



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：抚顺市顺城区人民法院

承办人：李亮浩

联系人：李亮浩

联系电话：18941369119

## 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁十方房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市沈河区奉天街165号（天光大厦）1202室

备案等级：贰级

证书编号：第000010101号

法定代表人：马国菊

联系人：张晶

联系电话：024-22960166

## 三、估价目的

为估价委托人因执行中国建设银行股份有限公司抚顺分行与王轲、抚顺市房地产置业担保有限责任公司借款合同纠纷一案的需要而提供价值参考依据。

## 四、估价对象

(一) 估价对象范围



估价对象为王轲所有的，位于抚顺市新抚区千金路 44-1 号楼 1 单元 503 号，建筑面积为 61.94 平方米的住宅房地产。估价对象包含房屋、占用（或分摊）的土地使用权、附属的配套设施及装修设施。不包含家具、家电等可移动物品。

## （二）估价对象状况

- 1、名称：王轲所有的位于抚顺市新抚区千金路 44-1 号楼 1 单元 503 号的涉案住宅房地产。
- 2、位置：位于抚顺市新抚区千金路 44-1 号楼 1 单元 503 号。该住宅楼位于千金嘉园小区内，位于小区西南侧。该小区东侧为住宅楼，南侧为大官屯火车站铁路线，西侧为工厂及大官屯火车站场地，北侧临千金路。
- 3、规模：建筑面积为 61.94 平方米。
- 4、用途：登记用途为住宅，在价值时点的实际使用用途为住宅。
- 5、建筑物建成时间：根据房证记载，建成于 2005 年。
- 6、建筑结构：混合结构。
- 7、配套设施：有上水、下水、供电、通讯、供暖、煤气（楼外主管线已安装，尚未连接入该住宅）设施。
- 8、楼层：该楼共 7 层，本次评估的房地产位于第 5 层。
- 9、朝向：南北朝向。
- 10、户型及布局：户型为两室一厅一卫一阳台（兼厨房）。东侧入户，入户处为门厅，门厅北侧为卫生间（有小窗通向阳台），门厅及卫生间北侧有阳台（兼厨房），一间居室朝南，一间居室朝北。



11、装修设施：外墙面粉料饰面。门厅及居室地面铺地板，墙面及天棚刷涂料，门厅及北居室有壁柜。卫生间及阳台（兼厨房）地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC板吊棚，有坐便、洗手盆、水槽、橱柜。入户门为安全门，居室为木门，卫生间及阳台为铝合金推拉门。塑钢窗。

12、维护状况：建筑主体维护状况较好，装修设施维护状况差。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据申请人提供的《房屋所有权证》抚房权证新字第XF00010953号，估价对象的房屋所有权人为王轲。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设王轲拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。根据估价人员的了解，估价对象已经被查封及抵押。其它权利状况，估价人员未了解到。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未做特殊要求，本次评估时按现场勘查之日即2019年10月16日。

## 六、价值类型

估价对象的价值类型为：市场价值、完全产权价值、现状价值、房地价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

完全产权价值是指房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权在不受任何其他房地产权利等限制情况下的价值。



现状价值是指估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

房地价值是指建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

## 七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象已经作为住宅使用，本次估价时选择其保持现有用途持续使用。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规及政策

- 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
- 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
- 3、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号



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

5、《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

6、《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

7、《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

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

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T52091-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 估价委托

1、《抚顺市顺城区人民法院委托书》(2019)辽 0411 执恢 60 号

(四) 申请人提供的估价所需资料

1、《房屋所有权证》抚房权证新字第 XF00010953 号

(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

1、现场查勘记录、照片等

2、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划、人口等方面的

基本情况资料

3、估价对象所在地城市规划资料

4、估价对象所在地城市及区域基础设施基本情况资料



5、估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、区域条件、个别条件方面的资料

6、房地产市场状况、相关交易案例等资料

### 九、估价方法

本次估价采用比较法进行。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。估价测算的简要过程为：

1、搜集交易实例：针对本次评估的估价对象类型，大量搜集类似房地产的交易实例信息。

2、选取可比实例：估价人员根据搜集的交易实例信息，从中选取三个作为可比实例。

3、建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

5、计算比较价值。

### 十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	-----
相关结果			
测算结果	总价(元)	169716	-----
	单价(元/平方米)	2740	-----
评估价值	总价(元)	169716; 人民币壹拾陆万玖仟柒佰壹拾陆元整	
	单价(元/平方米)	2740	



### 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	盖章	签名	签名日期
张晶	2120000011			2019年11月8日
王平凡	2120170017			2019年11月8日

### 十二、实地查勘期

2019年10月16日—2019年10月16日

### 十三、估价作业期

2019年10月16日—2019年11月8日