

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：沈阳市沈河区人民法院

住所：沈阳市沈河区市府大路 411 号

联系人：刘法官

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

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

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）估价对象财产范围

估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1，财产范围包含房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产，不包含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。

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

（二）估价对象基本状况说明

1、名称：雷明雅阁小区 7-23 号楼 4 单元 5 楼 1 号住宅。

2、坐落：沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1。

3、规模：房屋建筑面积为 88.35 平方米。

4、用途：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋规划用途为普通住宅。房屋所在宗地土地用途为住宅、商业用地，由于房屋规划用途为普通住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。估价对象实际用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，权利人为梁明杰、张春亮。房屋所在宗地土地使用权人为沈阳雷明房地产开发有限公司，估价对象为雷明雅阁小区 7-23 号楼的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋权利人一致，为梁明杰、张春亮。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳铁路分行，详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

（三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于沈阳市沈北新区，隶属于辽宁省沈阳市，是沈阳十大市辖区之一，地处沈阳北郊，位于沈阳、大连、长春、哈尔滨“东北城市走廊”中部，南靠三环，北隔辽河、万泉河与铁岭、法库县相望，东与抚顺市、铁岭县毗邻，西接辽西走廊，与新民市、于洪区相连。估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1，处于雷明雅阁小区内北部，所在小区西临道义五街，南临正良五路，北

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

临沈北路，邻近辽宁大学蒲河校区，距沈北新区道义第二小学约 600 米，距辽宁大学附属实验学校约 400 米。估价对象所在建筑房屋总层数 11 层，所在层数 5 层，南北朝向。

2、交通状况：估价对象所在区域有沈北路、道义五街、正良五路等主要道路，交通流量较大。通有 121 路、182 路、182 路支线等公交线路，距最近公交站点步行距离约 150 米，另有出租车等交通工具与附近地区连接。附近道路无特殊交通管制，附近有停车位。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。区域内公共服务设施有沈北新区道义第二小学、辽宁大学附属实验学校等教育场所，有积家购物中心等商业场所。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、固体废物、辐射等污染，估价对象所在楼距沈北路较近，略有噪音污染。估价对象所在位置周围有康城春天里、柳岸新居、正良社区等住宅小区，人口综合素质较高，社会治安状况较好，相邻房地产利用状况较好。附近无景观。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1，所在建筑总层数 11 层，为高层建筑，钢混结构，外墙饰面贴外墙砖、刷涂料。

估价对象为高层建筑中的 1 套住宅房地产，建筑面积为 88.35 平方米。户型为二室二厅一卫。卧室地面铺地板，墙面刮大白（有污渍）、天棚刮大白；客厅地面铺地砖，墙面刮大白（有污渍），天棚局部石膏板吊顶；厨房、卫生间，地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚 PVC 板吊

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

顶；南北阳台水泥地面，墙面、天棚刮大白；塑钢窗，室内木门，进户门为防盗门。估价对象室内上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等配套设施齐全，维护状况较好，建筑功能良好。估价对象所在建筑于 2008 年建成，房屋综合评定为基本完好房。

（五）土地基本状况

估价对象位于沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1，所在宗地总面积为 56744.00 平方米，根据估价委托人要求，本次估价土地范围为房屋合理分摊的土地使用权面积。估价对象所在小区宗地整体形状规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设沥青路面或路面砖，宗地内基础设施配套达“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气）。宗地四至：东至：用地界线；南至：正良五路；西至：道义五街；北至：沈北路。

（六）权益状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象权益状况说明如下：

1、根据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，权利人为梁明杰、张春亮，共有方式为共同共有，规划用途为普通住宅。

2、根据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋所在宗地土地使用权人为沈阳雷明房地产开发有限公司，土地使用证号为沈蒲新国用（2007）第 119 号，权利性质为出让，土地用途为住宅、商业用地。估价对象为雷明雅阁小区 7-23 号楼的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发

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

单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋权利人一致，为梁明杰、张春亮。由于房屋规划用途为普通住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。

3、在价值时点，估价对象存在司法查封状况，已设定抵押权。

抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行，他项权证号为 10038923 号，登记日期 2010-05-27，主债权数额 179000，债务履行期限（债权确定期间）2008-10-20 至 2028-10-20，最高债权额否。

4、在价值时点，估价对象无出租。当地政府无特殊房屋、土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《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）的规定，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 2022 年 9 月 16 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

（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

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

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。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

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，自 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、2009 年 8 月 27 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《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、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《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）

5、《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 2001 年 8 月 15 日重新发布施行）

6、《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

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

规定》（法释[2018]15号）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

（二）估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

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）估价委托书

《沈阳市沈河区人民法院委托书》【（2022）辽0103执恢1310号】

（四）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产电子登记（簿）查询证明》

（五）注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

（六）其他有关法律、法规、政策及规范等

九、估价方法

估价对象为住宅。注册房地产估价师进行了实地查勘和必要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

（一）比较法

比较法是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出处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式为：

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×实物状况调整修正系数×权益状况调整

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

系数

(二) 收益法

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。

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，称为期末转售收益。

g—持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应负担的销售费用、销售税费等

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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，经全面分析、测算和判断后，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 16 日的估价结果为：

评估总价为 63.84 万元（人民币大写陆拾叁万捌仟肆佰元整）。

（详见《估价结果汇总表》）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

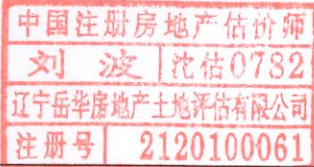
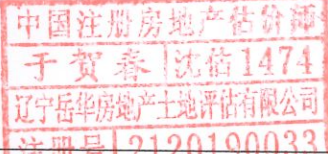
地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1	普通住宅	88.35	7226	63.84
人民币大写陆拾叁万捌仟肆佰元整				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘波		刘波	2022 年 9 月 26 日
于贺春		于贺春	2022 年 9 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 16 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 9 月 16 日起至 2022 年 9 月 26 日止。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年九月二十六日



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

刘波

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2022年9月26日



沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2022)辽0103执恢1310号

辽宁岳华房地产土地评估有限公司：

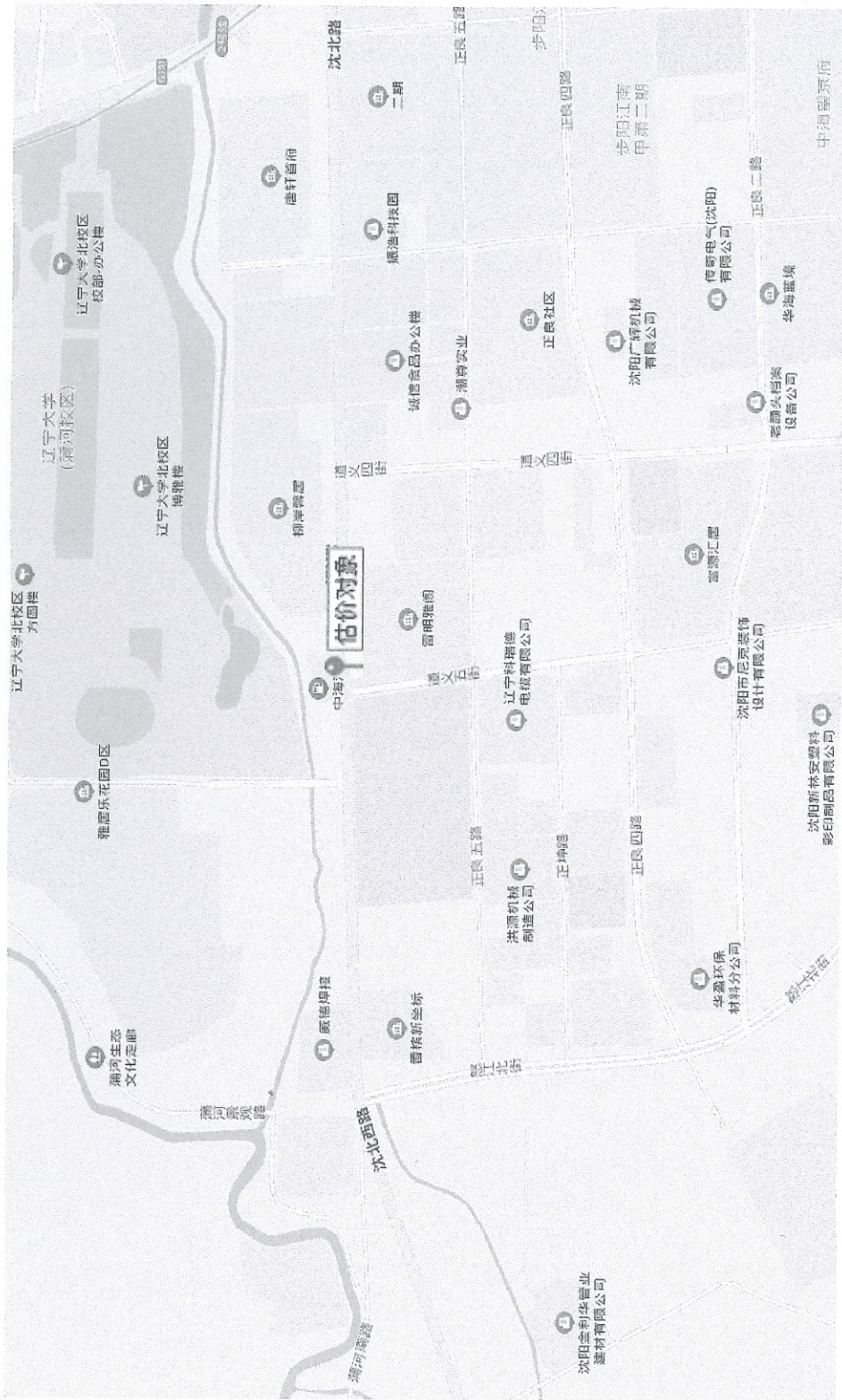
我院在执行马冀与张春亮 合同、无因管理、不当得利一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

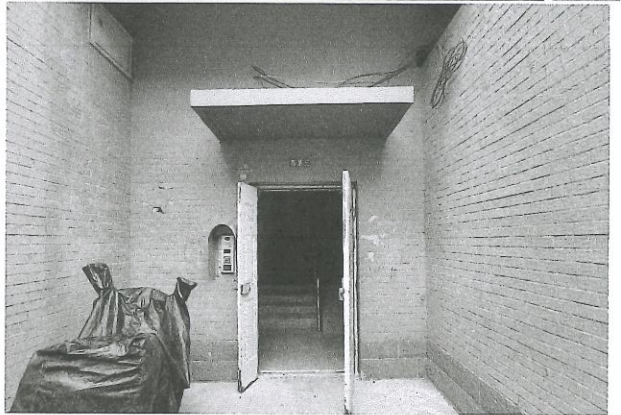
辽宁省沈阳市沈北新区沈北路 7-23 号 4-5-1。

2022年09月14日

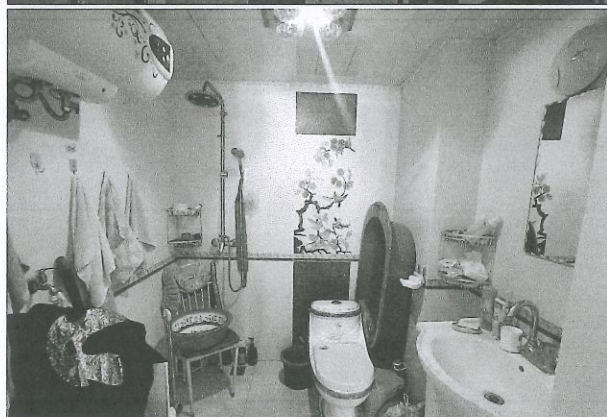
估价对象位置示意图



估价对象现状照片



估价对象现状照片



不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20220914038

房屋基本信息

房屋坐落	沈北新区沈北路7-23号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)
7-23	4-5-1	钢筋混凝土结构	11	5	普通住宅	88.35

简要权利信息

有 所有权登记; 有 抵押登记; 无 在建工程抵押登记; 无 发证预告登记; 无 抵押预告登记;
 无 地役权登记; 无 异议登记; 有 合同备案; 有 司法查封登记; 无 预查封登记; 无 更正登记;

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
梁明杰,张春亮	220181198104155527, 220722198003095417	沈房权证中心字第 NO60188395-1号,沈房权证中 心字第NO60188395-2号	共同共有	2010-05-27	/	6-2-0418848

土地使用权信息

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积(m ²)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
沈阳雷明房地产开发 有限公司	沈蒲新国用(2007)第119号	出让	56744.00	住宅、商业用 地	有	有

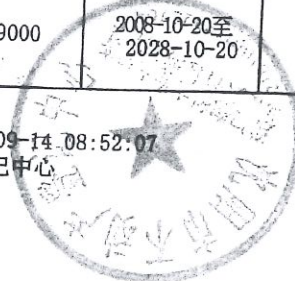
不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限 (债权确定期间)	最高债权额
中国建设银行股份 有限公司沈阳铁路 支行	梁明杰,张春亮	10038923	2010-05-27	179000	2008-10-20至 2028-10-20	否

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2022-09-14 08:52:07
 沈阳市不动产登记中心





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210102734648199Q



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本号：1-1)

名称 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 白志强

经营范围 一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2002年01月30日

营业期限 自2002年01月30日至2032年01月29日

住所 沈阳市和平区和平南大街39号

登记机关



2022年07月18日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)
白志强

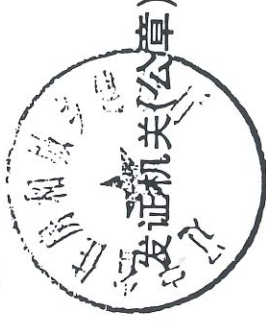
住所： 沈阳市和平区和平南大街39号

统一社会信用代码： 91210102734648199Q

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



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00259523

姓名 / Full name

刘波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21102219810120397X

注册号 / Registration No.

2120100061

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00261977

姓名 / Full name

于贺春

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211481199001020443

注册号 / Registration No.

2120190033

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature

