

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：抚顺市中级人民法院技术处

地址：抚顺市顺城区浑河北路64号

联系人：李亮浩

联系电话：18941369119

### 二、估价机构

估价机构：辽宁艺成房产土地评估有限公司

法定代表人：于淼

住所：沈阳市沈河区十一纬路169号1207室

备案等级：一级

备案证书编号：第000010123号

有效期限：2016年6月16日至2019年6月15日止

### 三、估价目的

为法院处理房地产案件纠纷提供价值参考依据而评估房地产价值。

### 四、估价对象

#### （一）基本情况

估价对象位于抚顺市望花区古城子一路89号楼1单元603号一处住宅。

#### （二）权益状况

##### 1、登记情况

本次委估的房屋所有权人为李根凤；坐落：抚顺市望花区古城子一路89号楼1单元603号；共有情况：李根凤一人所有；结构：混合；产权证号：抚房权证望字第200107089号；1993年建成；房屋总层数为：8层，所在楼层6楼；建筑面积为：75.68平方米；设计用途：住宅。



## 2、使用状况

本次估价的房屋目前处于法院查封状态。

### (三) 实物状况

估价对象建筑面积：75.68平方米，用途：住宅。房屋所在层数6；混合结构；外墙为水刷石；外门为防盗门；窗为铝合金窗；内墙为涂料白；卧室地面地板，厅、厨卫地面地砖，简单装修。

房屋经现场实地查勘，估价对象维修使用状况较好，外墙较完整、粘结牢固，无空鼓；上下水通畅，电器线路、装置完好，暖气管道、设备较完好。

### (四) 区位状况

#### 1、位置

估价对象地处抚顺市望花区古城子一路89号楼1单元603号，其东临住宅，南临住宅，西临住宅，北临抚矿总医院西露天分院，估价对象建筑物主要为西南朝向。

#### 2、交通

估价对象附近有802路、501路、506路、37路等多条公交线路通过，交通状况良好。

#### 3、周围环境和景观

估价对象周围居住环境一般，无大气污染和噪声污染，卫生状况一般；估价对象周边居住人口较多，区域内自然景观一般。

#### 4、外部配套设施

估价对象区域外部基础设施配套较齐全，已达到七通，即通路、通电、通讯、通燃气、供水、排水、供暖。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为实地查勘之日2018年6月11日。

## 六、价值类型



本次估价所确定的估价对象价值为估价对象在公开市场条件下形成的市场价值，并充分考虑委估资产处置方式对房地产价值的影响。

市场价值是房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①双方交易是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有比较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议与2007年10月30日通过，2007年10月1日起实施）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日公布发布，即日实施）；

6、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日实施）；

7、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日公布，2014年2月1日实施）；

8、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订，2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布）；

9、抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书；



10、估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件；

11、估价机构掌握和搜集的房地产市场相关资料。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则定义如下：

### (一) 独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，本次估价报告采用比较法进行估价。

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行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



计算公式: 比准价格=可比实例×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确测算, 并结合估价经验及对影响估价对象的价格因素分析, 测算出估价对象在价值时点2018年2月1日的评估价值为:

建筑面积总计: 75.68平方米

估价总金额: 127,746.00元

大写(人民币): 壹拾贰万柒仟柒佰肆拾陆元整。

详见报告附件估价结果明细表

### 十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号        | 签章   | 签名日期       |
|----|------------|--|------------|
| 于淼 | 2120040076 |   | 2018年6月15日 |
| 高勇 | 2120060062 |  | 2018年6月15日 |

### 十二、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为2018年6月11日。

### 十三、估价作业期

本次估价的起止作业日期为2018年6月11日-2018年6月15日。

辽宁艺成房产土地评估有限公司

二〇一八年六月十五日