

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：佟立钢所购买的位于辽宁省沈阳市沈北新区蒲河路 55-12 号
104 “三盛颐景园一期” 小区的一套住宅房地产市场价格估
价

估价委托人：沈阳市铁西区人民法院

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）刘国秋（注册号 2120210007）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 23 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2022]第 SF118 号



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	11
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、《沈阳市铁西区人民法院委托书》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、《房地产估价机构备案证书》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法官提供的《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



(五) 估价对象在处置过程中发生的交易税费全部由买受人负担。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。



估价对象基本状况表

名称	不动产证号	买受人	坐落	所在层数/总层数	建筑面积(平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护状况
实物状况		佟立钢	辽宁省沈阳市沈北新区蒲河路55-12号104	1-4/4	138.57	住宅	2012年	钢混	1-4层, 无电梯, 南北朝向, 南侧入户, 带花园, 北侧车库可入户, 1层为挑空客厅, 每层带个卫生间。3室4厅4卫。	外墙: 贴防冻砖。进户门为防盗门, 塑钢窗。 内部装修情况: 清水房。	有上下水、电、燃气、供暖等设施设备接口。	估价对象于价值时点空置, 内墙及天棚大白局部脱落, 四层天棚局部有渗漏痕迹, 门窗未发现破损情况, 日常维护保养状况一般。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落: 估价对象位于辽宁省沈阳市沈北新区蒲河路55-12号104“三盛颐景园一期”, 具体见位置示意图。</p> <p>(2) 四至: 估价对象所在小区东临孝信街, 西临地坤湖街, 南临蒲北路, 北临“三盛颐景蓝湾”小区。</p> <p>(3) 与重要场所(设施)的距离: 估价对象所在小区距离盛京医院(沈北院区)约3.5公里。</p> <p>(4) 临街(路)状况: 估价对象所在小区三面临街, 东临孝信街, 西临地坤湖街, 南临蒲北路。</p> <p>(5) 朝向: 南北。</p> <p>(6) 楼层: 第1-4层, 共4层。</p> <p>2、交通状况</p> <p>(1) 道路状况: 估价对象周围有孝信街, 地坤湖街, 蒲北路等交通主次干道。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具: 周围有V129路、V118路、V197路等公交线路。</p> <p>(3) 交通管制情况: 估价对象周围无交通管制。</p>											



五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价格进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，价值时点不宜选择过去或未来的某一时间，而应选择现在的时间。

依据估价目的，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即 2022 年 9 月 20 日。

六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

七、估价原则

（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。



(四) 《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件

(五) 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

(一) 估价方法选用理由

估价对象为建成物业,无单独的《国有土地使用证》,无法测算其占用的土地使用权成本,不适宜采用成本法估价;估价对象暂时无新的规划变动,不具备再开发潜力,不适宜采用假设开发法估价。

在价值时点,与估价对象类似房地产的可比交易实例较多,适宜采用比较法进行估价;估价对象现状用途为住宅,可以对外出租获得房屋租金收入,通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等,以求取估价对象收益价格,适宜选用收益法估价。

(二) 已选估价方法的名称和定义

1、比较法

比较法是指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。

2、收益法

预测估价对象的未来收益,利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。

(三) 估价测算简要内容

本次估价为住宅房地产,包括估价对象建筑物及土地的市场价格。

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时,本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例,根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况,通过对可比实例进行修正和调整,以求取估价对象的比较价格,进而求取估价对象的房地产市场价格。在运用“收益法”时,本次估价采用报酬资本化法,选用持有加转售模式进行估价,通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用,求取期间收益,通过预测期末转售收益、报酬率、持有期,求取估价对象收益价格,进而求取估价对象的房地产市场价格。考虑估价目的及



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王东			2022.9.23
刘国秋			2022.9.23

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2022年9月20日)起至完成实地查勘之日(2022年9月20日)止。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2022年9月2日)起至估价报告出具之日(2022年9月23日)止。

十四、估价结果使用的特别提示

(一) 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;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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;

(五) 估价对象在处置过程中发生的交易税费全部由买受人负担。

沈阳市铁西区人民法院

委托书

(2022)辽0106执恢756号

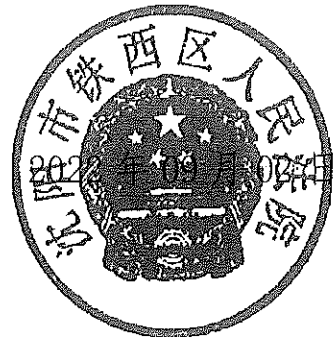
辽宁房信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行高春平与佟立钢 借款合同纠纷一案中，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：

辽宁省沈阳市沈北新区蒲河路 55-12 号 104。

辽宁省沈阳市和平区南五马路 185 巷 9 号 3-27/28-2。

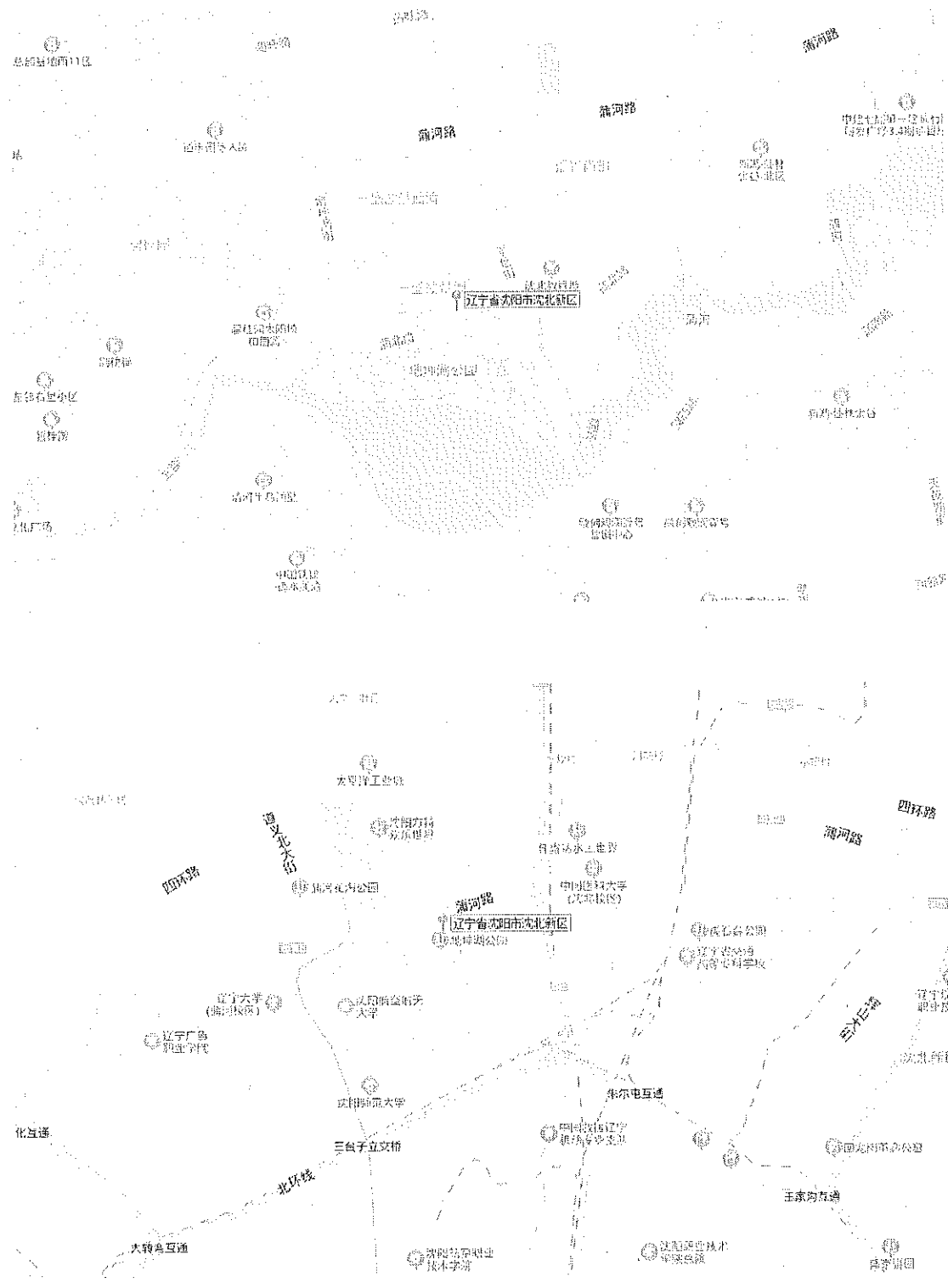


承办人：李丹 联系电话：

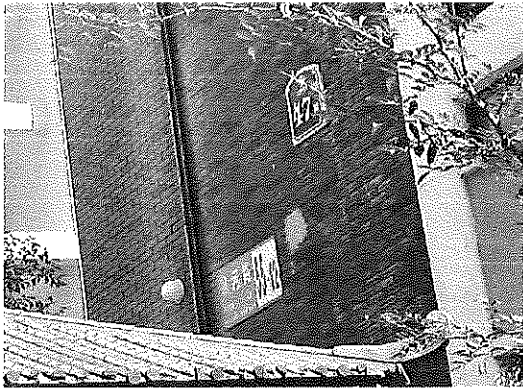
联系人：李丹 联系电话：85639986

本院地址：

估价对象位置示意图



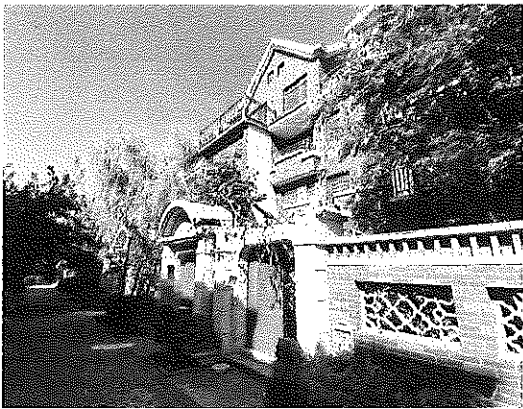
估价对象照片



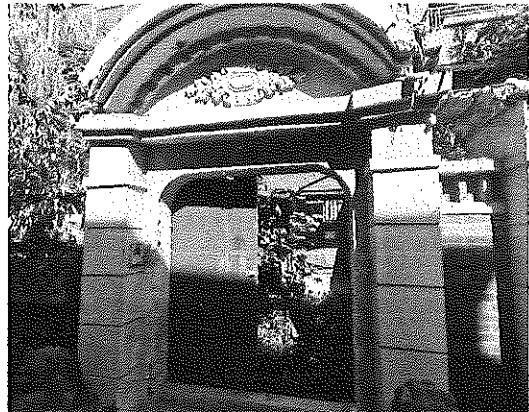
蓝牌号



外观



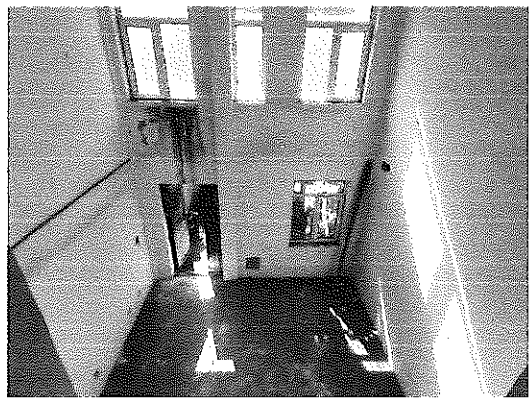
外观



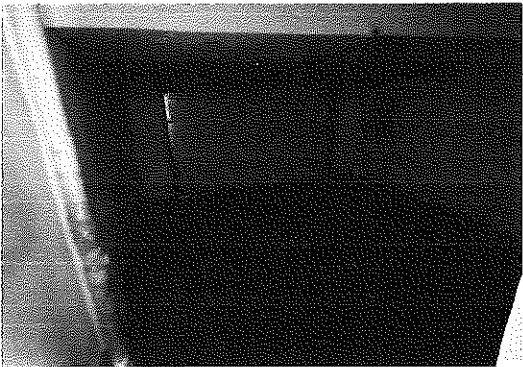
入户门



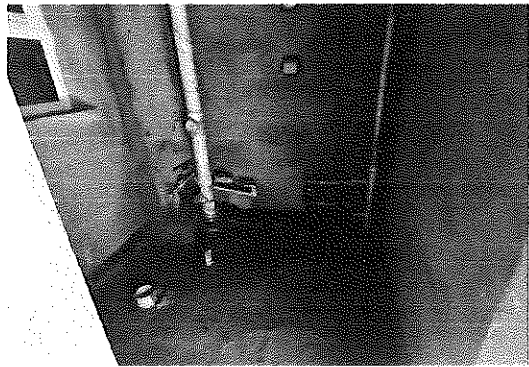
花园



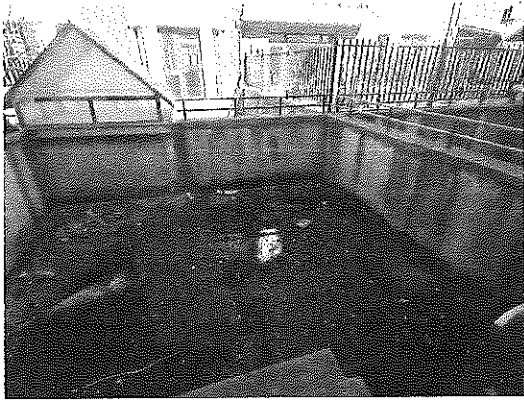
内观



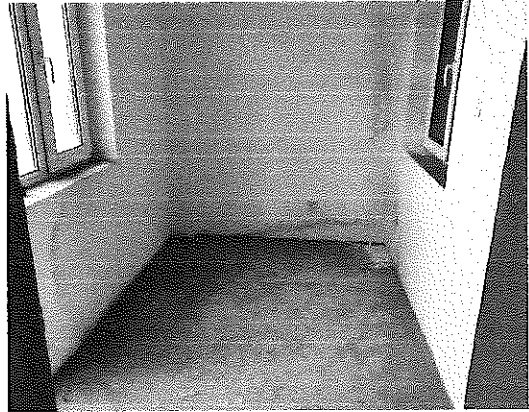
车库



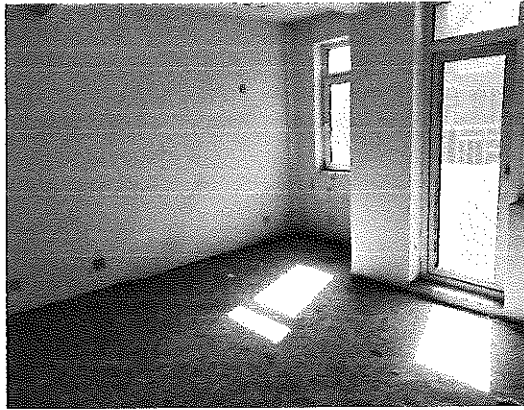
内观



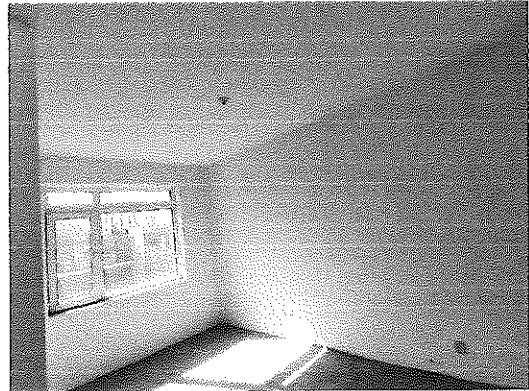
露台



内观



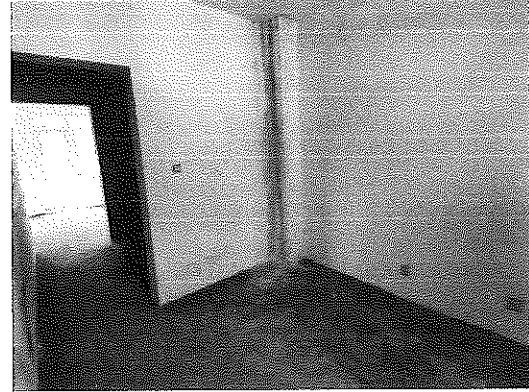
内观



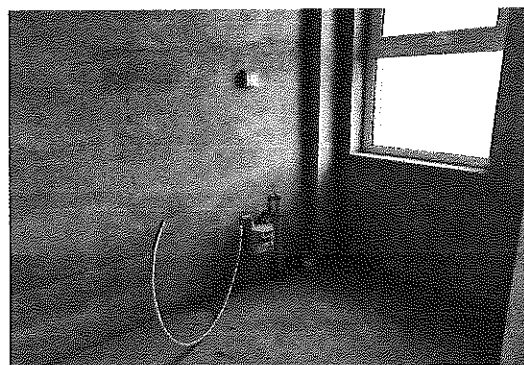
内观



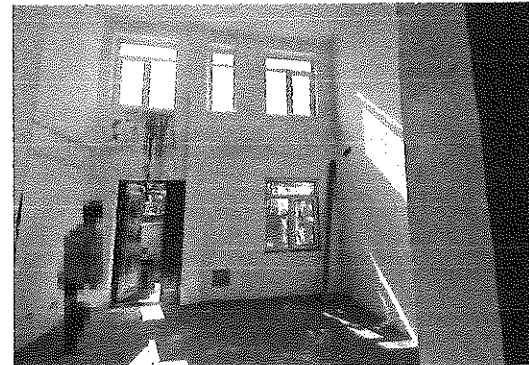
内观



内观



内观



内观

不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20220812630

房屋基本信息

房屋基本信息						
房屋坐落	沈北新区蒲河路55-12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(m²)
55-12	104	钢筋混凝土结构	4	1~4	住宅	138.57

简要权利信息

无 所有权登记； 无 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； 有 预查封登记； 无 更正登记；

土地使用权信息

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积(m²)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
沈阳兴铭房地产有限公司	沈北国用(2010)第095号	出让	142513.00	住宅、商业用地	无	无

合同备案及预告登记信息

合同备案

项目名称	出卖人名称	买受人名称	买受人证件号	备案时间
三盛颐景园一期(二标段、三标段)	沈阳兴铭房地产有限公司	佟立钢	210114196206024818	2022-08-08

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2022-08-12 14:31:33
 沈阳市不动产登记中心

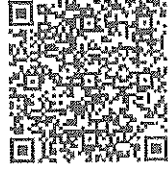




营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
91210103741143163R

(副本号: 1-1)

名称 辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王东

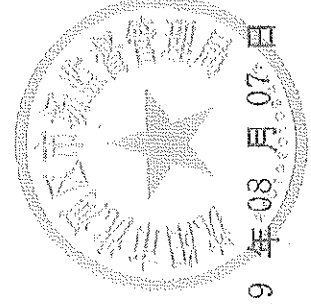
经营范围 房地产价格评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 资产评估及咨询
服务; 招投标代理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 1998年10月28日

营业期限 自1998年10月28日至长期

住所 沈阳市沈河区沈州路99号



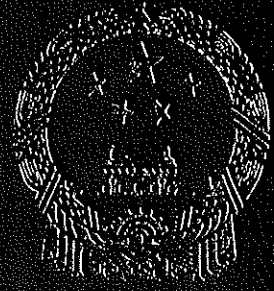
登记机关

2019年08月07日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00241400

姓名 / Full name

刘国秋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

211421198709217232

注册号 / Registration No.

2120210007

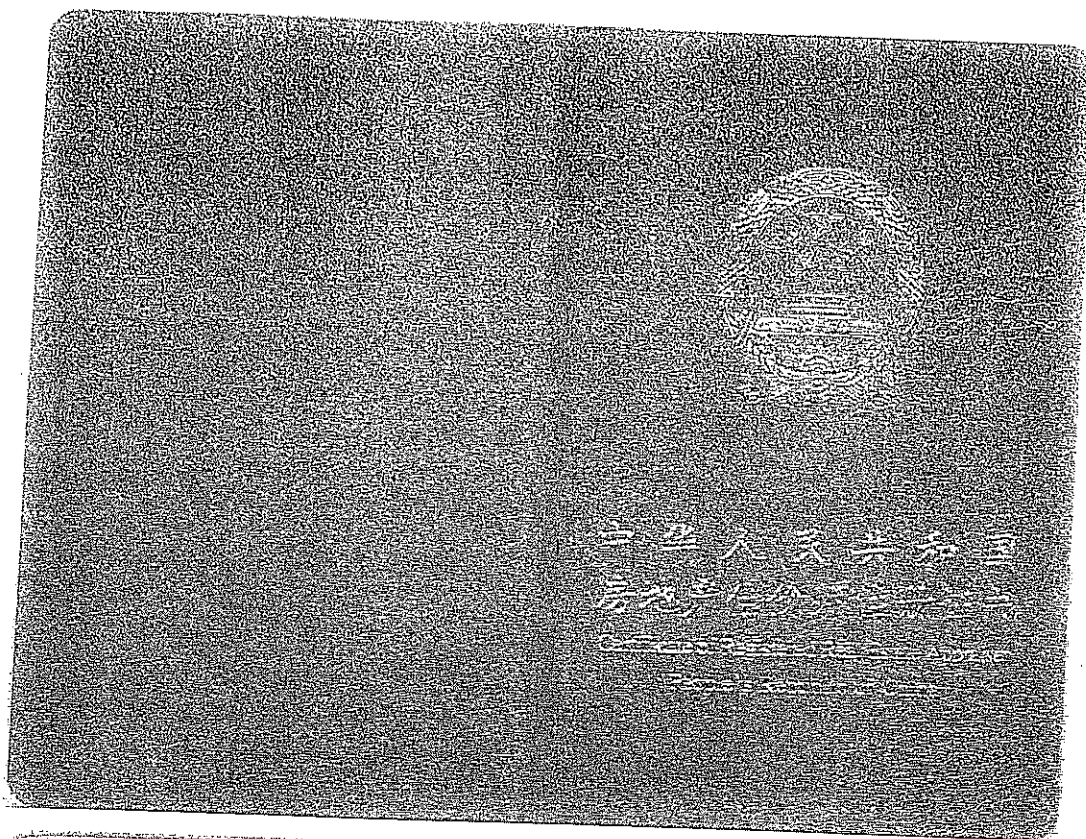
执业机构 / Employer

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

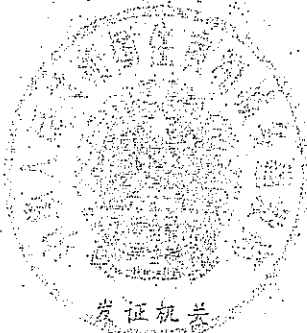


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 holder 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.



发证机关
No. QJ130613

姓名 / Full name

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

571102196710210010

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

国开证券股份有限公司

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Holder's signature

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10