

估价结果报告

一、估价委托人

名称：抚顺市顺城区人民法院

联系人：刘洋

联系电话：18642362788

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙广杰

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

备案等级：贰级

证书编号：第 000010152 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

（一）估价对象范围

估价对象位于抚顺市顺城区城东新区六方块 5 号商住楼 B 座 2 单元 1102 号室一套住宅，建筑面积：149.63 m²。估价范围包含房屋所有权、其分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含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和权益。

（二）估价对象基本状况

名称：抚顺市顺城区人民法院拟拍卖的吕太玉所拥有的位于抚顺市顺城

区城东新区六方块5号商住楼B座2单元1102号室一套住宅房产。

规模：根据委托方提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象建筑面积为149.63平方米。

用途：根据委托方提供的《不动产产权情况表》记载，吕太玉所拥有位于抚顺市顺城区城东新区六方块5号商住楼B座2单元1102号室房屋建筑物规划用途为住宅。经现场勘察，估价对象实际用途与规划用途一致。

权属：根据鉴定申请人提供的《不动产产权情况表》记载：不动产登记信息：不动产坐落：抚顺市顺城区城东新区六方块5号商住楼B座2单元1102号；不动产权证书号：SCC00043433；档案号：FSN00118856；所有权人为吕太玉；所在层数/总层数11/16；房屋用途：住宅；建筑面积149.63 m²；建成年代：2002年；共有情况：单独所有，登记日期：2013-04-10。

抵押情况：抵押权人：中国农业银行股份有限公司抚顺分行，不动产证明号：T201302831；抵押方式：一般抵押，抵押期限：2013-05-06至2031-05-05止；登记日期：2013-05-08。

查封情况：1、抚顺市顺城区人民法院；查封冻结类型：查封；查封冻结文号：（2019）辽0411民初4158-1号，登记日期：2019-11-01。2、抚顺市顺城区人民法院；查封冻结类型：轮候查封；查封冻结文号：（2020）辽0411民1035号，登记日期：2020-09-23。结合本次估价目的，本次估价假设估价对象已取得相应的、合理分摊的国有土地使用权，且本次估价假设在价值时点委估房地产不存在租赁、抵押、查封等情况，且无权属纠纷。

（三）土地基本状况

估价对象位于抚顺市顺城区城东新区六方块5号“建工家园”，估价对象所在宗地北临住宅，南临临江东路，西临隆城街，东临住宅。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。在价值时点，宗地外基础设施条件已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、燃气。

（四）建筑物基本状况

估价对象所处建筑为总层数16层，钢混结构，外墙涂料，本次估价对象位于11层，南北朝向，建筑面积为149.63平方米，室内装修为普通装修，四室两厅一卫格局，地面铺地板，内墙大白，石膏板吊顶，卫生间及厨房墙体及地面均贴砖，水、暖、电、燃等设施齐全。现场查勘时，其处于使用中，日常维护状况较好，新旧程度判断为八五成新。

五、价值时点

2022年6月17日，即现场查勘日。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

六、价值类型

本估价报告的价值内涵是房地产市场价格。

市场价值是指估价对象所有权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

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。

（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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《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》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. （2022）辽 0411 执恢 173 号抚顺市顺城区人民法院委托书

2. 鉴定申请人提供的《不动产产权情况表》

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查看实地查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

估价对象所在区域同类房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故本次估价采用比较法。

比较法，是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值或价格的方法。

比较法基本公式：

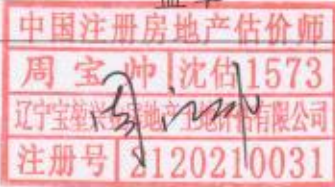

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数
×房地产状况调整系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对

象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：680,068.00元，人民币大写：陆拾捌万零陆拾捌元整。（详见估价结果明细表）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
周宝帅	2120210031		2022年6月20日
张妍	2120190076		2022年6月20日

十二、实地查勘期

2022年6月17日

十三、估价作业期

2022年6月17日-2022年6月20日