

## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托人：本溪市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

法人代表：宋丽芬

资质等级：二级

地址：明山区新荣街6栋

联系电话：024-47257110

### 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）估价对象范围

纳入本次估价范围的是王清璞所属的位于平山区高中街1-2-4-11，建筑面积为45.24平方米的一处住宅。本次评估的是房地产公开市场价值，包括房产及其分摊土地使用权，以及按二手房交易市场通常包含的装饰装修，不包含动产、相关特许经营权及与估价对象有关的债权债务等。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 建筑物基本状况

估价对象坐落于平山区高中街1-2-4-11，权证号：128617，层数为4/7层，建筑面积为45.24平方米，混合结构的一处住宅，经估价师实地查勘，估价对象建筑物外墙涂料，内墙大白，地面部分地砖、部分地板，天棚大白，铝合金窗，室内木门，入户门为防盗门，水、暖、电等配套设施具备齐全，规划用途为住宅，现用途为住宅。

#### （三）估价对象权益状况



委估对象权利人为王清璞，根据《房屋产权查档报告》载明，规划用途为住宅，产别为私有房产，本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响。

#### （四）估价对象区位状况

##### 1、位置

估价对象位于平山区高中街 1-2-4-11。

##### 2、交通条件

估价对象临路，交通比较便利，距高中街距离较近；

##### 3、外部配套设施

估价对象周围市政配套设施已达“七通一平”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气）及场地平整，外部基础配套设施齐全。

##### 4、环境状况

估价对象周围环境较优，整洁，基本无污染，环境卫生状况较优，自然环境和人文环境较好。

估价对象所在区域内有本溪市高级中学、毅源生鲜超市(东明店)、本溪市实验中学、本溪市实验小学、中国工商银行(本溪东明支行)、本溪银行(东路支行)、本溪日报、群胜综合市场等生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

#### 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师实地查勘现场之日 2022 年 4 月 15 日。

#### 六、价值类型

房地产公开市场价值。

根据本次估价目的，本次评估采用公开市场价值标准，是估价对象在本次特定估价目的及价值时点下所评估出的在公开市场上最可能形成或成立的价格。

#### 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳的使用原则、价值



时点原则、替代原则等技术性原则。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：在考虑估价对象的用途时，应以合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。

2、最高最佳使用原则：考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳的利用状态，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

3、替代原则：竞争的市场中，具有相同的生产要素之间可以替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

4、价值时点原则：房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则意义在于，价值时点是评估房地产时值界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

## 八、估价依据

### （一）法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过新颁布的《中华人民共和国城乡规划法》，自2008年1月1日起施行）；



5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）委托人提供的相关资料

- 1、《房屋产权查档报告》（复印件）；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- 3、其他相关资料；

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点，资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。

一、由于在估价时点该房地产市场交易较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，根据替代原则，讲估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行对照比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式为：



$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}}$$

$$\frac{\text{对象区域价格}}{\text{实例区域价格}} \times \frac{\text{对象个别状况价格}}{\text{实例个别状况价格}}$$

二、估价对象为住宅，与其同一供求范围内多为自用型住宅，周边出租案例租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值。

### 十、估价结果

本次估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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的分析，确定估价结果为：总价值为人民币(大写)叁拾肆万贰仟零壹拾肆元肆角(342,014.4元)，评估单价为7560元/平方米。

#### 房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

权利人	权证号	层数	结构	用途	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
王清璞	128617	4/7	混合	住宅	平山区高中街 1-2-4-11	45.24	7,560.00	342,014.4
总价(元)				342,014.4				
大写金额 (人民币)				叁拾肆万贰仟零壹拾肆元肆角				



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王军	2120040097		2022年4月1日
宋丽芬	2120110102		2022年4月19日

十二、实地查勘期

2022年4月15日。

十三、估价作业期

自2022年4月15日至2022年4月19日止。

十四、估价报告使用期限

从本估价报告有效期自报告出具之日起壹年内有效，即从2022年4月19日至2023年4月18日。

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

二〇二二年四月十九日

