

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

地址：抚顺市顺城区前大路 2-2 号

联系人：王法官

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

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

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

估价对象位于抚顺市顺城区兴仁街 2 号楼 2 单元 402 号的一处住宅，财产范围包括房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权，不包括估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、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。

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

（二）估价对象基本状况说明

估价对象：

- 1、名称：新华现代城小区内一处住宅。
- 2、坐落：抚顺市顺城区兴仁街 2 号楼 2 单元 402 号。
- 3、财产范围：房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权。
- 4、规模：房屋建筑面积为 46.29 平方米。
- 5、用途：依据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- 6、权属：依据估价委托人提供的《不动产登记证明》记载，义务人为张野，估价对象已设定抵押权，权利人（申请人）为丁鹏，详细权属状况以房地产权属部门的记载为准。

（三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于抚顺市顺城区，顺城区位于辽宁省抚顺市北部，北毗铁岭市铁岭县、西连沈阳市沈北新区、抚顺高湾特区，东与东洲区相连，南与新抚区、望花区隔河相望。估价对象位于抚顺市顺城区兴仁街 2 号楼 2 单元 402 号，为新华现代城小区内一处住宅，该小区东临乐都汇商场、南临临江路、西临小路、北临小路。估价对象所在建筑总层数 6 层，所在层数第 4 层，南北朝向。

2、交通状况：估价对象所在区域内有临江路、新华大街、新城路等主要干道，道路通达好，交通流量较大。周边通有 1 路内环、1 路外环、7 路、15 路、20 路等多条公交线路，距最近公交站点约 200 米，公共交通状况便捷，附近道路无特殊交通管制。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，

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

即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。周边商业、超市、银行、医院等生活服务设施齐全，有新华一校、抚顺市第二十五中学、抚顺市新华朝鲜族小学等，教育配套设施齐全。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、固体废物、辐射等污染，估价对象所在楼临岔路口，略有车辆噪音污染。估价对象所在园区周围有新城嘉苑、新华国际公寓等住宅小区，人口综合素质较高，社会治安状况较好，相邻房地产利用状况较好，自然景观状况达到城市绿化平均水平。

（四）建筑物基本状况

估价对象所在楼约于 2007 年建成并投入使用，楼外墙刷涂料，铁制单元门。委估房地产进户门为防盗门，室内塑钢窗，为一室一厅一厨一卫户型，南北朝向（偏西）。卧室地面铺地板，墙面贴墙纸，天棚刮白；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚 PVC 板吊顶。单元内设有一部楼梯，楼梯踏面为水泥面层，铁扶手及护栏，估价对象内上水、下水、供电、通讯、供暖、供气等配套设施齐全并正常使用，维修保养状况较好。

（五）土地基本状况

估价对象所在小区的宗地整体形状规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设沥青路面或路面砖，宗地内基础设施配套达“七通”（供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气）。宗地四至：东至乐都汇商场；南至：用地界线；西至：用地界线；北至：用地界线。

（六）权益状况

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

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《不动产登记证明》记载，情况如下：

1、房屋基本信息

房屋所有权证号：抚房权证顺字第 400197318 号；房屋所有权人：张野；房屋坐落：顺城区兴仁街 2 号楼 2 单元 402 号，总层数：6，所在层：4，规划用途：住宅，建筑面积（m²）：46.29。

2、不动产登记信息

不动产登记证明号：辽（2017）抚顺市不动产证明第 0017759 号；证明权利或事项：抵押权；权利人（申请人）：丁鹏；义务人：张野；不动产单元号：210411 200006 GB01738 F00050002；抵押方式：一般抵押；被担保主债权额：10.00 万元；房屋抵押面积：46.29 m²；土地抵押面积：8.45 m²；债务履行期限：2017-11-03 至 2019-11-02。

五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《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）的规定，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 2022 年 6 月 10 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

（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

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

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、法规和政策

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，自 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、2009 年 8 月 27 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

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、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《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）

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96

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

号 2001 年 8 月 15 日重新发布施行)

6、《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）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

（二）估价标准

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）

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）估价委托书

《抚顺市顺城区人民法院委托书》【（2022）辽 0411 执恢 167 号】

（四）估价委托人提供的估价所需资料

《房屋所有权证》、《不动产登记证明》

（五）注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

（六）其他有关法律、法规、政策及规范等

九、估价方法

估价对象为住宅房地产。注册房地产估价师进行了实地查勘和必要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

（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。

公式为：

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

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×实物状况调整修正系数×权益状况调整系数

(二) 收益法

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

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

注册房地产估价师根据估价目的，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，经全面分析、测算和判断后，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 10 日的估价结果为：

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


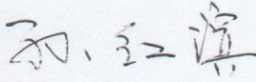
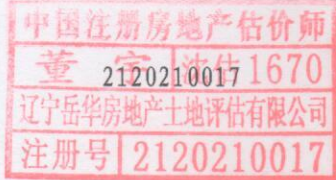
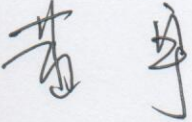
电话：31873739

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 (万元)	16.12	14.45
	单价 (元/平方米)	3482	3122
评估价值	总价 (万元)	15.28 (人民币大写壹拾伍万贰仟捌佰元整)	
	单价 (元/平方米)	3302	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙红滨			2022 年 6 月 17 日
董宇			2022 年 6 月 17 日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 10 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 6 月 10 日起至 2022 年 6 月 17 日止

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年六月十七日

