

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

住所：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情海路 3-11 号楼（3 单元 1102 号），财产范围包含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，不包含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，不包含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

- 1、名称：格林东郡小区 9 号楼 3 单元 11 楼 2 号住宅。
- 2、坐落：抚顺市顺城区情海路 3-11 号楼（3 单元 1102 号）。
- 3、规模：房屋建筑面积为 73.53 平方米。

4、用途：根据估价委托人提供的《抚顺市商品房买卖合同》记载，房屋用途为住宅，房屋所在宗地土地用途为商住用地，由于房屋用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。估价对象实际用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《抚顺市商品房买卖合同》记载，房屋买受人为李古月，尚未取得权属证书。房屋所在宗地土地使用权人为辽宁荣信达房地产开发有限公司，估价对象为格林东郡小区的 1 套住宅，根据抚顺市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋买受人一致，为李古月，详细权属状况以不动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，是抚顺市政府所在地。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情海路 3-11 号楼（3 单元 1102 号），处于格林东郡小区内东部，该小区西临情海路，南临高山路，距抚顺市顺城区长春学校约 900 米。估价对象所在建筑房屋总层数 17 层，所在层数 11 层，南北朝向，把西山。

2、交通状况：估价对象所在区域有情海路、高山路、双阳北路、

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

双阳南路等主要道路，交通流量大。通有 45 路、603 路等公交线路，距最近公交站点步行距离约 100 米，另有出租车等交通工具与附近地区连接。附近道路无特殊交通管制，园区内有车位。

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”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。区域内公共服务设施有抚顺市顺城区长春学校等教育场所，有顺城抚银村镇银行等金融机构，有抚顺市顺城区人民法院、抚顺市公安局顺城分局巡警大队等职能部门。

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，估价对象所在小区紧邻主干道，略有噪音污染。估价对象所在园区周围有高山景苑、格林尚品、华林苑、唯美品格新城等住宅小区，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。附近无景观。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于抚顺市顺城区情海路 3-11 号楼（3 单元 1102 号），所在建筑总层数 17 层，为高层建筑，框架结构，外墙饰面刷涂料。

估价对象为高层建筑中的 1 套住宅房地产，建筑面积为 73.53 平方米。户型为二室一厅一卫，一间南卧室、一间北卧室，卫生间居中，西明厅、西厨房。卧室地面铺地板，墙面刮大白，天棚刮大白、石膏角线；客厅地面铺地板，墙面刮大白，电视背景墙贴壁纸，天棚刮大白、石膏角线；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚铝扣板吊顶，拉门，橱柜、烟机、灶具等厨房用具齐全；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚铝扣板吊顶，马桶、热水器等卫生间用具齐全；塑钢窗，

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

室内木门，进户门为防盗门。估价对象室内上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等配套设施齐全，维护状况较好，建筑功能良好。估价对象所在建筑于 2018 年建成，房屋综合评定为完好房。

（五）土地基本状况

估价对象位于抚顺市顺城区情海路 3-11 号楼（3 单元 1102 号），为格林东郡小区的 1 套住宅，所在宗地总面积为 29003.59 平方米，根据估价委托人要求，本次估价土地范围为房屋合理分摊的土地使用权面积。估价对象所在小区宗地整体形状规则，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”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气）。宗地四至：东至：用地界线；南至：高山路；西至：情海路；北至：用地界线。

（六）权益状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象权益状况说明如下：

1、根据《抚顺市商品房买卖合同》记载，房屋买受人为李古月，合同编号为 R201900442329，用途为住宅，无共有情况。

2、根据《抚顺市商品房买卖合同》记载，房屋所在宗地土地使用权人为辽宁荣信达房地产开发有限公司，权利性质为出让，土地用途为商住。估价对象为格林东郡小区的 1 套住宅，根据抚顺市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋买受人一致，为李古月。

3、在价值时点，估价对象存在司法查封状况。

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

4、在价值时点，估价对象无出租。当地政府无特殊房屋、土地使用管制方面的限制。

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 8 月 1 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，

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

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 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

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

《抚顺市顺城区人民法院委托书》【(2022)辽 0411 执恢 235 号】

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

《抚顺市商品房买卖合同》

《辽宁增值税普通发票》

(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。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：

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。

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

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

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，称为期末转售收益。

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费用、销售税费等

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 8 月 1 日的估价结果为：

评估总价为 33.40 万元（人民币大写叁拾叁万肆仟元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
抚顺市顺城区情海路 3-11 号楼(3 单元 1102 号)	住宅	73.53	4542	33.40
人民币大写叁拾叁万肆仟元整				


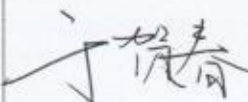
十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘波		刘波	2022 年 8 月 9 日

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

姓名	注册号	签名	签名日期
于贺春			2022 年 8 月 9 日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 1 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 8 月 1 日起至 2022 年 8 月 9 日止。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月九日

