

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：抚顺市顺城区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人姓名：齐海峰

机构地址：沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门 2

统一社会信用代码：9121010672023628Y

资质等级：二级

证书编号：第 000010206 号

有效期限：至 2020 年 9 月 3 日

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象界定

根据估价委托人设定，本报告的估价对象为抚顺市顺城区临江东路 45-1 号一处住宅。根据委托方提供的《不动产产权情况表》复印件查询证明，房地产基本状况如下：

名称：抚顺市顺城区临江东路 45-1 号楼 2 单元 1802 号。

坐落：抚顺市顺城区临江东路 45-1 号即新湖国际一期。

范围：本次评估范围为一处建筑面积为 120.09 m<sup>2</sup>的房屋及房屋分摊土地使用权。

规模：估价对象房屋建筑面积为 120.09 m<sup>2</sup>。

用途：估价对象的设计用途为住宅，实际用途为住宅。

权属：估价对象权属人为抚顺市秋实房地产开发有限公司。



## 2、估价对象权益状况

### ①权属登记状况

地址	不动产权证书号	所有权人	规划用途	实际用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
抚顺市顺城区临江东路45-1号楼2单元1802号	SC00075975	抚顺市秋实房地产开发有限公司	住宅	住宅	19	18	120.09

### ②其他权益状况

见委托方提供的《不动产产权情况表》复印件。

## 3、估价对象区位状况

估价对象位于抚顺市顺城区临江东路45-1号楼2单元1802号，在新湖国际一期，该小区东临马德里皇家花园、南至临江东路、西临天顺街、北临新城东路，附近有马德里皇家花园、上河郡、名流印象等多个已建住宅小区；周边有顺城区实验小学、抚顺市实验中学（北校区）、抚顺二中，中国工商银行、中国农业银行、朝阳银行，抚顺市政府；南边临浑河。附近有13路、14路支线、20路、30路等公交车，离最近公交站142米，配套设施基本完善，所在区域公共服务设施配套较完善，交通较便利。

## 4、估价对象实物状况

### ①建筑物实物状况描述

估价对象建筑物为抚顺市顺城区临江东路45-1号楼2单元1802号住宅房地产，约建成于2010年。房产具体情况如下：

估价对象为位于新湖国际一期的一处住宅，楼体外墙涂料，共19层，估价对象位于18层顶层。一梯两户，一部电梯，一部踏步楼梯；三室两厅一卫户型，南面明厅，南边卧室客厅临临江东路，靠近浑河北岸，把西山，举架高，可做跃层设计；入户门为防盗门，南北朝向，塑钢窗，清水房；在价值时点结构、门窗、配套等日常维护状况较好。

## 五、价值时点



本公司估价人员已于二〇二〇年五月八日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定现场查勘日期为价值时点。

## 六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等他项权利限制以及查封对其价值的影响。

## 七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国拍卖法》；
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，由最高人民法院审判委员会第1190次会议通过，自2005年1月1日起施行）；
6. 《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，由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273号

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语》。



### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 抚顺市顺城区人民法院委托书（2020）辽 0411 执恢 35 号；
2. 不动产产权情况表。

### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

## 八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。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



价格偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

#### 4. 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按《不动产权情况表》用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于抚顺市顺城区，周边有较多的住宅。估价对象的实际用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象实际用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

#### 5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为2020年5月8日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

### 九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地



产市场状况和调查的相关资料，采用市场法、收益法进行评估。

**市场法：**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。

**收益法：**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。

**成本法：**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。

**假设开发法：**求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种。估价对象为住宅用途。结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到该类房地产市场上交易实例较多，与估价对象规模类似房地产出租的实例较多，具有一定的收益性，可采用市场法和收益法；故采用市场法和收益法对房地产价格进行评估，最终确定估价对象的估价结果。

## 十、估价结果

我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，选取了市场法和收益法，确定出抚顺市顺城区临江东路45-1号楼2单元1802号，计价建筑面积为120.09平方米住宅用途房地产在二〇二〇年五月八日（设定价值时点）的市场总价为人民币陆拾肆万零捌佰元整



(¥640,800元)，单价为每平方米人民币伍仟叁佰叁拾陆元整(¥5,336元/平方米)。

房地产估价结果明细表

序号	项目名称	层数	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )			评估总价 (元)
				比较法	收益法	最终取值	
1	抚顺市顺城区 临江东路45-1 号楼2单元 1802号	18层/19层	120.09	5477	5195	5336	640,800

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 营	2120150056		2020年5月12日
王 翊	2120150034		2020年5月12日

十二、实地查勘期

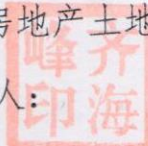
本次评估实地查勘期为二〇二〇年五月八日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年五月八日至二〇二〇年五月十二日

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二〇年五月十二日

