



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市皇姑区人民法院

住所：沈阳市皇姑区怒江街 57 号

二、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

法定代表人（执行事务合伙人）：王东

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：壹级

证书编号：第 00010514 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

估价对象范围：冯骁、王丽霞所有的位于皇姑区陵东街 83 巷 12-1 号 10-7-3 “武功山小区”的一套住宅房地产，建筑面积为 65.58 平方米。本次估价的市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价格，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、家具等动产价值，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。

估价对象基本状况表

名称	不动产证号	权利人	坐落	层数	建筑面积 (平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护状况
实物状况	沈房权证皇姑字第 NO4005759 1-1、-2	冯骁、王丽霞	皇姑区陵东街83巷12-1号10-7-3	7/7	65.58	住宅	1998年 (仅供参考, 以房产部门登记为准)	混合	1层3户无电梯, 7/7层。东西朝向。2室1厅1厨1卫。	外墙: 刷涂料。单元门为普通单元门。进户门为防盗门, 铝合金窗。内部装修情况: 地面: 卧室、客厅铺复合地板, 厨房、卫生间铺地砖。墙面: 客厅、卧室刮大白, 厨房、卫生间贴瓷砖。天棚: 客厅、卧室刮大白, 厨房、卫生间 PVC 吊顶。卫生间: 有坐便器、洗手盆、淋浴等设施。	有上下水、电、天然气、供暖等设施。	估价对象于价值时点空置, 维护状况较差。
区位状况	<p>1、位置状况</p> <p>(1) 坐落: 估价对象位于皇姑区陵东街83巷12-1号10-7-3“武功山小区”, 具体见位置示意图。</p> <p>(2) 四至: 估价对象所在小区东临巷路, 南临陵东街67巷, 北临武功山路。</p> <p>(3) 与重要场所 (设施) 的距离: 估价对象所在小区距离北陵公园约1公里。</p> <p>(4) 临街 (路) 状况: 估价对象不临街。</p> <p>(5) 朝向, 把山: 东西向, 把北山。</p> <p>(6) 楼层: 第7层, 共7层。</p> <p>2、交通状况</p>											



<p>(1) 道路状况: 估价对象周围有武功山路、陵东街等交通主次干道。</p> <p>(2) 出入可利用的交通工具: 周围有281路、280路、131路等公交车线路。</p> <p>(3) 交通管制情况: 估价对象周围无交通管制。</p> <p>(4) 停车方便程度: 估价对象所在小区有停车位, 停车方便程度一般。</p> <p>3、环境状况</p> <p>(1) 自然环境: 估价对象自然环境一般。</p> <p>(2) 人文环境: 估价对象人文环境一般。</p> <p>(3) 噪音、大气环境: 无噪音或大气污染。</p> <p>(4) 景观: 估价对象周围无山景和水景。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施: 估价对象宗地红线外达到“七通一平”(即供水、排水(雨水和污水)、通电、通讯、通路、供暖、供气及场地平整), 估价对象所在楼宗地红线内达到“七通一平”(即供水、排水(雨水和污水)、通电、通讯、通路、供暖、供气及场地平整), 其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施: 估价对象周围有沈阳市宁山小学、省政府幼儿园等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施: 估价对象周围有中国农业银行(沈阳新乐支行)、新隆嘉超市(陵东店)、北陵公园等公用设施。</p> <p>(4) 居住成熟度: 居住成熟度较好。</p>	<p>权益状况</p> <p>(1) 房屋所有权利信息: 依据法官提供的估价对象信息查询表记载, 估价对象所有权人为冯骁、王丽霞。</p> <p>(2) 出租或占用情况: 未出租, 估价对象于价值时点用于空置。</p> <p>(3) 其他特殊情况: 估价对象有抵押登记、有司法查封登记, 抵押权人: 沈阳市和平区邦信小额贷款有限责任公司, 他项权证号: 辽(2019)沈阳市不动产权证明第90768839号, 债务履行期限: 2019-12-13至2029-12-13, 主债权数额14万。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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格进行估价，进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。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，以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点，即 2022 年 9 月 5 日。

六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

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》

(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。)

2、《中华人民共和国民法典》

(2020 年 5 月 28 日, 中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行。)

3、《中华人民共和国资产评估法》

(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)

4、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发[2007]5 号, 自 2007 年 9 月 1 日起施行)

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释[2004]15 号, 自 2005 年 1 月 1 日起施行)

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(法释[2004]16 号, 自 2005 年 1 月 1 日起施行)

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, 2009 年 11 月 20 日起施行)

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

(法释[2016]18 号, 自 2017 年 1 月 1 日起施行)

9、《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, 自 2018 年 9 月 1 日起施行)

10、《中华人民共和国土地管理法》

(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的规定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(二) 估价标准、规范

1、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273 号, 2018 年 12 月 10 日发布)

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

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



4、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）《沈阳市皇姑区人民法院委托书》（2022）辽0105执恢714号

（四）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，详见本估价报告的附件

（五）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。

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；估价对象现状用途为住宅，可以对外出租获得房屋租金收入，通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等，以求取估价对象收益价格，适宜选用收益法估价。

（二）已选估价方法的名称和定义

1、比较法

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。

2、收益法

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。

（三）估价测算简要内容

本次估价为住宅房地产，包括估价对象建筑物及土地的市场价格。

本次估价依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时，本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例，根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况，通过对可比实例进行修正和调整，以求取估价对象的比较价格，进



而求取估价对象的房地产市场价格。在运用“收益法”时，本次估价采用报酬资本化法，选用持有加转售模式进行估价，通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取期间收益，通过预测期末转售收益、报酬率、持有期，求取估价对象收益价格，进而求取估价对象的房地产市场价格。考虑估价目的及估价对象的特点，对两种估价方法评估结果进行分析，确定合理的评估权重，以确定最终的评估结果。

十、估价结果

(一) 估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

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格，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、家具等动产价值，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。

不动产证号	权利人	房屋坐落	设计用途	层数	房屋性质	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
沈房权证皇姑字第NO40057591-1、-2	冯骁、王丽霞	皇姑区陵东街83巷12-1号10-7-3	住宅	7/7层	经济适用房	65.58	4542	29.79
人民币大写金额		贰拾玖万柒仟玖佰元整						

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	签名	签名日期
王东			2022.9.19
陈树君			2022.9.19

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2022年9月5日)起至完成实地查勘之日(2022年9月5日)止。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2022年9月1日)起至估价报告出具之日(2022年9月19日)止。

十四、特别事项说明

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、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,评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用;



(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。