



房地产估价结果报告

一、估价委托人

抚顺市顺城区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号19层12号

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价备案等级：壹级

法定代表人：栾军

三、估价目的

为人民法院执行申请执行人初嘉斌与被执行人刘肖云、于正军借款合同纠纷一案确定案涉房屋及土地使用权市场价值的需要，提供案涉房屋及土地使用权市场价值司法鉴定意见。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

根据委托人提供的不动产权情况表，估价对象坐落于抚顺开发区中兴街36-15号（君悦国际城）-1-302，估价对象的房屋所有权人为刘肖云，共有权人对于正军，建筑面积为157.83平方米。

本次估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2. 土地基本状况

估价对象土地为共用宗地使用权。根据实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：

土地基本状况一览表

估价对象	四至	土地面积 (m ²)	地类 (用途)	性质	使用 年限	宗地 形状	土地开发程度
抚顺开发区中兴街36-15号(君悦国际城)-1-302	东至华茂街 南至文华路 西至中兴街 北至过道	-	-	-	-	较规则	宗地红线内外均“七通”及红线内建有估价对象所在建筑及其他建筑

3. 建筑物基本状况

估价对象为1套住宅，根据估价委托人提供的不动产权情况表以及实地查勘，建筑物基本状况说明如下：

建筑物基本状况一览表

估价对象	建筑面 积(m ²)	设计 用途	实际用 途	建筑结构	装饰装修	设施 设备	成新 状况
抚顺开发区中兴街36-15号(君悦国际城)-1-302	157.83	住宅	住宅	所在建筑共5层，估价对象所在层数为3层，室内三室二厅一厨二卫布局，南北朝向	外墙贴墙砖，安装防盗门和塑钢窗；室内装修标准为精装修，地面铺地板、部分铺地砖，内墙贴壁纸、部分贴墙砖，天棚吊顶	水、电、暖、燃气等设施设备齐全	维护状况较好

4. 他项权利设立情况

根据不动产权情况表，估价对象已查封，已设立抵押权。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

5. 区位条件概况

估价对象位于抚顺君悦国际城住宅小区内，位于中兴街与文华路交汇处东北侧，区域位置较好。估价对象所在区域西侧临中兴街，南侧临文华路，路况较好，对外交通方便程度较好。区域内有108路、25路、101路东环、101路西环等公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。估价对象周边公共配套设施较完善，有沈抚新城沈东中学等教育机构；有中国农业银行、抚顺银行营业部等金融服务机构；有社区卫生服务中心等医疗机构；有小型餐饮、超市、农贸市场等商服设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全，估价对象所在区域自然环境条件较好。



五、价值时点

2019年8月6日（完成实地查勘估价对象日期）。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值，市场价值是估价对象在经过适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3. 价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

4. 替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。



八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

(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,自1995年1月1日起施行,2009年8月27日第二次修正);

(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,自1999年1月1日起施行,2004年8月28日第二次修正);

(3) 中华人民共和国担保法(中华人民共和国主席令第50号,自1995年10月1日起施行);

(4) 中华人民共和国物权法(中华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行);

(5) 中华人民共和国土地管理法实施条例(中华人民共和国国务院令第256号,自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正);

(6) 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(中华人民共和国国务院令第55号,自1990年5月19日起施行);

(7) 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);

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

(9) 关于全面推开增值税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号);

(10) 纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法(国家税务总局公告2016年第14号);

(11) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例(国发〔1985〕19号);

(12) 征收教育费附加的暂行规定(国务院令第588号);

(13) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知(财综〔2010〕98号);

(14) 辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知(辽政发〔2011〕4号)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 房地产估价规范(GB/T 50291-2015);

2. 房地产估价基本术语标准(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定委托书;
2. 不动产权情况表复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和记录;
2. 抚顺市房地产市场信息;
3. 抚顺市建筑工程造价信息;
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息;
6. 估价机构积累的其他相关信息资料;
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范 (GB/T 50291-2015)》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范 (GB/T 50291-2015)》《房地产估价基本术语标准 (GB/T50899-2013)》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。

1. 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行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ &\quad \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数} \end{aligned}$$

2. 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。



收益法包括报酬资本化法和直接资本化法，根据估价对象特点，本报告选用直接资本化法进行估价，收益价值按下式计算：

$$V_i = \frac{NOI}{R}$$

式中： V_i : 房地产收益价格；

NOI : 房地产未来第 1 年净收益；

R : 房地产资本化率。

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象的价值或价格进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为（币种：人民币）86 万元，大写金额：捌拾陆万元整，单位建筑面积价格为 5456 元/平方米。详细结果见“致估价委托人函”中附表 2。

(二) 估价结果内涵

1. 本估价报告评估结果包含了估价对象相应用途的国有土地使用权价格。
2. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
曲晓璐	2120140066		2019.8.16
吕晓琳	2120190013		2019.8.16