

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市皇姑区人民法院

地址：沈阳市皇姑区珠江街 172 号

### 二、房地产估价机构

名称：辽宁中资房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市铁西区云峰南街 20-1 号 5 门

法定代表人：杨旭

成立日期：1998 年 8 月

注册资本：人民币贰佰万元

资质等级：贰级

证书编号：第 000010133 号

资格证书有效期：至 2021 年 1 月 23 日

### 三、估价目的

核实估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行司法鉴定提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围界定

本次估价对象的财产范围包括房屋、房屋内部装修、房屋内部配套的水、电、供暖等设施、房屋分摊的国有土地使用权。但不包括房屋内部可

移动的家具、家电等设施。

## (二) 估价对象基本状况

1. 名称：沈阳市皇姑区黑龙江街63号（2-3-1）室1套住宅。
2. 坐落：估价对象坐落于沈阳市皇姑区黑龙江街63号。
3. 规模：房屋建筑面积为145.62平方米。
4. 用途：依据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：依据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载，房屋权利人为孙杰仁、胡杰明，在价值时点，估价对象未设定抵押权等他项权利，但详细的权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

## (三) 土地基本情况

1. 四至：东临居住小区、南临宁山中路、西临黑龙江街、北临居住小区。
2. 形状：该宗地形状规则，近似于长方形。
3. 开发程度：土地开发程度为七通一平。
4. 土地使用期限：估价委托人未提供国有土地使用证，土地使用期限不详。
5. 规划条件：估价对象所在宗地已经开发完成，由于估价委托人未能提供相关规划，具体规划条件不详。

## (四) 建筑物基本情况

1. 建筑结构：混合结构。
2. 设备设施：给水、排水、热力、电力、电讯、燃气。
3. 装修：外墙刷涂料，入口门为防盗门，客厅地面铺地板，墙面刮大白刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺地板，墙面贴壁纸局部刮大

白刷乳胶漆，顶棚刮大白刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刮大白刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶。内木门，塑钢窗，南北朝向，总层数为7层，估价对象位于第3层。

4. 建成时间：房屋约建成于2000年。

5. 新旧程度：房屋维护保养状况一般，基础稳定，能满足正常使用，房屋成新度一般。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师实地查勘现场之日 2018 年 8 月 29 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值：是指在公开市场上最有可能形成的价值。公开市场是指在市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

## 七、估价原则

### (一)独立、客观、公正原则

应站在中立的立场上，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

要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在产权合法方

面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

### (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

要求估价结果应与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

要求估价结果应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)有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日修订）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日公布，2007年10月1日

施行)；

6. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

7. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

8. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号)；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)；

10. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

(二)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书(2018)辽01评估鉴1866号；

2. 《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件。

(三)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查看、调查资料；

2. 估价对象所在区域状况调查资料；

3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；

4. 估价对象及周边环境照片。

## 九、估价方法

(一)估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等常用的估价方法。

1. 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。

比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象所在区域内有较多与估价对象类似的住宅房地产，房地产市场交易活跃，容易获得交易资料，因此可以采用比较法进行估价。

## 2. 收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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。

收益法适用于有经济收益或潜在收益的房地产，估价对象所在区域中与估价对象类似房地产以出租方式经营较多，同一供需圈内出租实例较多，可容易的获得物业租金、费用等数据，但是由于沈阳市住宅租赁市场整体租金偏低，不能真实的反映住宅房地产市场价格，因此不适宜选用收益法进行估价。

## 3. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适合那些很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，如在建工程、厂房等。故本次估价不采用成本法进行估价。

## 4. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用的对象为具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。估价对象为已经建成的房地产，使用、维护状况良好，经过综合分析，目前利用状态为最佳利用状态，无再开发或更新改造的必要，因此不适合选用假设开发法进行估价。

## (二)估价方法的定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## (三)估价方法的应用

### A. 比较法

#### 1.基本公式

$$P_D = \frac{P_1 + P_2 + \dots + P_n}{n}$$

$$P = p_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中： $P_D$ ：待估房地产价格

$P_1$ 、 $P_2$ 、 $P_n$ —各可比实例修正调整后的价格

$n$ ：可比实例的个数

$P_b$ ：可比实例房地产成交价格

A：交易情况修正系数

B：市场状况修正系数

C：区位状况修正系数

D：实物状况修正系数

E：权益状况修正系数

#### 2.各项参数的计算

可比实例房地产成交价格：收集房地产市场交易案例，并从中选择与估价对象用途相同、规模相当、建筑年代相近、可比性较强的交易案例作为可比实例，计算出可比实例的成交单价。

交易情况修正系数：如果可比实例的交易情况为非正常交易，需将可比实例的交易价格调整为正常市场条件下的交易价格。

市场状况修正系数：待估房地产价值时点价格指数÷可比实例房地产交易时点价格指数。

区位状况修正系数：待估房地产区位状况条件指数÷比较案例房地产区域状况条件指数。

实物状况修正系数：待估房地产实物状况条件指数÷比较案例房地产实物状况条件指数。

权益状况修正系数：待估房地产权益状况条件指数÷比较案例房地产权益状况条件指数。

## 十、估价结果及内涵

### (一) 估价结果

估价对象于价值时点 2018 年 8 月 29 日的总价为 949,442.00 元（人民币玖拾肆万玖仟肆佰肆拾贰元整），单价为 6,520.00 元/平方米。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
估价对象及结果	沈阳市皇姑区黑龙江街 63	总价（元）	949,442.00
	号（2-3-1）室	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6,520.00

### (二) 估价结果内涵


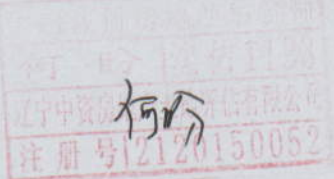
本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制



条件的市场价值。估价结果包括房屋建筑物及内部配套设施（水、电、供暖等设施）、装修、房屋应分摊的国有土地使用权价值。

### 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	签字日期
王静萍	2120100075		2018年9月3日
何盼	2120150052		2018年9月3日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2018 年 8 月 29 日。

### 十三、估价作业日期

本次估价的作业日期为 2018 年 8 月 29 日至 2018 年 9 月 3 日。