

# 房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2021)第 A0645 号

## 一、估价委托人

- 1、委托人：抚顺市中级人民法院技术处
- 2、联系人及联系电话：抚顺市中级人民法院技术处 许颖 57719513  
抚顺县人民法院 康世伟 18641382017

## 二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

受托单位：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

住所：新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

统一社会信用代码：91210400719615030H

备案等级：贰级

证书编号：00001040102 号 土地备案号：2019210143

有效期限：2019 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日

联系人：曲明本

联系电话：024 - 52612888

邮政编码：113008

## 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、估价对象范围及区位状况

#### ①估价对象范围：

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处所提供的委托书、不动产权情况表，本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于新抚区沿滨路 12-1 号楼 2 单元 1602 号，建筑面积为 105.19 平方

估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

联系电话：024-52533830

米1套住宅房地产。

## ②估价对象区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	新抚区沿滨路12-1号楼2单元1602号
	房屋四至	马德里皇家公馆小区, 详见宗地位置示意图
	方位	位于一般商住区, 详见宗地位置示意图
	与重要场所距离	详见宗地位置示意图
	临街状况	估价对象临路或街
交通状况	出入可利用的交通工具	出行条件一般
	道路状况	附近有街、路等道路, 沥青路面, 道面质量状况良好, 交通流量较大
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象所在区域有停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在附近环境较好
	人文环境	估价对象所在地为新抚区沿滨路12-1号楼2单元1602号, 该区域商业气氛一般, 繁华程度一般, 文化气氛一般, 社会治安状况较好, 相邻房地产利用较好
	景观	估价对象附近有月牙岛公园
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础设施已达到“七通一平”, 即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、供热、供燃气, 宗地内场地平整
	外部公共服务设施	该地区区域内有银行, 超市等公共设施

## 2、估价对象权益状况

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处提供的委托书中及不动产权情况表如下:

下:

房屋坐落	序号	房屋所有权人	产权证书号	用途	建成时间	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
新抚区沿滨路12-1号楼2单元1602号	1	胡东亚、刘霁霞	辽(2017)抚顺市不动产权证明第0017755号	住宅	-	16/17	105.19
		合计					105.19

截止价值时点, 我们在估价过程中未考虑查封、他项权利对评估价值的影响。

## 3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托人提供的资料, 可知估价对象实体状况如下:

### (1) 土地部分

估价对象为国有出让土地上, 权利性质出让, 用途商住用地, 土地使用年限2087年5月15日止。

### (2) 建筑物部分

估价对象坐落于新抚区沿滨路12-1号楼2单元1602号, 房屋所有权人为胡东亚、刘霁霞, 共同共有; 估价对象建筑面积为105.19平方米, 所在层数、建成时间等详见上表; 物业类型为住宅, 实际用途住宅, 为毛坯房, 带阁楼。公用设施配套: 水、电、通讯、疏

散通道。外观维护保养较好，为完好房。

### (3) 地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于新抚区沿滨路 12-1 号楼 2 单元 1602 号；周边商服设施一般；公共配套设施：区域内有银行、超市等配套设施；估价对象小区主出入口临路或街，自然、人文环境较好，居住环境较好，商业环境一般；公共交通配套：区域内有公交车通过，便捷程度一般。

## 五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2021 年 10 月 11 日，本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期。

## 六、价值类型

建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置等因素的估价对象于价值时点的市场价格。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

## 七、估价依据

本次估价的主要依据有：

### (一) 行为依据

估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》。

### (二) 法律法规依据

- (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 29 号)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正，1999 年 1 月 1 日施行)；
- (3) 中华人民共和国国家标准 (GB/T18508-2014) 《城镇土地估价规程》；
- (4) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日起施行)；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日施行)；
- (6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告 第 797 号 2015 年 12 月 1 日实施)；
- (7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》(国家质量监督检验检疫总局、住房和城乡建设部公告第 84 号)；
- (8) 房地产估价报告评审标准 (试行) (征求意见稿)；

(9) 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号);

(10)《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日);

(11)《司法鉴定程序通则》;

(12)《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);

(13)《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);

(14)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

(15)《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2019年12月25日法释[2019]19号);

(16) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

### (三) 产权依据

(1)《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》(2021)抚中法委字第646号; 不动产产权情况表复印件。

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、租赁等相关基础资料;

(2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘, 调查所得的资料;

(3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

## 八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定, 遵循估价行业公认的估价工作原则, 对估价对象进行独立、客观、科学的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则:

**独立、客观、公正原则:** 我们进行估价的最高行为准则。

**合法原则:** 估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定, 用途、交易及处分方式, 必须以房地产合法使用为前提; 本次评估以委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

**最高最佳利用原则:** 能给估价对象带来最高收益的使用, 这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行, 本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

**替代原则:** 房地产价格遵循替代规律, 有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争, 使其价格相互牵制而趋于一致。

**价值时点原则:** 由于房地产市场是不断变化的, 在不同的价值时点, 同一宗房地产往

往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的估价方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在价值时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值或价格的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

2、收益法是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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。

3、假设开发法是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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产(即在建工程)或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

因本次估价对象早已建成并投入使用，因此不适宜采用假设开发法估价；经过市场调查，发现该用途的房地产目前出租较多，有一定的出租经营可比案例，本次评估可采用收益法进行评估。估价对象用途为住宅用房，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收

集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价。

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。


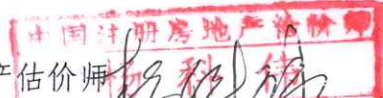
收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本报告最终以比较法、收益法确定估价对象在价值时点（2021年10月11日）的房地产市场价格为人民币大写柒拾伍万陆仟壹佰零陆元，小写：75.6106万元。

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法、收益法	成本法	
估价对象	总价（万元）	75.6106	-	75.6106
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,188	-	7,188
汇总估价结果	总值（万元）	75.6106	-	75.6106
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	资格名称	签章	签名日期
曲明本	2120040044	中国注册房地产估价师		2021年10月18日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2021年10月18日

## 十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2021年10月11日。

## 十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2021年10月11日至2021年10月18日。

## 十四、评估结果使用特别提示

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评

估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证；

（三）根据估价对象不动产权情况表，估价对象登记类型为预告登记，房屋建筑面积为预测建筑面积，若后续估价对象建筑面积有所变化，需对估价结果进行相应调整。

（四）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（六）估价对象处置过程中对应交易税费负担按照相关法律法规规定处理。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人 曲明本

二〇二一年十月十八日

