



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

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

三、估价目的

为估价委托人办理“(2018)抚中法委字第 355 号”案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象的区位状况

1. 位置

(1) 坐落：抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼 2 单元 502 号；

(2) 四至：小区位于北临新城东路、西临新湖国际小区、南临临江东路、东临天湖大桥；

(3) 方位：位于抚顺市政府东约 1.5 公里；

2. 交通

(1) 道路状况：估价对象所在小区北临新城东路、南临临江东路；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象周边有通 108 路、13 路、20 路、30 路向、36 路、38 路、602 路、109 路等多条公交线路；

(3) 交通管制状况：区域内无交通管制；

(4) 停车方便程度：小区内有地下停车位，停车较方便。

3. 外部配套设施

(1) 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）；

(2) 公共服务设施：估价对象周边分布有百家购超市、双怡超市、顺城区实



验小学、新华幼儿园、抚顺市二中、抚顺市中心医院、盛京银行、抚顺银行、中国建设银行、锦州银行等，生活配套设施较完善。

(3) 周围环境

自然和人文环境状况：自然和人文环境状况一般。

4. 所处楼幢

位于抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼

5. 楼层

估价对象所处楼幢总楼层为 6 层，估价对象所在楼层为 5 层。

6. 朝向：南北。

(二) 估价对象的实物状况

1. 估价对象的具体情况

估价对象位于抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼，建筑面积为 125.97 平方米。估价对象所在的 57-1 号楼为一栋钢混结构建筑物，估价对象所处楼幢总楼层为地上 6 层，估价对象所在楼层为 5 层，约建成于 2011 年，现使用状况为出租，户型为三室二厅一厨一卫。有关估价对象装修、设备情况如下：

外墙面：墙砖；

公共部分：墙砖墙面、涂料顶棚，大理石地面；

估价对象室内：客厅：地砖地面，墙纸墙面、石膏板局部顶棚；

卧室：地砖地面，涂料墙面、顶棚；

厨房：地砖地面，墙砖墙面，PVC 吊顶，整体橱柜；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，PVC 吊顶；

门：入户门为防盗门；

窗：塑钢窗。

设备设施：门禁。



估价对象有关详细说明见下表:

建筑物状况		
房屋规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
住宅	6	5
结构	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方
钢混	125.97	----
建成年代	户型	朝向
约 2011 年	3 室 2 厅 1 厨 1 卫	南北
装修及使用状况		
外墙面	公共部分装修	室内装修状况
墙砖	普通装修	普通装修
净高(米)	建筑类型	现使用状况
约 2.7	板楼	出租
配套及设备状况		
市政设施情况	电力、通讯、燃气、热力等, 基础配套设施状况较齐全	
其他设备	每单元有门禁	
居住区情况		
估价对象位于抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼, 所在小区推广名为马德里皇家花园, 小区为普通住宅小区, 规划较整齐。		

(三) 估价对象的权益状况

1. 房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《房屋所有权证》【抚房权证顺字第 SC00079918】, 确定建筑面积为 125.97 平方米。

2. 估价对象权属描述

估价对象房屋所有权人为王贺, 由于本次估价仅为估价委托人办理"(2018)抚中法委字第 355 号"案件提供价值参考依据, 故未对估价对象权属状况、他项权利状况作进一步核实。



3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料,估价对象已设定抵押,本次评估仅为估价委托人办理“辽中法(2018)外委字第355号”案件提供参考依据,本次估价没有考虑估价对象已设定抵押、租赁等他项权利状况对估价结果的影响。

(四) 市场背景描述与分析

1. 估价对象所在地区 2017 年的经济社会发展状况

抚顺市位于辽宁省东部,东临吉林省,南接本溪,北靠铁岭。西与沈阳市为邻。距省会沈阳市仅 45 公里,地理区位的比较优势,接受沈阳辐射、招商引资的条件优越。随着沈抚同城化、沈抚连接总体发展概念规划、沈抚连接带核心区控详规划的实施,使得抚顺市西部土地市场受沈阳的影响较大。

抚顺市城市规划区面积 249 平方公里,城市建成区面积 117 平方公里。浑河由东向西从市中心穿过。使得抚顺市繁华地段多集中在浑河二岸,导致抚顺市地价水平较高的地区多集中在浑河两侧。

抚顺市是重要的能源,原材料的企业基地,是以石油化工为主导的现代企业城市。现在城市用地结构为:工业用地占 42%,商业用地占 1.2%,住宅用地占 17%,交通用地占 3.6%,市政设施用地占 8.4%。工业用地市场供给量充足,住宅、商业用地所占比重较小,但随着政府加大商业、住宅用地的供给量,各类用地土地价格涨幅较小,土地市场相对保持平稳。

2017 年实现地区生产总值 1050 亿元;全社会固定资产投资 155.1 亿元;一般公共预算收入 77.3 亿元;城镇新增就业 2.8 万人;社会消费品零售总额实现 581 亿元,增长 12%;城镇居民人均可支配收入达到 28587 元;农村居民人均可支配收入 12530 元。工业总产值同比增长 24%。全市金融机构人民币存款余额 109.2 亿元,比年初增加 90.3 亿元,其中城乡居民储蓄存款余额 474.2 亿元,增加 74.9 亿元;金融机构贷款余额 231.7 亿元,增加 23.2 亿元。

房地产开发完成投资 40.0 亿元,比上年增长 41.2%。全年商品房施工面积 254.5 万平方米,比上年下降 7.0%,其中住宅 223.5 万平方米,下降 2.4%。商品房竣工面积 59.1 万平方米,比上年增长 39.7%,其中住宅 53.2 万平方米,增长 63.2%。商品房销售面积 98.6 万平方米,比上年下降 6.0%,其中住宅 93 万平方



米，下降 3.6%。商品房销售额 28.0 亿元，比上年增长 11.7%，其中住宅 26.1 亿元，增长 18.9%。

2017 年全市经济社会发展的主要预期目标：地区生产总值增长 5%以上，一般公共预算收入增长 2%，城高居民收入增长高于经济发展水平，民生、社会事业、环保投入高于上年水平，单位生产总值能耗下降 2%。

综上所述，抚顺经济及房地产状况进入较为稳定的发展阶段。

2. 2017 年抚顺市房地产市场运行情况

2017 年，全市固定资产投资完成 14.6 亿元，同比增长 34.5%，高于全省增速 56.5 个百分点（全省增速为-22%），实现了全市自 2014 年 7 月以来固定资产投资增速由负转正，增速位居全省第 1 名，总量位居全省第 13 名。

从产业固定资产投资情况看，第一产业完成投资 0.02 亿元；第二产业完成投资 4.9 亿元，同比增长 58.3%，占全市固定资产投资的 33.6%；第三产业完成投资 9.7 亿元，同比增长 24.8%，占全市固定资产投资的 66.4%。

五、价值时点

2018 年 8 月 9 日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2018 年 8 月 9 日的估价对象房地产价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

（二）合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

（三）价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价



值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

(四) 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

(五) 最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第六十二号 自 2007 年 10 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 1999 年 1 月 1 日起施行】

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 年 1 月 1 日起施行】

4. 《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第 46 号 自 2016 年 12 月 1 日起施行】

5. 《抚顺市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》

6. 国务院、建设部、辽宁省人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件

(二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】



(三) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》【(2018)抚中法委字第 355 号】

2. 《房屋所有权证》【抚房权证顺字第 SC00079918】

3. 有关估价的其他资料

(四) 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) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象位于抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼 502 号，用途为住宅，近期同类有类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价可采用比较法进行评估。

2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业。但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

3. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(二) 选用的估价方法及选用的理由



1. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价选用成本法。

2. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，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。估价对象位于抚顺市顺城区临江东路 57-1 号楼 502 号，用途为住宅，近期同类有类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

(三) 估价技术路线

1. 采用成本法测算估价对象价值

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

2. 采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。

3. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法和比较法的估价结果，采用加权算术平均法确定估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2018 年 8 月 9 日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：88.24 万元

大写金额：人民币捌拾捌万贰仟肆佰元整

楼面单价：7005 元/平方米



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	签名日期
杨红雨	1119970036		2018年8月14日
陈敬	1120080020		2018年8月14日

十二、实地查勘期

2018年8月9日。

十三、估价作业期

自2018年8月9日至2018年8月14日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一八年八月十四日

