

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

估价机构名称：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市大东区广宜街 21 号 411 室

法定代表人：吴大江

估价备案等级：壹级

估价备案证书编号：第 000010108 号

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

估价对象为位于抚顺市顺城区临江（东路）65-2 号楼 3 单元 2401 号的共 1 套住宅房地产，建筑面积为 95.13 平方米。

本次估价对象的财产范围包括估价对象建筑物及其分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，不包括与估价对象有关的债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）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	位于抚顺市顺城区临江（东路）65-2 号楼 3 单元 2401 号（马德里皇家水

		岸)。
	小区四至	估价对象所在小区东临金城街、南临临江东路、西临丰城街、北临新城东路。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边 200 米内通有 13、20、30、38 路等多条线路公交车，并设有站点，出行条件较好。
	道路状况	周围有新城东路、临江东路等交通主次干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为马德里皇家水岸居住区，环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有新隆嘉供销超市(新湖二店)、交通银行(抚顺临江东路支行)、中国建设银行(抚顺皇家马德里支行)等，外部公共服务设施较好。

(二) 建筑物实物状况

根据人民法院出具的《抚顺市顺城区人民法院委托书》(2022)辽 0411 执恢 122 号、《不动产权情况表》记载及估价人员现场了解，纳入本次评估范围的建筑物共有 1 套，建筑面积为 95.13 平方米。建筑物实物状况为：

估价对象位于抚顺市顺城区临江（东路）65-2 号楼 3 单元 2401 号，南北朝向，钢筋混凝土结构，所在楼总层数为 26 层，估价对象位于第 24 层，规划用途为住宅，现空置，户型为两室两厅一厨一卫，建筑面积为 95.13 平方米。估价对象所在楼外墙面为理石罩面或刷真石漆，塑钢窗，单元门为可视对讲门，入户门为防盗门。内部装修情况是：客厅及餐厅天棚为石膏板吊顶，内墙面贴壁纸，地面铺地砖；卧室天棚刮大白，内墙面贴壁纸，地面铺地板；厨房及卫生间天棚为铝扣板吊顶，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖。估价对象所在单元内设有 1 部电梯、1 部步行梯（水泥踏步及缓步台，白钢栏杆及扶手）。室内通有上下水、供电、供暖、煤气、通讯等配套设施。估价对象建成于 2014 年，估价对象目前空置，维护状况较好。

(三) 土地实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》及估价人员现场了解，估价对象土地使用权面积为 4.21 平方米，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为商住用地。本次估价土地范围为 4.21 平方米。在价值

时点，该宗地的开发程度已达到“七通一平”（即宗地外通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯，宗地内平整）。

（四）房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载，估价对象的房屋所有权人及土地使用权人为张晓鸣。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。在价值时点，估价对象房地产已经抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司抚顺站前支行，抵押期限为 2015 年 2 月 3 日至 2045 年 2 月 2 日。根据涉案当事人介绍及估价人员了解，在价值时点，估价对象房地产为空置。当地政府无特殊土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

本次估价的时点为完成估价对象实地查勘日，即 2022 年 4 月 25 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和关于印发《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），本估价报告采用的价值类型为市场价格。为估价对象在价值时点 2022 年 4 月 25 日满足假设及限制条件下的市场价格。市场价格是指类似房地产在市场上的平均交易价格。

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。故本次估价未考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 7、《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);
- 8、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、

中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

9、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、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

(二) 其他材料

1、《抚顺市顺城区人民法院委托书》(2022)辽0411执恢122号;

2、《不动产产权情况表》;

3、估价委托人提供的其它资料;

4、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料;

5、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产,与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多,市场依据充分,根据替代原则,故可选用比较法进行估价。

同时,考虑估价对象为收益性房地产,与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的住宅房地产出租实例较多,其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息可以从房地产市场上调查获得,估价对象在可预见的未来有连续的净收益,故可采用收益法进行估价。

因此,估价人员根据本次评估的特定目的,遵循《房地产估价规范》、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),在认真分析研究所掌握的资料,进行实地查勘和对邻近地区的调查之后,针对估价对象的类型、特点和实际情况,确定运用比较法和收益法作为本次估价的估价方法,最终求取估价对象的市场价格。

（一）比较法

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。

（二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，选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

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 25 日的市场价格如下：



房地产评估总价（人民币）：42.61 万元

（人民币大写金额：肆拾贰万陆仟壹佰元整）

具体评估结果详见本估价报告致估价委托人函中的“房地产估价结果明细表”。

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	签名及盖章	签名日期	备注
史岳林	2120180020		2022年5月5日	项目负责人
吴大江	2120060012		2022年5月5日	项目审核人

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 25 日。

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的有注册房地产估价师史岳林及估价参与人员赵田宇。

十三、估价作业期

2022 年 4 月 25 日至 2022 年 5 月 5 日。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）



二〇二二年五月五日