

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

抚顺市中级人民法院技术处

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

住所：辽宁省沈抚示范区高顺路西段 25 号

法定代表人：周云峰

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040101 号

资质证书有效期：至 2022 年 3 月 17 日止

统一社会信用代码：91210400734232468Q

联系电话：024-52622118/52627766

## 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、估价对象的财产范围

估价范围包含：建筑物价值及所占用或分摊的土地使用权价值、正常使用有关的附属配套设施价值。

### 2、估价对象实物状况

估价对象坐落于新抚区民主路 1 号楼 1 单元 2404 号，建筑层数 24/29 层，建筑面积 55.34M<sup>2</sup>，西、北朝向，钢混结构，2005 年建成。

估价对象复式格局，室内老式装修，设施齐全，居住使用价值较好。

### 3、估价对象权益状况

估价对象已办理房屋所有权证，房屋所有权证号为抚房权证新字第 XF00042109 号。规划用途为住宅，房屋所有权人郑成宝。

估价对象现处于抵押、查封状态，本次司法鉴定申请人：抚顺市顺城区农村信用合作联社。

### 4、估价对象区位状况

估价对象位于新抚区“万隆公寓”内，抚顺市百华大楼南侧，东临东二街，西、南临民主路，北临东一路。附近设有公交站点，有多条公交线路通过，交通便捷。地处抚顺市中心商业区，万达广场、百货大楼、商海大厦等大型商场林立，购物便利，居住地理区位较好。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价人员实地查勘日，即 2021 年 11 月 16 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效果相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同

使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 八、估价依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2019年8月26日修订）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（1996年6月25日颁布，2019年8月26日修订）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(4)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(5)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年4月20日公布，2015年12月1日实施）；

(6)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6

月 26 日公布，2014 年 2 月 1 日实施)；

(7)中国房地产估价师与房地产经纪人学会《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011 年 6 月 21 日试行)；

(8)《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)；

(9)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 780 号；

(10)估价委托人提供了房屋所有权证及不动产产权情况表复印件等资料；

(11)估价人员实地勘查和估价机构掌握的其他相关资料；

(12)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等。

### 1、比较法

在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的实例并与之比较，对实例价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况修正。以此估算估价对象客观合理价格或价值。

### 2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价

值的方法。

### 3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

### 4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

### 5、基准地价修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取得待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

### 6、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象房地产进行实地勘察、根据估价对象的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》。认为估价对象所在区域房地产市场较成熟，所在区域有较多同质二手房源在售。经市场调研，咨询在售房源的交易情况，可询得该区域二手房市场价格，故本估价报告优先选比较法为估价方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》；国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经实地勘查和市场调研，采用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

估价对象的市场价值为：人民币 304,757 元(大写：人民币叁拾万肆仟柒佰伍拾柒元整)，市场单位价值为：人民币 5,507 元/M<sup>2</sup>(大写：人民币伍仟伍佰零柒元整)。



### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章
王进	2120050017	
秦丹	2120070199	

十二、实地查勘期：2021 年 11 月 16 日

十三、估价作业期：2021 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 22 日

十四、估价报告使用期限：本次估价报告的使用期限为 1 年，从报告的完成之日 2021 年 11 月 22 日起计算（即 2021 年 11 月 22 日至 2022 年 11 月 21 日）。

## 十五、评估结果使用特别提示

1、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。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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。

3、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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

2021年11月22日

