

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市皇姑区人民法院

联系人：李法官

联系电话：13072487789

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙广杰

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 号

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象范围

估价对象为海全拥有的位于皇姑区梅江街 67 号 4-6-2 室的 1 套住宅，建筑面积为 128.35 平方米。估价范围包含房屋所有权、其国有建设用地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

#### (二)估价对象基本情况

##### 1、估价对象区位状况

估价对象坐落于皇姑区梅江街 67 号，皇姑区隶属于辽宁省沈阳市，是该市的中心城区。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，人口 94 万(2014

年)。截至 2019 年 12 月，下辖 10 个街道 [1]。辖区内有清昭陵、东北大学旧址、北塔护国法轮寺、无垢净光舍利塔、新乐遗址等景点。

皇姑区位于沈阳市西北部，是沈阳中心城区之一，区域面积 66 平方公里，户籍人口 82.4 万人（30 万户），常住人口 119 万，是全市人口密度最大区，下辖十个功能区（10 个街道办事处）、124 个社区、10 个行政村，其中北塔、北部、陵东三个功能区由首府新区管委会管辖，并经辽宁省政府认定为省级经济开发区。

作为沈阳的中心城区，皇姑区区位优势十分明显，92%的区域位于三环内，首府新区是当前我市二、三环间唯一可供大规模改造的区域。沈阳北站北出口位于皇姑区境内，高速公路三台子站是北京、大连、内蒙古、黑龙江等地进出沈阳的重要通道。

估价对象位于皇姑区梅江街 67 号“利生丽园”，该住宅东临住宅，西临梅江街，南临闫山东路，北临万山路。其道路通达性一般，有 121 路、178 路、217 路公交线路在其附近设有站点，所处位置交通便利。区域内有皇姑区珠江五校实验小学、沈阳市第十中学、七三九医院、利家佳购物中心(万山路店)、新天地超市等生活服务设施，区域内整体规划完整，基础配套设施齐全。

## 2、估价对象实物状况

### （1）房屋实际状况

估价对象所处建筑为 6 层混合结构，外墙墙砖，本次估价对象位于 6 层（顶楼），南北朝向，一层为两室一厅一卫格局，卧室地面铺地板，其余为地砖，内墙大白，厨房、卫生间地面及墙面均贴砖；二层为一室一厅一卫格局，地面铺地板，内墙大白，卫生间地面及墙面均贴砖，水、暖、电等配套设施齐全。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况较好。

估价对象建筑年代为 2008 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定其综合成新率约为 90% 成新。

## （2）土地实际状况

估价对象位于皇姑区梅江街 67 号“利生丽园”，该住宅东临住宅，西临梅江街，南临闻山东路，北临万山路。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。在价值时点，宗地外基础设施条件已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、燃气。

## 3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《不动产权证书》记载：房屋坐落：皇姑区梅江街 67 号 4-6-2；建筑结构：混合结构；总层数：6；所在层：6；用途：住宅；建筑面积 128.35 平方米；所有权人为海全。

鉴定申请人仅提供《不动产权证书》，估价对象的房屋所有权及其应分摊国有土地使用权均已合法取得，且在价值时点委估房地产不存在租赁、抵押、查封等情况，且无权属纠纷。

## 五、价值时点

2021 年 8 月 10 日，即现场查勘日。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

## 六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格（含其合理分摊的土地使用权）。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

## 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

直的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

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起实施)
8. 鉴定申请人提供的《不动产权证书》
9. (2021)辽0105执恢478号沈阳市皇姑区人民法院委托书
10. 估价人员现场查看结果
11. 估价人员收集的有关房地产资料

## 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勘、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。

估价对象为住宅，由于目前沈阳市房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故本次估价采用比较法。

比较法，是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值或价格的方法。

其直接比较修正与调整公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\frac{100}{( )}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{\frac{( )}{100}} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\frac{100}{( )}}$$



### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

评估单价：5,525 元/平方米

评估总价：709,134 元；人民币大写：柒拾万零玖仟壹佰叁拾肆元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
陈 鹏	2120170054	 中国注册房地产估价师 陈 鹏 沈估 1371 辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司 注册号 2120170054	2021 年 8 月 25 日
张 妍	2120190076	 中国注册房地产估价师 张 妍 沈估 1459 辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司 注册号 2120190076	2021 年 8 月 25 日

## 十二、实地查勘期

2021年8月10日

## 十三、估价作业期

2021年8月10日-2021年8月25日