

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：沈阳市皇姑区人民法院

地址：沈阳市皇姑区怒江街 57 号

联系人：金铁岩

联系电话：86869913

## 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：人民币伍仟万元整

资质等级：一级

证书编号：第 000010133 号

资格证书有效期：至 2024 年 11 月 19 日

## 三、估价目的

为估价委托人（沈阳市皇姑区人民法院）确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围界定

本次估价对象为沈阳市皇姑区人民法院拟拍卖的姜红位于沈阳市皇姑区漓江街 1 号（6-6-2）室（公安厅小区）1 套住宅房地产，财产范围包括建筑物及配套设施设备、装饰装修及分摊的国有土地使用权，但不包括建



筑物内部可移动的家具、家电等动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象为已完成相关权属登记的不动产，根据相关规定其可依法转让，可作为本次估价目的下的估价对象。

## (二) 估价对象基本状况

1. 名称：姜红房地产。
2. 坐落：估价对象坐落于沈阳市皇姑区漓江街1号。
3. 规模：列入本次估价范围内房地产的建筑面积为40.87平方米。
4. 用途：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的规划用途为住宅，现场查勘估价对象用途为住宅，与登记用途相同。
5. 权属：依据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，所有权人为姜红。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为沈阳金融商贸开发区互联小额贷款有限公司，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：估价对象所在小区东临居住小区、南临岐山中路、西临漓江街、北临巴山路。
2. 形状：该宗地形状规则，近似于长方形。
3. 开发程度：土地开发程度为红线外达到“七通”（即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热），基础设施比较完善。
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。

## (四) 建筑物基本情况

1. 建筑结构：混合结构。



2. 设备设施：即通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通燃气。

3. 装修：估价对象户型为1室1厅1卫，外墙刷涂料，入口门为防盗门，客厅水泥地面，墙面及顶棚刷涂料；卧室水泥地面，墙面及顶棚刷涂料；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖局部刷涂料，顶棚刷涂料；厨房水泥地面，墙面贴墙砖局部刷涂料，顶棚刷涂料。内木门、铝合金窗，南向，总层数为7层，估价对象所在层为6层。

4. 建成时间：房屋约建成于1995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

2022年10月14日，为估价师完成实地查勘估价对象之日期。将此日期作为价值时点是根据估价目的及估价委托要求设定的。

#### 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。是指经适当营销，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(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、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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日修订，2009年8月27日第二次修订，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2014年7月29日修正版、2021年4月21日修订，2021年9月1日起施行）；

6. 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

7. 《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）；

8. 《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》（法释〔2018〕5号）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273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)技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学(2021)37号)。

## (三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 沈阳市皇姑区人民法院委托书（2022）辽0105执恢792号；
2. 《不动产电子登记（簿）查询证明》。

## (四)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

本报告采用比较法进行估价。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。

### (一)估价方法的应用

#### 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

### (一) 估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 14 日的市场价值评估总额为 349,030.00 元（人民币叁拾肆万玖仟零叁拾元整），评估单价为 8,540.00 元/平方米。



房地产估价结果明细表

币种：人民币

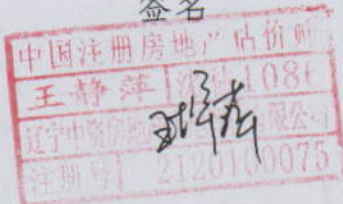
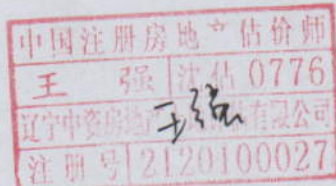
| 估价方法及结果                 |                         | 测算结果       | 估价结果       |
|-------------------------|-------------------------|------------|------------|
|                         |                         | 比较法        |            |
| 估价对象及结果                 |                         |            |            |
| 沈阳市皇姑区漓江街1号<br>(6-6-2)室 | 总价(元)                   | 349,030.00 | 349,030.00 |
|                         | 单价取整(元/m <sup>2</sup> ) | 8,540.00   | 8,540.00   |

## (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。估价结果包括建筑物及配套设施设备、装饰装修及分摊的国有土地使用权。

## 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 |  | 2022年10月18日 |
| 王强  | 2120100027 |  | 2022年10月18日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年10月14日。

## 十三、估价作业期

本次估价的作业期为2022年10月14日至2022年10月18日。