

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人：沈阳市皇姑区人民法院

联系人：曹法官

联系电话：13840130065

二、 估价机构

估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

法定代表人：董海膺

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010104 号

联系电话：024-31888800

地址：沈阳市浑南新区银卡东路 6 号 505 室

三、 估价目的

为法院判案提供专业参考意见。

四、 估价对象

(一)、 估价对象区位状况

1、 位置状况

沈阳市位于中国东北地区南部，是辽宁省省会，地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心。是长三角、珠三角、京津冀地区通往关东地区的的综合枢纽城市，也是东北地区国家中心城市。沈阳共辖和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西区、浑南区、于洪区、沈北新区、苏家屯区、辽中

区 10 个市辖区，1 个县级市-新民市，2 个县-康平县和法库县。沈阳市总面积 12942 平方公里，市区面积 3495 平方公里。总人口 1000 余万人（包括外来和流动人口），常住人口为 850 万人。

皇姑区位于沈阳市西北部，西南临铁西区，南临和平区，东南临大东区和沈河区，北临沈北新区。总面积 66 平方千米。截至 2014 年，皇姑区下辖 12 个街道：三台子街道、辽河街道、黄河街道、三洞桥街道、华山街道、寿泉街道、塔湾街道、明廉街道、新乐街道、舍利塔街道、北塔街道、陵东街道。

(1)坐落：位于沈阳市皇姑区巴山路 19 号 2-7-2 室，为龙江东社区内住宅。

其位置见位置示意图



(2)方位和四至：估价对象所在小区位于沈阳市皇姑区中南部。东临松

花江街；西临小巷；北临巴山路。

(3)距离：南距沈阳北站约 550 米；东距北塔公园约 1000 米。

(4)朝向：估价对象为南朝向，前方无遮挡，采光较好、通风较好。

(5)楼层：估价对象所在楼体共 8 层，估价对象位于 7 层。

(6)园区内位置：估价对象所在楼体北临巴山路。

2、交通状况

(1)出入可利用的交通工具：估价对象所在区域有 123 路；136 路；157 路；227 路；228 路；271 路；325 路；328 路；399 路等公交车线路经过，距最近省消防总队公交站约 130 米，距其他公交站点约 350 米，公共交通便利。

(2)道路通达状况：小区周边主要有松花江街、黑龙江街、宁山东路、巴山路等主干道、次干道，道路通达度较优。

(3)交通管制情况：无交通限制。

(4)所在小区距沈阳北站约 550 米，距桃仙机场约 27 公里。

3、所在小区状况：估价对象所在小区为开放小区，物业管理一般，绿化较少，有配套，不齐全。

4、城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“七通”（供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、供气）。

5、公共配套设施状况

商场：沈阳天地；

超市：家乐福北站店、新天地超市（黑龙江二店）等中小型超市；

银行：交通银行（沈阳分行辽河支行）、中国建设银行 24 小时自助银行

(沈阳龙江支行)、中国工商银行(辽河街储蓄所)等;

饭店: 隆盛园火勺店(五一店)、大玉兰烤牛肉馆、正阳鱼馆(龙江店)等中小型餐饮机构;

学区: 小学: 童晖小学; 中学: 沈阳市光明中学。

医院: 辽宁中医药大学附属医院辽宁省中医院、沈阳国利烧伤医院、中国医科大学附属第一医院龙江社区分站等。

市场: 辽河农贸市场、北塔市场。

6、环境状况

自然环境: 区域内绿化一般, 区域距公园景观带较近。

商业环境: 大中型商场、超市形成规模。

人文环境: 该区域普通住宅小区, 人文环境一般。

7、城市规划限制

该处已建成住宅区, 无特殊规划限制。

(二)估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地面积: 估价委托人未提供相关资料。

(2) 土地形状: 估价委托人未提供相关资料。

(3) 地形: 平地。

(4) 地势: 地势平坦, 与周边地块保持水平, 自然排水状况良好。

(5) 土壤: 土壤未受过污染。

(6) 地基(地质): 该地块地基有足够的承载力, 可满足规划范围内的房地产建设, 无不良地质现象。

(7) 土地开发程度: 估价对象所占地块红线外达到“七通”(供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、供气)及宗地红线内“七通”。

2、建筑物状况

(1) 概述: 估价对象建成于1990年代左右, 为龙江东社区内住宅。

(2) 建筑结构及空间布局: 建筑结构为混合结构, 一室一厅一卫格局。进户客厅暗厅, 南向一间卧室, 南向厨房、卫生间。

(3) 装饰装修: 估价对象所在楼体外墙涂料, 楼梯和楼道水泥地面; 估价对象室内: 客厅地面地砖、墙面大白乳胶漆、天棚大白乳胶漆; 卧室地面复合地板、墙面大白乳胶漆、天棚大白乳胶漆; 卫生间及厨房地面地砖, 墙面瓷砖、天棚PVC板; 铝合金窗、复合木门包门口、白炽灯。

(4) 设施设备: 室内通电、通上下水、供暖、通燃气、通讯, 卫生间有洁具、热水器; 厨房内有橱柜、吸油烟机、炉具。沙发、床等家俱。

(5) 完损状况: 维护保养状况一般。

(6) 采光通风: 估价对象朝南, 南向卧室, 有窗户; 卫生间无窗户, 厨房有窗户; 客厅无窗户, 采光通风较好。

三、估价对象权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权: 估价对象占用土地为国有土地, 所有权归国家所有。

(2) 土地使用权: 估价委托人未提供相关资料。

(3) 土地使用管制: 估价委托人未提供相关资料。

(4) 土地利用现状: 地上房屋主要为居民住宅楼。

(5) 出租或占用情况: 估价委托人未提供涉及估价对象的土地使用权

出租等情况。

(6) 其他权利设立情况: 估价委托人未提供相关资料。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权:

根据估价委托人提供的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件记载: 房屋所有权人为陈林; 单独所有; 房屋坐落: 皇姑区巴山路19号; 幢号: 19; 房号: 2-7-2; 设计用途: 住宅; 建筑面积: 35.28平方米。房产证号: N040087111。

(2) 出租或占用情况:

根据委托人提供的信息及现场查看知悉, 估价对象在价值时点不存在出租或被占用的情况。

(3) 他项权利

根据估价委托人提供的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件记载: 抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳南湖科技开发区支行; 登记日期: 2013-11-21; 他项权证号: 13098821; 主债权数额: 90000; 债务履行期限: 2013-11-05至2023-11-05。

四、估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于正常使用状态。

五、价值时点

我们将查勘现场的日期2018年8月15日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估的房地产价值是在估价的假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值。

市场价值：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进行交易的金额。

七、估价依据

(一)法律、法规、规范性文件及行业标准

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 [2016] 第 46 号）
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 62 号）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号（修订））
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号（修正））
5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 [2016] 第 132 号）
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
8. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）
9. 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令 [1999] 第

15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. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(2018辽01评估鉴1706号)
2. 《房屋电子登记(簿)查询证明书》
3. 估价人员现场查看结果
4. 估价人员收集的有关房地产资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、公正、客观原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 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。

2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 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：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。

4. 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。

5. 价值时点原则：要求估价结果应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。

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象附近与估价对象类似的近期成交案例和租赁案例易于取得，适宜选用比较法和收益法。比较法采用经修正的可比成交价格后的比准价格的算术平均数作为比较法测算结果。收益法采用有限年期收益折现求和确定评估值。估价对象是整栋楼房的一套住宅，不适合采用成本法。本次估价确定采用比较法和收益法，综合分析评价两种方法估价结果，采用两种方法的平均值确定估价结果。

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。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是将估价对象未来的纯收益按照一定的折现率折为现值并累积而得到资产现值的方法，计算公式如下：

$$v=a/(r-g) [1- ((1+g)/(1+r))^n]$$

式中: v —房地产在估价时点的收益价格

a —房地产的未来第一年净运营收益

r —房地产的报酬率(资本化率)

g —净收益逐年递增的比例

n —获取收益的持续年限

此公式假设前提是①净收益未来第1年为 a , 此后按比率 g 逐年递增;
②净收益逐年递增的比率 g 不等于报酬率 r ; ③收益期限为有限年 n 。

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, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过认真估算, 并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析, 综合确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 15 日房地产市场价值为:

单价: 7,040 元/ m^2

总价: 24.84 万元

总价大写: 人民币贰拾肆万捌仟肆佰元整

估价结果一览表

估价结果		估价方法	比较法 (权重 60%)	收益法 (权重 40%)
测算 结果	单价 (元/ m^2)		7,210	6,785
	总价 (万元)		25.44	23.94
估价 结果	单价 (元/ m^2)		7,040	
	总价 (万元)		24.84	

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期

徐岩	2120110031	徐岩 注册 0820	2018年8月24日
姚敏	2120040075	姚敏 注册 0820	2018年8月24日

姚敏 注册 0820
 辽宁天衡房地产与土地评估有限公司
 注册号 2120040075

十二、 实地查勘期

本次估价实地查勘日为 2018 年 8 月 15 日。

十三、 估价作业期

2018 年 8 月 15 日—— 2018 年 8 月 24 日。

法定代表人:董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2018年8月24日

