



## 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

承办人：李松

联系人：李青川

联系电话：18904233379

### 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：张晶

联系电话：024-22960166

### 三、估价目的

为估价委托人因执行抚顺市顺城区农村信用合作联社与曲柄任、艾育红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

估价对象为曲柄任、艾育红共同共有的，位于抚顺市顺城区临江路（东





段) 40-3 号楼 1 单元 1901 号, 建筑面积为 153.41 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: 曲柄任、艾育红共同共有的位于抚顺市顺城区临江路(东段) 40-3 号楼 1 单元 1901 号的涉案住宅房地产。

2、位置: 位于抚顺市顺城区临江路(东段) 40-3 号楼 1 单元 1901 号, 位于半岛假日小区内, 位于小区南侧, 临河。该小区东侧为临江路加油站及建行公寓, 南侧临浑河, 西侧临抚西河, 北侧临临江路。

3、规模: 建筑面积为 153.41 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: 根据房证记载, 2010 年建。

6、建筑结构: 钢混结构。

7、配套设施: 有上水、下水、供电、通讯、供暖、煤气、电梯设施。

8、楼层: 该楼共 28 层, 本次评估的房地产位于第 19 层。

9、朝向: 南北朝向, 靠东侧山墙。

10、户型及布局: 四室两厅两卫。西侧入户, 入户处为玄关, 玄关南侧为一间南居室, 客厅朝南(与阳台连通), 另一间南居室在房屋东南角(南有阳台), 该南居室北侧为卫生间 A(有东窗), 另外有一间东居室及一间北居室, 北居室西侧为卫生间 B(北窗), 厨房朝北, 客厅与厨房之间为餐厅。





11、装修设施：外墙面粉料饰面。客厅及餐厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，石膏板装饰吊棚刷涂料。居室地面铺地板，墙面贴壁纸，天棚刷涂料，石膏板装饰棚角线，个别居室内有壁柜。卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，复合板吊棚，有坐便、洗面台柜、浴屏、花洒、龙头、浴霸、热水器、橱柜、烟机、灶具、水槽等设施。单元门为对讲门，进户门为安全门，室内主要为木门，厨房及卫生间 A 为推拉门。塑钢窗。

12、维护状况：建筑主体维护状况较好，装修设施维护状况较好。

13、其它状况：无。

14、权属状况：根据申请人提供的《房屋所有权证》抚房权证顺字第 SC00094262 号复印件，估价对象的房屋所有权人为曲柄任、艾育红。根据估价人员对该建设项目的了解并结合法律相关规定，假设曲柄任、艾育红拥有估价对象占用（或分摊）的土地使用权。根据估价人员的了解，估价对象已经被抵押及查封。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 2021 年 5 月 22 日。

## 六、价值类型

价值类型为市场价值。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。

## 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

- 1、《抚顺市顺城区人民法院委托书》（2021）辽 0411 执 243 号
- 2、《房屋所有权证》抚房权证顺字第 SC00094262 号复印件
- 3、《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
- 4、《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
- 5、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号
- 6、《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
- 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





8、《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

9、《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

10、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办[2018]273号

11、《房地产估价规范》（GB/T52091-2015）

12、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

13、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

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)		1231575	-----
	单价(元/平方米)		8028	-----
评估价值	总价(元)	1231575; 人民币壹佰贰拾叁万壹仟伍佰柒拾伍元整		
	单价(元/平方米)	8028		

### 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			2021年5月27日
王平凡	2120170017			2021年5月27日

### 十二、实地查勘期

2021年5月22日 - 2021年5月22日

### 十三、估价作业期

2021年5月22日 - 2021年5月27日