



## 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、估价机构

机构名称：辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：王东

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

备案等级：壹级

证书编号：第 00010514 号

### 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

估价对象范围：抚顺东进实业有限公司所有的位于顺城区前大路 27-7 号楼 2 单元 802 号“清云林海”小区内的一套住宅房地产，建筑面积为 102.01 平方米。本次估价的 market 价值，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的装修吊灯、吸顶灯、电器、设备、家俱等动产价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

估价对象基本状况表

名称	不动产证书号	房屋所有权人	坐落	层数、层高	建筑面积(平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护状况
“清云林海”住宅	SC00083783	抚顺东进实业有限公司	顺城区前大路27-7号楼2单元802号	8/12层, 层高2.8米	102.01	住宅	2008年	混合	估价对象南北朝向, 不把山, 平层, 2室2厅1卫, 1个卧室, 1个北卧室。	外墙: 贴砖。进户门为普通单元门。内部装修情况: 入户门防盗门; 塑钢窗; 清水无装修。卫生间、厨房及全屋地面为水泥; 其余屋顶及立面均为刮白。	有上下水、电、暖气等设施。	估价对象于价值时点空置, 日常维护保养状况较差。
实物状况	1、位置状况											
区位状况	(1) 坐落: 估价对象位于顺城区前大路27-7号楼2单元802号“清云林海”, 具体见位置图。											
	(2) 方位: 估价对象位于顺城区。											
	(3) 与重要场所(设施)的距离: 距抚顺北站5.5公里。											
	(4) 临街(路)状况: 南临前大路。											
	(5) 朝向: 南北朝向。											
	(6) 楼层: 第8层, 共12层。											
2、交通状况												
(1) 道路状况: 估价对象周围有前大路、柳林桥等城市主次干道。												
(2) 出入可利用的交通工具: 周围有45路、603路等公交线路。												
(3) 交通管制情况: 估价对象周围道路无交通管制情况。												
(4) 停车方便程度: 估价对象小区内设有地上停车位, 停车较方便。												

<p>3、周边环境</p> <p>(1) 自然环境：估价对象距离公园较远，自然环境一般。</p> <p>(2) 人文环境：周围有“唯美品格”、“中华源”、“格林东郡”等住宅小区，人文环境一般。</p> <p>(3) 噪音、大气环境：估价对象所在楼不临街，无噪音和大气污染。估价对象距离生产企业及锅炉房较远，无大气环境污染。</p> <p>(4) 景观：估价对象周围无特殊景观。</p> <p>4、外部配套设施状况</p> <p>(1) 外部基础设施：估价对象宗地红线内外均达到“六通一平”（即供水、排水——雨水和污水、通电、通讯、通路、采暖及场地平整），其完备度与保障率较好。</p> <p>(2) 教育配套设施：估价对象周围有抚顺市拔萃高级中学，抚顺市实验中学（北校区）、顺城区实验小学等教育设施。</p> <p>(3) 公共服务设施：周围有同泰中医院、顺城区人民法院、抚顺顺城抚银村镇银行等公用设施。</p> <p>(4) 住宅集聚度：估价对象周围住宅较多，部分住宅出租出售中，住宅集聚度一般。</p>	<p>权益状况</p> <p>(1) 房屋所有权状况：依据《不动产产权情况表》记载，估价对象房屋所有权人为抚顺东进实业有限公司。</p> <p>(2) 他项权利设立情况：依据《不动产产权情况表》记载，估价对象于价值时点的查封情况，来文单位为抚顺市顺城区区人民法院；查封冻结文号为（2020）辽0411执169号；查封冻结类型为续查封；查封冻结范围为查封：顺城区前大路27-7号楼2单元802号；期限为2020-11-10起2023-11-09止；登记日期2020/11/10。</p> <p>(3) 出租或占用情况：闲置。</p> <p>(4) 其他特殊情况：依据《不动产产权情况表》记载，估价对象有司法查封冻结登记，该查封会因拍卖而解除，因此，本次估价不考虑其对估价结果的影响。</p>
---	--

## 五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价值进行估价,进而为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此,价值时点不宜选择过去或未来的某一时间,而应选择现在的时间。

依据估价目的,以估价人员实地查勘完成之日作为价值时点,即 2021 年 5 月 28 日。

## 六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额,选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

## 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的原则。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策

#### 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。)



2、《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国民法典》

(2020年5月28日,中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行。)

4、《中华人民共和国资产评估法》

(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)

5、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发(2007)5号,自2007年9月1日施行)

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释[2004]15号,自2005年1月1日起施行)

7、《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,自2005年1月1日起施行)

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

(法释(2009)16号,2009年8月24日通过)

9、《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,自2017年1月1日起施行)

10、《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,自2018年9月1日起施行)

(二) 估价标准、规范

1、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号,2018年12月10日发布)

2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,2015年12月1日起实施)

3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,2014年2月1日起实施)

(三) 《抚顺市顺城区人民法院委托书》

(四) 《不动产权情况表》

(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



## 九、估价方法

### (一) 估价方法选用理由

估价对象为建成物业，无单独的《国有土地使用证》，无法测算其占用的土地使用权成本，不适宜采用成本法估价；估价对象暂时无新的规划变动，不具备再开发潜力，不适宜采用假设开发法估价。

在价值时点，与估价对象类似房地产的可比交易实例较多，适宜采用比较法进行估价；估价对象现状用途为住宅，可以对外出租获得房屋租金收入，通过确定估价对象净收益、报酬率及持有期等，以求取估价对象收益价值，适宜选用收益法估价。

### (二) 已选估价方法的名称和定义

#### 1、比较法

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。

#### 2、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。

### (三) 估价测算简要内容

本次估价为住宅房地产，包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，采用“比较法”及“收益法”进行估价。在运用“比较法”时，本次估价通过收集选取与估价对象类似房地产出售的可比交易实例，根据估价对象的交易情况、市场状况及房地产市场状况，通过对可比实例进行修正和调整，以求取估价对象的比较价值，进而求取估价对象的房地产市场价格。在运用“收益法”时，本次估价采用报酬资本化法，选用持有加转售模式进行估价，通过预测估价对象的未来房屋租金有效毛收入、经营费用，求取期间收益，通过预测期末转售收益、报酬率、持有期，求取估价对象收益价值，进而求取估价对象的房地产市场价格。考虑估价目的及估价对象的特点，对两种估价方法评估结果进行分析，确定合理的评估权重，以确定最终的评估结果。



## 十、估价结果

### (一) 估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。市场价值，是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。市场价值基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。本次市场价值选用比较法及收益法评估得出。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

### (二) 估价结果

本次估价根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

### 估价结果明细表

币种：人民币

不动产权证书号	所有权人	房屋坐落	用途	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
SC00083783	抚顺东进 实业有限公司	顺城区前大路 27-7 号楼 2 单 元 802 号	住宅	8/12 层	102.01	3,189	32.53
合计		——	——	——	102.01	——	32.53
人民币大写金额		叁拾贰万伍仟叁佰元整					

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价格，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑欠缴税费、强制处分、快速变现、财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）、交易税费等因素影响。未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对



估价结果可能产生的影响,未考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果产生的影响。未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他法定优先受偿权情况对估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的,未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王东			2021年5月31日
刘国秋			2021年5月31日

### 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2021年5月28日)起至完成实地查勘之日(2021年5月28日)止。

### 十三、估价作业期

自受理估价委托之日(2021年5月20日)起至估价报告出具之日(2021年5月31日)止。

### 十四、估价结果使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;

2、在估价报告有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化,国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化等,不能直接使用本估价报告估价结





果的，应重新进行估价，估价结果应进行相应调整；

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用限制范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；

5、当事人、利害关系人对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等有异议的，应在收到估价报告五日内提出书面异议，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

