

# 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  
住所：抚顺市顺城区前大路 2-2 号  
联系电话：024-12368

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司  
法定代表人：于淼  
注册地址：沈阳市沈河区十一纬路 169 号  
资质等级：一级  
证书编号：第 000010123 号  
有效期限：2022 年 3 月 2 日止 2025 年 3 月 1 日止  
联系电话：（024）22878277

## 三、估价目的

为抚顺市顺城区人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

## 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杨海所属位于抚顺市顺城区临江路（西段）41 号楼 2 单元 402 号的 1 套住宅房地产。估价对象财产范围包括建筑物及占用土地使用权，含建筑物配套使用的设施设备、装饰装修（地板、进门灯 1 个、橱柜、开关插座）、相关场地等财产；不包括建筑物内部可移动的家具家电、机器设备等动产以及相关的债权债务、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。估价对象基本状况：

1. 名称：杨海所有房地产。
2. 坐落：抚顺市顺城区临江路（西段）41号楼2单元402号（圣水小区）。
3. 财产范围：1处住宅房地产及占用国有土地使用权。
4. 规模：建筑物共1处，建筑面积为113.17平方米。
5. 用途：房产证中设计用途为住宅，实际用途为住宅。
6. 权属：根据委托方提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象权利人为杨海。

(1) 建筑物权属登记状况见下表：

合同备案信息

| 序号 | 项目名称 | 房屋坐落                             | 权利人 | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 他项权利<br>权属状况 |
|----|------|----------------------------------|-----|-------------------------|--------------|
| 1  | 住宅   | 抚顺市顺城区临江路<br>(西段)41号楼2单元<br>402号 | 杨海  | 113.17                  | 有查封、<br>无抵押  |

(二) 建筑物基本状况

根据实地查勘，列入估价范围的建筑物实物状况见下表：

建筑物实物状况一览表

| 序号 | 名称 | 建筑结构 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建成<br>时间 | 朝向 | 所在<br>层/总<br>层数 | 装饰装修   | 新旧程<br>度 | 设施<br>设备              | 维护<br>状况                   |
|----|----|------|---------------------------|----------|----|-----------------|--|----------|-----------------------|----------------------------|
| 1  | 住宅 | 钢混   | 113.17                    | 2003     | 南北 | 4/6             | 外墙刷涂料，室内中等<br>装修；客厅地面铺地板，<br>墙面及顶棚刷大白；卧<br>室地面铺地板，墙面及<br>顶棚刷大白；卫生间地<br>面铺地砖，墙面贴墙砖，<br>顶棚吊顶；厨房地面铺<br>地砖，墙面贴砖，顶棚<br>吊顶。二室二厅格局。 | 一般       | 水<br>暖<br>电<br>齐<br>全 | 维<br>护<br>状<br>况<br>较<br>好 |

## 五、价值时点

估价委托人未确定估价对象的具体处置之日，本次估价根据估价目

的及估价委托要求确定价值时点为 2022 年 5 月 27 日，即估价师完成实地查勘估价对象之日。

## 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。

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、法规和政策文件

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，十三届全国人大

三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国物权法》同时废止）；

3. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年9月2日公布，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《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）；

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》（法释〔2018〕15号）；

6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7. 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. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 中华人民共和国国家标准《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. 抚顺市顺城区人民法院《司法鉴定委托书》【（2022）辽0411执恢138号】；

2. 估价对象《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. 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、基础配套设施调查资料；

4. 估价对象及周边环境照片。

## 5. 其他搜集的材料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，“在市场依据充分情况下采用比较法进行估价。

因此，根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察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，本次采用比较法作为本次估价的基本方法。

## (一) 比较法

比较法是指根据替代原则，选取同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的价值或价格。

## 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 5 月 27 日的市场价值评估总额为 **520582 元**（人民币伍拾贰万零伍佰捌拾贰元整）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

| 估价对象及结果 |             | 估价方法及结果 | 测算结果   |
|---------|-------------|---------|--------|
|         |             |         | 比较法    |
| 住宅      | 总价（元）       |         | 520582 |
|         | 单价取整（元/平方米） |         | 4600   |

## (二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

### 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       |
|-----|------------|-----|------------|
| 范慧  | 2120210013 | 范慧  | 2022年6月14日 |
| 魏艳娜 | 2120130042 | 魏艳娜 | 2022年6月14日 |

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年5月27日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

### 十三、估价作业期

本次估价的作业期为2022年5月27日至2022年6月14日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。