

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

住 所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码：912101027346481990

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

联系电话：024-31873739

邮编：110003

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) 实物状况

1、估价对象范围

估价对象为位于沈阳市皇姑区金山北路 11-3 号 4-12-1 的住宅，建筑面积为 121.73 平方米。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、供气、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

49

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、建筑物实物状况

估价对象位于沈阳市皇姑区金山北路 11-3 号 4-12-1,用途为住宅,二室二厅一卫(带阁楼及露台,阁楼为二室一厅一卫),南北朝向,钢筋混凝土结构,房屋总层数 13 层,所在层数 12 层(实际为顶楼),建筑面积为 121.73 平方米,处于城建北尚 B 区,估价对象所处园区南临城建北尚 A 区,西临鸭绿江北街,北临金山北路。

估价对象所在楼外墙饰面刷涂料;室内客厅地面铺地砖,墙面涂硅藻泥、局部贴瓷砖,天棚刮大白、局部石膏板吊顶;卧室水泥地面,墙面涂硅藻泥,天棚刮大白;厨房地面铺地砖,墙面贴瓷砖,天棚铝扣板吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴瓷砖,天棚 PVC 板吊顶;室内步行梯一部,连接阁楼上下,楼梯踏步贴瓷砖;阁楼客厅及卧室地面铺地板,墙面涂硅藻泥,天棚刮大白;阁楼外带有露台;断桥铝窗,室内未安装门,进户防盗门。楼内给水、排水、供电、电讯、供暖、供气等配套设施齐全。房产于 2018 年建成并交付使用,维修保养状况较好。

(二)权益状况

根据估价委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》记载,情况如下:

1、房屋基本信息

房屋坐落:皇姑区金山北路 11-3 号,幢号:11-3,单元间号:4-12-1,建筑结构:钢筋混凝土结构,总层数:13,所在层:12,规划用途:住宅,建筑面积(m²):121.73。

2、合同备案及预告登记信息

合同备案:项目名称:城建北尚二期,出卖人名称:沈阳市城建

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产开发集团有限公司，买受人名称：沈丹瑶，杨波，备案时间：2018-05-05。

(三) 区位状况

1、区域位置：估价对象位于沈阳市皇姑区。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。

2、居住区成熟度：估价对象位于沈阳市皇姑区金山北路 11-3 号，处于城建北尚 B 区内，附近有居易青年城、东方尚城、东窑小区等住宅区，居住区成熟度较高。

3、道路通达状况：估价对象所在园区周围有鸭绿江北街、金山路等主要干道，道路通达情况良好。

4、交通条件：估价对象周围通有 113 路、281 路、398 路、162 路等多条公交线路，距最近公交站点约 230 米，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接，出行比较方便。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。区域内有沈阳飞跃实验中学等教育场所，有皇姑英雄公园等公园场所，有交通银行、盛京银行等金融机构，外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象所在区域绿地覆盖度处于沈阳市的平均绿

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

化水平，整体环境好。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2021 年 10 月 27 日。

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

七、估价原则

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；

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。

3、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。

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、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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) 法律法规和政策性文件

1、《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，2021 年 1 月 1 日起实施）

2、《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 日实施）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，2016 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日两次修订）

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起实施）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）

(二) 部门规章

1、《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]15 号）

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

3、关于印发《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) 技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

（四）估价委托书

《沈阳市皇姑区人民法院委托书》【（2021）辽 0105 执 2344 号】；

（五）项目资料

《不动产电子登记（簿）查询证明》

（六）注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料

（七）其他有关法律、法规及规范等

九、估价方法

1、估价方法选择

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为住宅（现房）。经实地勘查和市场调查，估价对象所在区域内近期与之相类似房地产的市场交易实例较多，故此选用比较法进行估价；估价对象作为住宅用房，具有获取潜在收益的能力，同时在估价对象同一供求圈内近期与之相类似房地产的出租实例较多，故此选用收益法进行估价；近几年沈阳市房地产市场发展较快，对于住宅而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，故此估价对象不适合采用成本法进行估价；估价对象为住宅（现房），无需进行再开发，不具有再开发潜力，故此估价对象不适合采用假设开发法进行估价。

2、估价方法简介

①比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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。

公式：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物调整修正系数

② 收益法：是预测估价对象的未来收益，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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

n—为房地产的持有期限

$V_{\text{转售}}$ —预测第 n 年末转售时的价格减去转售成本后的净值。

g—持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应承担的销售税费

十、估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面研究、分析、测算后，确定估价对象在价值时点 2021 年 10 月 27 日的估价结果为：

评估总价为：111.85 万元（人民币大写壹佰壹拾壹万捌仟伍佰元


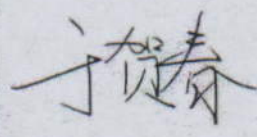
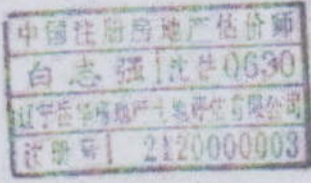
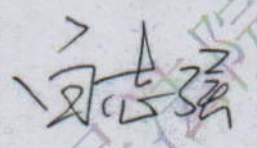
辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

整)。评估单价为：9,188 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于贺春	 中国注册房地产估价师 于贺春 沈估 1474 辽宁岳华房地产土地评估有限公司 注册号 2120190033		2021 年 11 月 15 日
白志强	 中国注册房地产估价师 白志强 沈估 0630 辽宁岳华房地产土地评估有限公司 注册号 2120000903		2021 年 11 月 15 日

十二、实地查勘期

2021 年 10 月 27 日至 2021 年 10 月 27 日。

十三、估价作业日期

2021 年 10 月 27 日至 2021 年 11 月 15 日。

十四、评估结果使用特别提示

1、估价委托人应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

56

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

4、在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，本估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对本估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二一年十一月十五日

沈阳市皇姑区