

估价结果报告

一、估价委托人

名称:抚顺市顺城区人民法院

联系电话: 18941369116

二、房地产估价机构

名称: 辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 邵新

估价机构地址: 朝阳市双塔区珠江路三段 57 号

资质级别: 贰级

房地产估价机构资质证书编号: 第 0000101206 号

联系电话: 0421—2639200

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) 估价对象财产范围

本次估价对象为白晓东单独所有的位于抚顺市新抚区西三路 19-1 号楼 5 单元 501 号室 1 套住宅房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权、室内装修及配套设施, 不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

1. 名称：白晓东所属房地产。
2. 坐落：抚顺市新抚区西三路 19-1 号楼 5 单元 501 号。
3. 规模：列入本次评估范围内 1 套房屋的建筑面积为 46.06 m²。
4. 用途：规划用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅，与规划用途相同。
5. 楼层：估价对象总层数 6 层，位于 5 层。
6. 权属：根基估价委托人提供的《不动产登记信息》记载，证号为 XF00023799，房屋所有权人为白晓东。
7. 利用现状：估价对象于现场勘查时为自用状态。

（三）土地基本状况

1. 估价对象四至：北侧临近西一路，南侧临西三路，西临近西四街，东侧临近西三街。
2. 形状：形状较规则，地势平坦。
3. 开发程度：宗地外具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖等配套条件，基础设施比较完善。
4. 土地使用期限：估价委托人未提供国有土地使用证，土地使用期限不详。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：混合。
2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通天然气、暖气供暖。
3. 装饰装修：主体外墙刷涂料，入户防盗门、塑钢窗，室内客厅及卧室地面为地板，墙面刮白，厨房、卫生间地面地砖、墙面粘砖，净高 2.66 米。
4. 新旧程度：估价对象建成于 1983 年，成新度为 5 成，房屋维护保养状态较好。

五、价值时点

根据估价目的，本次估价的时点定为现场查勘之日，即 2022 年 2 月 22 日。

六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门

颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的房屋所有权证书（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（四）替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理

性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）。

2. 《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]。

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016 年 12 月 1 日起施行]。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（自 2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）。

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）。

6. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（中华人

民共和国国务院令 第 55 号，自 2006 年 5 月 19 日起施行）。

（二）部门规章

1. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《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，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015 年 12 月 1 日起实施]。

2. 《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）[2014 年 12 月 1 日起实施]。

3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

司法鉴定评估委托书[（2022）辽 0411 执恢 23 号]。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

1. 不动产权登记信息。

（六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；

2. 抚顺市建筑工程造价信息；

3. 抚顺市房地产市场信息；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；

6. 估价机构积累的其他相关信息资料；

7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

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

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为住宅用房且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

（二）估价方法简介

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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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。

设定房地产在 i 年前出租获取正常净收益，第 t 年转售获取转售收益。

$$\text{计算公式为: } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

上式中：V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—期间收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

V_t—期末转售收益；

t—持有期（年）。

（三）估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果有一定的差异。综合分析后，采用加权平均值确定最终估价结果。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，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，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 2 月 22 日的评估结果为：评估总价为¥101,102.00 元（人民币大写：壹拾万零壹仟壹佰零贰元整），单价为 2195 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（元）	
单价（元/m ² ）			2325	2000
评估结果	总价（元）		101,102.00	


单价 (元/m ²)	2195
------------------------	------

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

十一、房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱玉峰	2120060152		2022年3月7日
孟庆艳	2120090066		2022年3月7日

十二、实地查勘期

2022年2月22日到2022年2月22日。

十三、估价作业期

2022年2月22日到2022年3月7日。