

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：抚顺市顺城区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

住 所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码：91210102734648199Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

联系电话：024-31873739

邮编：110003

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

（一）实物状况

1、估价对象范围

估价对象为位于抚顺市顺城区前大路“清云林海”小区共计 22 套住宅房地产，总建筑面积为 2437.5 平方米。本次评估的房地产市场价格包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、暖气等）和分摊的土地使用权的价值。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、建筑物实物状况

估价对象均位于抚顺市顺城区前大路清云林海小区，该小区东近永城街，南临黑大线，西临唯美品格新城小区。用途均为住宅，钢混结构。

估价对象所在楼外墙饰面刷涂料；室内清水未装修，局部大白脱落。塑钢窗，进户防盗门。楼内给水、排水、供电、电讯、供暖、供气等配套设施齐全。房产于 2010 年前后建成并交付使用，维修保养状况一般。建筑物其他实物状况如下表：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	室内空间布局、朝向
1	顺城区前大路 19-2 号 1 单元 602 号	110.84	6/6	跃层结构，楼下一室一厅一卫，楼上二室一厅，朝南向
2	顺城区前大路 19-3 号 2 单元 502 号	86.33	5/6	二室二厅一卫，南北朝向
3	顺城区前大路 19-5 号 2 单元 601 号	149.21	6/6	跃层结构，楼下二室二厅一卫，南北朝向
4	顺城区前大路 19-5 号 2 单元 602 号	167.29	6/6	跃层结构，楼下二室二厅一卫，南北朝向
5	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 102 号	98.29	1/12	二室二厅一卫，南北朝向
6	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 202 号	98.29	2/12	二室二厅一卫，南北朝向
7	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 302 号	98.29	3/12	二室二厅一卫，南北朝向
8	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 101 号	97.52	1/12	二室二厅一卫，南北朝向
9	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 102 号	97.52	1/12	二室二厅一卫，南北朝向
10	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 201 号	97.52	2/12	二室二厅一卫，南北朝向
11	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 202 号	97.52	2/12	二室二厅一卫，南北朝向
12	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 302 号	97.52	3/12	二室二厅一卫，南北朝向
13	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 401 号	97.52	4/12	二室二厅一卫，南北朝向
14	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 1102 号	97.52	11/12	实际为顶楼，二室二厅一卫，南北朝向
15	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 101 号	93.03	1/12	二室二厅一卫，南北朝向
16	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 202 号	93.03	2/12	二室二厅一卫，南北朝向
17	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 302 号	93.03	3/12	二室二厅一卫，南北朝向
18	顺城区前大路 23-1 号 2 单元 602 号	163.42	6/6	跃层结构，楼下二室二厅一卫，南北朝向

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

19	顺城区前大路 23-2 号 1 单元 602 号	100.02	6/6	跃层结构，楼下一室一厅一卫，朝南向
20	顺城区前大路 27 号 1 单元 603 号	153.7	6/6	跃层结构，楼下二室二厅一卫，南北朝向
21	顺城区前大路 27 号 2 单元 602 号	148.19	6/6	跃层结构，楼下二室二厅一卫，南北朝向
22	顺城区前大路 27-7 号 3 单元 602 号	101.9	6/12	二室二厅一卫，南北朝向 把西山
合计		2437.5		

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的《东进实业被查封房屋详情》、《不动产登记信息查询结果》记载，情况如下：

估价对象权利人均均为抚顺东进实业有限公司，房屋用途均为住宅，共有情况均为其它共有，均无抵押，均有查封。

序号	产权证号	档案号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)
1	SC00083905	FSN00189825	顺城区前大路 19-2 号 1 单元 602 号	110.84
2	SC00083718	FSN00189792	顺城区前大路 19-3 号 2 单元 502 号	86.33
3	SC00083689	FSN00189791	顺城区前大路 19-5 号 2 单元 601 号	149.21
4	SC00083690	FSN00189791	顺城区前大路 19-5 号 2 单元 602 号	167.29
5	SC00085008	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 102 号	98.29
6	SC00085010	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 202 号	98.29
7	SC00085012	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 1 单元 302 号	98.29
8	SC00085029	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 101 号	97.52
9	SC00085030	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 102 号	97.52
10	SC00085031	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 201 号	97.52
11	SC00085032	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 202 号	97.52
12	SC00085034	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 302 号	97.52
13	SC00085035	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 401 号	97.52
14	SC00085050	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 2 单元 1102 号	97.52
15	SC00085051	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 101 号	93.03
16	SC00085054	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 202 号	93.03
17	SC00085056	FSN00190644	顺城区前大路 21-1 号 3 单元 302 号	93.03

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

18	SC00084202	FSN00089851	顺城区前大路 23-1 号 2 单元 602 号	163.42
19	SC00084899	FSN00084899	顺城区前大路 23-2 号 1 单元 602 号	100.02
20	SC00084426	FSN00189860	顺城区前大路 27 号 1 单元 603 号	153.7
21	SC00084434	FSN00189860	顺城区前大路 27 号 2 单元 602 号	148.19
22	SC00083801	FSN00189816	顺城区前大路 27-7 号 3 单元 602 号	101.9
合计				2437.5

（三）区位状况

1、区域位置：估价对象位于抚顺市。抚顺，隶属辽宁省，素有“煤都”之称。

抚顺位于辽宁省东部偏北，地理坐标为东经 123° 55′，北纬 41° 52′，东与吉林省接壤，西距省会沈阳市 45 公里，北与铁岭毗邻，南与本溪相望。距沈阳桃仙国际机场 40 公里，距营口海港 200 公里，距大连海港 400 公里，均有高速公路和铁路相连，交通便利。拥有赫图阿拉城、雷锋纪念馆、三块石国家森林公园、岗山国家森林公园等。

抚顺是沈阳经济区副中心城市、中国最具幸福感城市、全国三十一个特大城市之一、中国优秀旅游城市、国家森林城市。

2、居住区成熟度：估价对象位于抚顺市顺城区前大路，处于清云林海小区内，附近有唯美品格新城、中华源、万成曼哈顿、中振盛世华庭等住宅小区，居住区成熟度较高。

3、道路通达状况：估价对象所在园区周围有黑大线、永城街等主要干道，道路通达情况较好。

4、交通条件：估价对象周围通有 45 路、603 路、105 路、8 路等多条公交线路，距最近公交站点约 300 米，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接，出行比较方便。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

完善，已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。区域内有抚顺市实验中学北校区、顺城区实验小学等教育场所，有顺城区人民法院等职能场所，有抚银村镇银行、农业银行等金融机构，外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象所在区域绿地覆盖度处于抚顺市的平均绿化水平，整体环境好。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2021 年 12 月 9 日。

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

1、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。

2、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。

3、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。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

4、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。

5、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起实施）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日实施）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年主席令第59号公布，自2013年1月1日起实施）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日发布，2016年12月1日实施）

6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）

（二）部门规章

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

1、《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）

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

3、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）

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

（四）估价委托书

《抚顺市顺城区人民法院委托书》【（2021）辽 0411 执恢 237 号】；

（五）项目资料

《东进实业被查封房屋详情》

《不动产登记信息查询结果》

（六）注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料

（七）其他有关法律、法规及规范等

九、估价方法

1、估价方法选择

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为住宅用房。经实地勘查和市场调查，估价对象所在区域内近期与之相类似房地产的市场交易实例较多，故此选用比较法进

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

行估价；估价对象作为住宅用房，具有获取潜在收益的能力，同时在估价对象同一供求圈内近期与之相类似房地产的出租实例较多，故此选用收益法进行估价；对于住宅用房而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，故此估价对象不适合采用成本法进行估价；估价对象为住宅用房，无需进行再开发，不具有再开发潜力，故此估价对象不适合采用假设开发法进行估价。

2、估价方法简介

①比较法：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。

公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物调整修正系数

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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

n —为房地产的持有期限

$V_{\text{转售}}$ —预测第 n 年末转售时的价格减去转售成本后的净值。

g —持有期房价年平均增长率


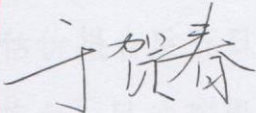

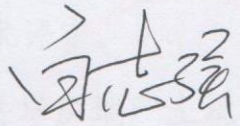
转售成本—转让人应负担的销售税费

十、估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面研究、分析、测算后，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 9 日的估价结果为：

评估总价为：725.45 万元（人民币大写柒佰贰拾伍万肆仟伍佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于贺春			2021 年 12 月 24 日
白志强			2021 年 12 月 24 日

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 9 日。

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 24 日。

十四、评估结果使用特别提示

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

1、估价委托人应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。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、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，本估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对本估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二一年十二月二十四日