



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市皇姑区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

资质证书编号：第 00010514 号

资质等级：贰 级

法定代表人：王东

三、估价目的

为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围：估价对象为辽阳市灯塔市兆麟东路二建公司住宅楼 1 单元 2 楼西门的一套住宅房地产，建筑面积为 60.00 平方米。

本次评估的市场价值，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，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、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，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。

(二) 估价对象基本状况：详见下表。

基本状况表

名称	“灯塔市兆麟东路二建公司住宅楼”多层住宅
产证号	043033
房屋所有权人	张文权
坐落	辽阳市灯塔市兆麟东路二建公司住宅楼 1 单元 2 楼西门
层数/层高	2/5 层，每层层高约 2.8 米
建筑面积(平方米)	60.00

地址：沈阳市沈河区沈州路 99 号太和大厦 A 座 19 层



规划/实际用途	住宅
建成时间	1990年
建筑结构	砖混
朝向	南北朝向
空间布局	估价对象为多层住宅，位于第2层，所在单元一梯三户，估价对象为室内平层设计，室内二室一厅一厨一卫格局，南北各一间卧室，一个厨房，一个卫生间，一个阳台。
装饰装修	估价对象外墙面一层局部水刷石、其余涂料，入户门：防盗门；窗：铝合金窗；内部简单装修：内墙：卧室刮白，厨房贴瓷砖（一半），卫生间贴瓷砖（一半）；地面：厨房、卫生间及阳台铺地砖；其余为地板革；天棚：阳台为PVC板吊顶，其余刮白。
设施设备	估价对象内部配有上下水、暖、电、讯等设施设备齐全。
使用、维护/完损状况	于价值时点估价对象处于查封空置状态；其结构构件完好，设备完好，但维护保养状况一般。
四至	估价对象所在住宅楼东临住宅小区，西临住宅小区，南临鸿越家园，北临兆麟东路。

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值进行估价，进而为司法裁决提供参考依据。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，并经与估价委托人协商，以估价人员实地查勘期作为价值时点，即2019年1月30日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值类型是市场价值。

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。

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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(1994年4月17日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行。)

2、《中华人民共和国物权法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行)

(二) 估价标准、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日起实施)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2014年2月1日起实施)

(三) 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：【2019】辽01评估鉴执78号)和估价委托人提供的估价所需资料，如估价对象的面积、用途、权属证明等

(四) 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；估价对象现状用途为住宅，可以对外出租，但考虑到估价对象所在区域的房屋租售比明显偏低，以目前的房屋租金收入求取的估价对象收益价值不能反映其真实的房地产价值，不适宜选用收益法估价。

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。

(二) 已选估价方法的名称和定义

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。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

(三) 估价测算简要内容

因为估价对象为住宅,包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

根据上述描述与分析,本次估价根据估价对象的实物状况及房地产的市场状况,通过比较法对估价对象进行测算,进而求取估价对象的市场价值。

本次估价采用直接比较修正和调整公式求取比较价值:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),采用比较法测算房地产市场价格。

十、估价结果

(一) 估价结果内涵

本次估价的是估价对象在价值时点的房地产市场价格,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。市场价值基于以下假设前提:市场参与者集体的观念和行为习惯;不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价;既不过于乐观又不过于保守;最高最佳利用;继续利用或持续经营。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格,包括估价对象建筑物及土地的市场价值,包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值,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、家俱等动产价值,不包括其他特殊高档装修价值,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。

(二) 估价结果



本次估价根据估价目的,遵守公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过实地查勘和周密测算,并详细考虑了影响房地产价值的各项因素,结合估价经验,最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

房地产市场价格:总价:人民币 18.2 万元,人民币大写金额:壹拾捌万贰仟元整。

产证号	房屋所有权人	坐落	设计用途	层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
043033	张文权	辽阳市灯塔市兆麟东路二建公司住宅楼1单元2楼西门	住宅	2/5层	60.00	3,026	18.2
合计	—	—	—	—	60.00	—	18.2

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格,是在本次估价特定目的及假设条件下形成的,未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果可能产生的影响,也未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的,未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签字	签名日期
王东	2119980022	中国注册房地产估价师 王东 沈估1388 辽宁房信房地产土地资产评估有限公司 注册号 2119980022		2019年1月30日
周平	2120140019	中国注册房地产估价师 周平 沈估1395 辽宁房信房地产土地资产评估有限公司 注册号 2120140019		2019年1月30日



十二、实地查勘期

2019年1月30日。

十三、估价作业期

2019年1月30日至2019年2月15日。