

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：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：刘洋

联系电话：18642362788

二、房地产估价机构

名称：辽宁中资房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市铁西区云峰南街 20-1 号 5 门

法定代表人：杨旭

成立日期：1998 年 8 月

注册资本：人民币伍仟万元整

资质等级：一级

证书编号：第 000010133 号

资格证书有效期：至 2024 年 11 月 19 日

三、估价目的

为估价委托人（抚顺市顺城区人民法院）确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围界定

本次估价对象为抚顺市顺城区人民法院拟拍卖的陈磊、孙婷婷位于抚顺市望花区营口路（东段）29-2 号楼 1 单元 101 号（丰远·玫瑰城 A 区）1 套住宅房地产，财产范围包括建筑物及配套设施设备、装饰装修（清水）

及分摊的国有土地使用权，但不包括建筑物内部可移动的家具、家电等动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象为已完成相关权属登记的不动产，根据相关规定其可依法转让，可作为本次估价目的下的估价对象。

(二) 估价对象基本状况

1. 名称：陈磊、孙婷婷房地产。
2. 坐落：估价对象坐落于抚顺市望花区营口路（东段）29-2号楼1单元101号。
3. 规模：列入本次估价范围内房地产的建筑面积为110.44平方米。
4. 用途：估价委托人提供的《不动产权证书》记载的用途为住宅，现场查勘估价对象用途为住宅，与登记用途相同。
5. 权属：依据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，权利人为陈磊、孙婷婷。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为张广旭，但详细的权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

(三) 土地基本情况

1. 四至：估价对象所在小区东临台安街、南临营口路、西临辽中街、北临沿滨路。
2. 形状：该宗地形状规则，近似于长方形。
3. 开发程度：土地开发程度为红线外达到“七通”（即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热），基础设施比较完善。
4. 土地使用期限：估价委托人提供的《不动产权证书》记载，土地使用期限至2076年05月29日。

(四) 建筑物基本情况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

2. 设备设施：即通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通燃气。

3. 装修：估价对象户型为4室2厅2卫，外墙刷涂料，入口门为防盗门，客厅水泥地面，墙面及顶棚刮大白或水泥抹灰；卧室水泥地面，墙面及顶棚刮大白；卫生间及厨房水泥地面、墙面及顶棚为水泥抹灰。塑钢窗，南北朝向，总层数为5层，估价对象所在层为1层，带地下室及下沉式花园。

4. 建成时间：房屋建成于2008年。

5. 新旧程度：房屋维护保养状况一般，基础稳定，能满足正常使用，房屋成新度一般。

五、价值时点

2022年8月26日，为估价师完成实地查勘估价对象之日期。将此日期作为价值时点是根据估价目的及估价委托要求设定的。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值。是指经适当营销，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(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。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

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

2. 《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）；

3. 《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日修订，2009年8月27日第二次修订，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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日两次修订，2019年8月26日第三次修订，自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》（1998年12月27日发布，2014年7月29日修正版、2021年4月21日修订，2021年9月1日起施行）；

6. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

8. 《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〕5号）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《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)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 抚顺市顺城区人民法院委托书(2022)辽0411执恢227号；
2. 《不动产权证书》；
3. 《不动产登记信息》复印件。

(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、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、基础配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

九、估价方法

本报告采用收益法进行估价。收益法是预测估价对象未来收益，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。

(一)估价方法的应用

1.基本公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + V_B$$

式中：V：收益价值；

A：未来第1年净收益；

Y：未来年报酬率(%)；

g：净收益逐年递增的比率；

n : 收益期 (年);

V_B : 收益期结束后房屋建筑物价值。

1. 各项参数的确定

未来第 1 年净收益: 根据估价对象的实际情况及估价对象所在区域房地产租赁市场情况, 综合确定客观租金; 然后扣除出租相关的税费及其他客观的费用, 得出房地产客观净收益。

未来年报酬率: 采用无风险报酬率、风险报酬率累加法确定。

净收益逐年递增的比率: 综合考虑国家统计局近五年(城市居民消费价格指数)确定。

收益期: 综合考虑土地剩余使用年限及建筑物剩余使用年限确定。

收益期结束后房屋建筑物价值: 根据房地产估价规范, 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限, 且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产, 收益价值应为按收益期计算的价值, 加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

十、估价结果

(一) 估价结果

根据分析测算, 最终确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 26 日的市场价值评估总额为 818,360.00 元 (人民币捌拾壹万捌仟叁佰陆拾元整), 评估单价为 7,410.00 元/平方米。

房地产估价结果明细表

币种: 人民币

估价方法及结果		测算结果	估价结果
		收益法	
抚顺市望花区营口路(东段)29-2号楼1单元101号	总价(元)	818,360.00	818,360.00
	单价取整(元/m ²)	7,410.00	7,410.00

(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及配套设施设备、装饰装修（清水）及分摊的国有土地使用权。

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	签字日期
王静萍	2120100075		2022年8月30日
王强	2120100027		2022年8月30日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 8 月 26 日。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2022 年 8 月 26 日至 2022 年 8 月 30 日。