

估价结果报告

一、估价委托人

名称：抚顺市顺城区人民法院

联系人：李松

联系电话：13009240006

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙广杰

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 号

三、估价目的

为抚顺市顺城区人民法院执行抚顺市顺城区农村信用合作联社与高萍、刘宜新一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为住宅及其应分摊的国有土地使用权，地址为新抚区千金路 38 号楼（1 单元 401 号），房屋所有权人为刘宜新。

(二)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象位于新抚区千金路 38 号楼（1 单元 401 号），该小区东临八道街，南临住宅，西临九道街，北临千金路。区域内整体规划较完整，基础配套设施较齐全，所处位置交通较便利。有 2 路、15 路、17 路等公交线路在其附近设有站点。区域内有抚顺市第十九中学、大官屯站、鑫澜生活坊超市。

2、估价对象实物状况

估价对象所处建筑为7层钢混结构，南北朝向，外墙为涂料罩面，一层两户；本次估价对象位于4层，为两室两厅一卫布局，室内墙体为大白罩面，卧室、客厅地面铺地板，其余为地砖。现场查勘时，其处于闲置中，日常维护状况一般。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《房屋产权证》记载：房屋坐落：新抚区千金路38号楼（1单元401号）；设计用途：住宅，建筑面积98.29平方米；所有权人为刘宜新。在估价时点，估价对象已设定他项权，抵押权人为抚顺市顺城区农村信用合作联社河东信用社，他项权证号T201306962。本次估价未考虑抵押等他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

2019年10月21日。

六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

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。

(六)谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 鉴定申请人提供的《房屋产权证》
10. (2019)辽 0411 执恢 84 号抚顺市顺城区人民法院对外委托评估案件委托书
11. 估价人员现场查看结果
12. 估价人员收集的有关房地产资料

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

市场法进行评估。市场法采用经修正的可比成交价格后的比准价格的算术平均数做为本次估价结果。

1、市场法，是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格=可比实例成交价格×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

房地产状况调整系数=区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：1,052,219.00 元，人民币大写：壹佰零伍万贰仟贰佰壹拾玖元整。详见房地产估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
陈鹏	2120170054	中国注册房地产估价师 陈鹏 沈估1371 辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司 注册号 2120170054	2019年6月10日
孙广杰	2120060039	中国注册房地产估价师 孙广杰 沈估1370 辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司 注册号 2120060039	2019年6月10日

十二、实地查勘期

2019年6月10日