



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

执行工作承办人：李松

评估工作联系人：刘洋

联系电话：18642362788

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：王平凡

联系电话：024-22960135

三、估价目的

为估价委托人因执行宋师雯与焦健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

估价对象为焦健所有的，位于抚顺市顺城区梅河路13-1号楼4单元301



号，建筑面积为 37.76 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、家电等可移动的物品。

（二）估价对象状况

1、名称：焦健所有的位于抚顺市顺城区梅河路 13-1 号楼 4 单元 301 号的涉案住宅房地产。

2、位置：位于抚顺市顺城区梅河路 13-1 号楼 4 单元 301 号，该住宅楼位于梅河路北侧，为独幢住宅楼，西侧临小路，其他三侧临其他住宅楼。

3、规模：建筑面积为 37.76 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《不动产产权情况表》记载，于 1986 年建成。根据估价人员调查，在 2018 年进行过修缮，仅供参考。

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（外部有管线，尚未接入室内）设施。

8、楼层：该楼共 5 层，本次评估的房地产位于第 3 层。

9、朝向：南北朝向。

10、户型及布局：户型为一室一厅一卫。西侧入户，居室朝南，厨房及卫生间朝北（北侧有阳台），厅在中间位置。

11、装修设施：外墙面粉料饰面。居室地面铺地板，墙面及天棚刷涂料。厅地面铺地砖，墙面及天棚刷涂料。卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，



天棚刷涂料，有橱柜（部分已拆除）。阳台地面铺地砖，墙面贴砖，彩钢板吊棚。进户门为安全门，室内铝合金门。铝合金窗。

12、维护状况：建筑主体维护状况一般，装修设施维护状况较差。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件，估价对象的房屋所有权归焦健所有，已经被查封；所在建设项目的土地权利性质为出让，土地使用权期限至 2056 年 12 月 31 日。其它权属状况，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 2020 年 11 月 13 日。

六、价值类型

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此用
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》(2020)辽0411执1088号

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

1、《不动产产权情况表》复印件

(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

相关结果		估价方法	
		比较法	-----
测算结果	总价（元）	127440	-----
	单价（元/平方米）	3375	-----
评估价值	总价（元）	127440；人民币壹拾贰万柒仟肆佰肆拾元整	
	单价（元/平方米）	3375	



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			2020年11月20日
王平凡	2120170017			2020年11月20日

十二、实地查勘期

2020年11月13日 - 2020年11月13日

十三、估价作业期

2020年11月13日 - 2020年11月20日