

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：抚顺市顺城区人民法院

联系人：于海冬

二、估价机构

单位名称：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

办公住所：大连开发区黄海西路169号【房地产交易市场603-609室】

法定代表人：李洁

资质等级：国家一级

资质证书编号：建房估证字[2013]094号

三、估价目的

估价目的是为抚顺市顺城区人民法院确定涉案房地产的市场价值提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价范围

估价对象为坐落于顺城区临江路中段4号楼2单元1102号，建筑面积为191.39 m²的住宅房地产，包括估价对象房屋及其合理分摊的国有土地使用权，不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的抚顺市不动产登记与房屋交易中心出具《不动产权情况表》复印件记载：

【房屋自然状况】坐落：顺城区临江路中段4号楼2单元1102号，建筑面积191.39 m²，总层数：11，房屋用途：住宅，档案号：S14614。

【权利登记信息】所有权人：陈辉，身份证号码：210402196301010212，权利类型：所有权，权证号：400018336，登记类型：转移登记，登记时间：2003/3/31。

【他项权登记信息】抵押权人：工行市分行，权证号：T200301247，债务履行期限：

2003-03-28 至 2022-03-28, 记载登记日期: 2003-04-10。

【协助执行登记信息】查封机关: 抚顺市顺城区人民法院, 查封冻结文号: (2017)辽0411民初178号之一, 查封冻结类型: 查封, 查封冻结范围: 顺城区临江路中段4号楼2单元1102号, 期限: 2017-01-19 起至 2020-01-18 止, 登记日期: 2017-01-20。

估价对象位于抚顺市顺城区临江路中段新玛特东侧浑河花园住宅小区, 为抚顺市顺城区核心地段, 该物业属成熟社区, 环境优雅, 临浑河, 空气好, 东临临江家园, 南临抚顺广播电视中心, 西临新玛特, 北临临江路, 区域位置较好, 路况较好, 对外交通方便程度较好。区域内有13路、30路、34路、84、602、606路等多条公交线路经过并设有站点, 公共交通状况较好。估价对象周边公共及配套设施较完善, 有多个商场购物、抚顺天湖体育馆、抚顺十五中学; 邮政银行, 中信银行多家金融服务机构; 所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全, 自然环境条件较好, 地势平坦无重大污染源。

(三) 估价对象实物状况

根据估价委托人提供的不动产权情况表, 估价对象位于顺城区临江路中段4号楼2单元1102号, 所有权人为陈辉, 建筑面积191.39 m²; 根据实地查勘, 估价对象位于小区东北侧, 东临: 临江家园, 北临临江路, 西临浑河花园小区入口, 该楼建于2002年, 为一栋11层钢混结构建筑物, 外墙面砖, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 估价对象位于顶楼11层2号, 南北向, 室内平面布局四室二厅一厨二卫, 房屋用途为住宅; 精装修, 室内地面地板、地砖, 墙面壁纸, 南北通透; 有水、电、暖等设施, 维护保养状况较好, 综合成新率为90%。

五、价值时点

遵循估价目的及委托人的委托, 本次评估的价值时点确定为: 2019年08月28日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即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。

七、估价原则

估价原则是指房地产估价师对房地产估价活动所依据的法则或标准, 具体如下:

(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。

(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。

(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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》(国家主席令第 62 号)
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第 72 号, 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)
3. 《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实施)
4. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第 46 号)

(二) 技术标准、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(三) 估价委托人提供的材料

1. (2018) 辽 0411 执 61 号《抚顺市顺城区人民法院委托书》
2. 抚顺市不动产登记与房屋交易中心出具《不动产权情况表》复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 现行房地产市场价格及信息
2. 估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料
3. 估价人员市场调查取得的有关资料
4. 本估价机构积累的有关估价资料。

九、估价方法

(一) 选择估价方法

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定采用比较法进行评估。

(二) 估价方法

比较法是指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。

本报告选用直接比较修正和调整公式为：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{(\quad)} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}}{(\quad) \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{(\quad)}}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值总计为人民币玖拾玖万贰仟元整（¥99.2 万元），单价 5183 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	日期
吴旭芬	2119980036		2019.9.10 注册号: 2119980036
邵萍	2120070190		2019.9.10 注册号: 2120070190

十二、实地查勘期

2019年09月05日

十三、估价作业期

2019年09月05日至2019年09月10日

相关附件：

- ◇ 估价对象位置图及现场照片
- ◇ (2018)辽0411执61号《抚顺市顺城区人民法院委托书》
- ◇ 抚顺市不动产登记与房屋交易中心出具《不动产权情况表》复印件
- ◇ 估价对象现场查勘笔录
- ◇ 估价机构营业执照和资格证书(复印件)
- ◇ 注册房地产估价师估价资格证书复印件

撰稿人：邵萍 本報告壹式伍份 委託方肆份 本估价机构存檔壹份

地 址：大连开发区黄海西路169号(房地产交易市场603-609室)

郵 編：116600