，建筑面积为117.75平方米。估价对象所在楼外墙面粉涂料，塑钢窗，电子单元门，入户门为防盗门。内部装修情况是：客厅天棚为石膏板吊顶，内墙面刮大白，地面铺地板；餐厅天棚为石膏板吊顶，内墙面刮大白，地面铺地砖；卧室天棚刮大白，内墙面刮大白，地面铺地板；厨房天棚为铝扣板吊顶，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖；卫生间天棚为铝扣板吊顶，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖。单元楼内设有2部电梯及1部步行梯(水泥踏步及缓步台，铁制栏杆及扶手)。室内通有上下水、供电、供暖、通讯、煤气等配套设施。估价对象目前维护状况较好。

### (三) 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》记载，估价对象的所有权人为赵晓光、裴丽(共同共有)。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。估价对象的土地所有权性质为国家所有。在价值时点，估价对象房地产已设立抵押权登



记,抵押权人为沈阳恒信担保有限公司,债务履行期限(债权确定期)为2015-10-14至2016-10-13。根据涉案当事人介绍及估价人员了解,在价值时点,估价对象房地产现为闲置。当地政府无特殊土地使用管制方面的限制。

## 五、价值时点

本次估价的时点为完成估价对象实地查勘日,即2021年12月30日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为房地产市场价格。市场价格,是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。

由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。故本次估价未考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

## 七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为:独立、客观、公正的基本原则,以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

(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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 7、《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);
- 8、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);
- 9、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);
- 10、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

### (二) 其他材料

- 1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》(2021)辽0103执恢1872号;
- 2、《不动产电子登记(簿)查询证明》;

- 3、估价委托人提供的其它资料；
- 4、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料；
- 5、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

## 九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

同时，考虑估价对象为收益性房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的住宅房地产出租实例较多，其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息可以从房地产市场上调查获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，故可采用收益法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法、收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价值进行综合处理，最终求取估价对象的价值。

### （一）比较法

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。

### （二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，选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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估

价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 30 日的市场价值如下：


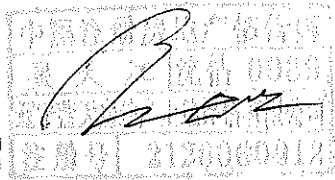
房地产评估总价（人民币）：100.22 万元

（人民币大写金额：壹佰万零贰仟贰佰元整）

具体评估结果详见本估价报告致估价委托人函中的“房地产估价结果明细表”。

### 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	签名及盖章	签名日期	备注
侯 猛	2120190031		2022年1月6日	项目 负责人
吴大江	2120060012		2022年1月6日	项目 审核人

### 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 30 日。

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的有注册房地产估价师侯猛及估价参与人员宋家琿。

### 十三、估价作业期

2021 年 12 月 30 日至 2022 年 1 月 6 日。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

二〇二二年一月六日

# 附 件

- 一、鉴定人承诺书（试行）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、《沈阳市沈河区人民法院委托书》（复印件）
- 五、《不动产电子登记（簿）查询证明》（复印件）
- 六、房地产估价机构营业执照（副本）（复印件）
- 七、《房地产估价机构备案证书》第000010108号（复印件）
- 八、房地产估价师注册证（复印件）

## 鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与者参加诉讼活动,依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立地进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息。


五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(签名)



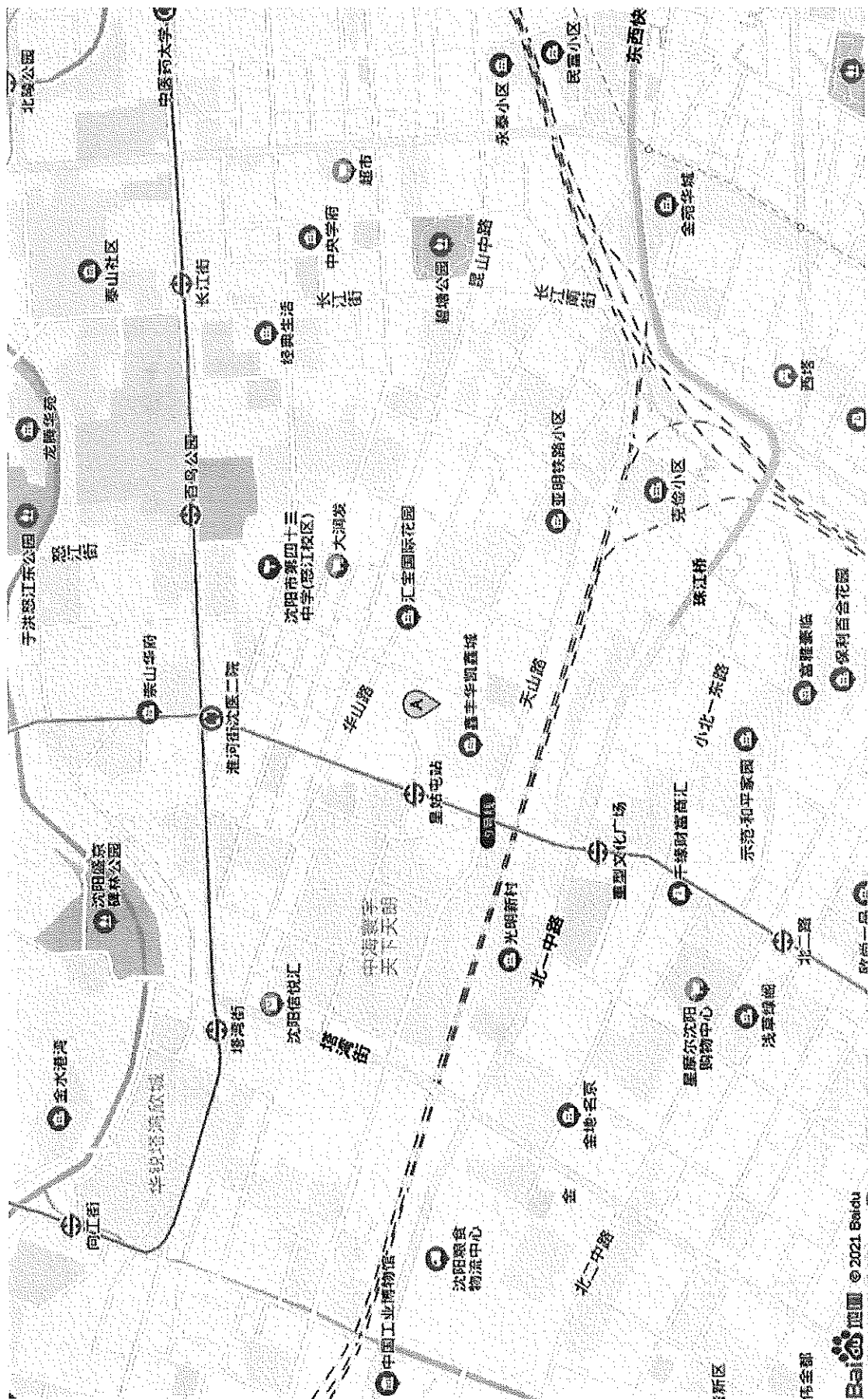
鉴定机构:(盖章)

2027年

月 6

日





## 估价对象位置图

 © 2021 Baidu  
 注：图中 A 点为估价对象位置

# 沈阳市沈河区人民法院

## 委托书

(2021)辽0103执恢1872号

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司：

我院在执行沈阳恒信融资担保有限公司与姜笑琴,周艺颖,辽宁一合商贸有限公司,周朝晖,裴丽,吕丹阳,张健,赵晓光 追偿权纠纷一案中,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：

辽宁省沈阳市皇姑区景山路7号4-6-3。





# 不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20211206024(19)

房屋基本信息						
房屋坐落	皇姑区景山路7号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
7	4-6-3	钢筋混凝土结构	19	6	住宅	117.75

### 简要权利信息

有 所有权登记； 有 抵押登记； 无 在建工程抵押登记； 无 发证预告登记； 无 抵押预告登记；  
 无 地役权登记； 无 异议登记； 有 合同备案； 有 司法查封登记； 无 预查封登记； 无 更正登记；

### 房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
赵晓光, 裴丽	210102195508271072, 210102195511261043	沈房权证皇姑字第 N040042157-1号, 沈房权 证皇姑字第 N040042157-2号	共同共有	2010-12-30	/	4-2-0228820

### 不动产他项权利登记信息

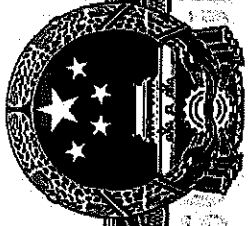
#### 抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限 (债权确定期)	最高债权额
沈阳恒信担保有限公司	赵晓光, 裴丽, 吕丹阳, 周 艺颖, 张健, 姜笑琴	15077298	2015-12-29	10000000	2015-10-14至 2016-10-13	是

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2021-12-06 10:18:49  
 沈阳市不动产登记中心





# 营业执照

统一社会信用代码

91210104742724171N

扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示系统了解更  
多登记、备案、许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2002年10月31日

法定代表人 吴大江

营业期限 自2002年10月31日至2047年10月31日

经营范围 房地产评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 资产评估及咨询服务; 企业管理咨询; 经济信息咨询; 商务代理; 招投标代理及服务; 社会中介服务; (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 沈阳市大东区广宜街21号411室



登记机关

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

法定代表人: 吴大江  
(执行事务合伙人)

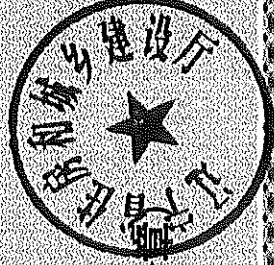
住所: 沈阳市大东区广宜街21号411室

统一社会信用代码: 91210104742724171N

备案等级: 壹级

证书编号: 第000010108号

有效期限: 2019年12月18日至2022年12月17日止



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports



No. 00179935

姓名 / Full name

侯猛

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No

210726199302014152

注册号 / Registration No

2120190031

执业机构 / Employer

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports



No. 0022401671

姓名 / Full name

吴大江

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No

21010419821109231X

注册号 / Registration No

2120060012

执业机构 / Employer

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

