

沈阳市于洪区大兴街道无碑村一处住宅

房地产估价报告

辽华益【ZF】房评字[2020]第035号

辽宁华益房地产土地评估有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市于洪区大兴街道光辉村一处住宅
委估房地产估价报告

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

房地产估价机构：辽宁华益房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：荣力力 注册号：2120040050

战 松 注册号：2120000010

估价报告出具日期：2020年05月21日

估价报告编号：辽华益（ZF）房评字[2020]第035号

致估价委托人函

沈阳市于洪区人民法院：

受贵单位委托，我公司遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织专业评估人员对贵单位委托评估的位于沈阳市于洪区大兴街道光辉村的一处住宅进行了价值评估。为完成该项工作，我们组成评估小组，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经过认真分析和详细测算之后，现将评估过程与结果报告如下：

一、估价对象

本次估价对象位于沈阳市于洪区大兴街道光辉村的一处住宅，目前出租在用，建筑面积124.23平方米。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据评估规范及本次评估目的，以二零二零年五月十二日为价值时点。

四、价值类型

本次委估房地产的价值为该房地产在估价时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件限制下的客观市场价格。

五、估价方法

根据本次评估目的并结合委估房地产的状况，本次评估采用收益法。

六、估价结果

根据委托人的要求，并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，于价值时点2020年05月12日的评估结果为：

单价：2241元/平方米；

总价：27.84万元；

人民币大写：贰拾柒万捌仟肆佰元整。

七、估价机构全称

机构名称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

法定代表人：王天明



二零二零年五月二十一日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	
一、委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、评估目的	3
四、估价对象和范围	3
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	5
九、估价方法	6
十、估价结果	6
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业日期	7
十四、估价报告的有效期	7
附件	
一、评估委托书复印件；	
二、委托房地产照片和位置图；	
三、委托房地产权属证明；	
四、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	
五、房地产估价机构资质证书复印件与估价师执业资格证书复印件。	

估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行估价工作,撰写本估价报告。

五、中国注册房地产估价师蒙力力、战松已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告仅供本案司法案件的双方当事人及经办司法部门使用,对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担任何责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本估价机构所有。

中国注册房地产估价师:蒙力力

注册号: 2120040050

签名:

中国注册房地产估价师:战松

注册号: 2120000010

签名:

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象权属清晰，可在公开市场上自由转让；
2. 估价对象不存在欠缴包括税收、供暖费等；
3. 估价人员已于2020年05月12日进行现场勘察，本次现场勘察仅为一般性查看，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价；
5. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、不确定事项假设

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供应关系变化，市场结构转变，以及特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响。

三、背离实际情况假设

1. 委估房地产所占土地为宅基地，该房产及占土地的转让应遵循国家及有关部门的规定，其买受人群应符合相关规定，本次假设委估房地产可以公开市场上自由转让；
2. 委估房产所有权人与土地使用权人不一致，未考虑此种情况可能对委估房地产转让所产生的不利影响；
3. 本次评估未考虑委估房地产未来权属变更过程中应交纳的各种费用。

四、本报告使用的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不得用于其他目的，若改变用途或估价目的，需另行评估；
2. 本估价报告仅供委托人使用，非为法律规定情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

房地产估价结果报告

辽华益（ZF）房评字[2020]第035号

一、估价委托人

委托人：沈阳市于洪区人民法院

联系人：姜法官

联系电话：17740060115

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

估价机构住所：沈阳市和平区中山路111号

统一社会信用代码：912101027196461606

证书编号：第000010112号

法定代表人：王天明

备案等级：一级

有效期限：2019年8月5日至2022年8月4日止

联系电话：024-22790507

联系人：战松

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、估价对象及范围

估价对象为张亚红所有的位于沈阳市于洪区大兴街道光辉村的一处住宅及其所占的宅基地，房产建筑面积124.23平方米，土地面积354.40平方米，包含固定在建筑物上的装饰装修等硬设备，包含宅基地范围内的院墙、大门，院内没有办理房产证的两处仓库及其他满足生活的相关设施设备，但不包含归属于承租人的地上青苗及附着物等。

1. 估价对象实物状况描述

委估房地产共1层，规划用途为住宅，目前出租在用。委估房地产混合结构，外墙水刷石，进门为木门，室内为三室二厅一厨格局，客厅地面铺地砖，墙面刷白；卧室地面铺地板，大白墙面，木墙裙，天棚吊顶，木窗；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，有隔断。

整个院落的围墙由红砖砌筑，高约1.6米，大门为铁门，院内有厕所，有两间建筑面积分别为25平方米、6平方米的尚未取得权属证明的仓房，另有包括树木等其他地上附着物。委估房地产目前正常使用，维护保养一般。

2. 权益状况分析

根据委托人提供的相关资料，委估房地产已取得《房屋所有权证》，房屋所有权人为张亚红，房产证号为沈于村房权证2008字第002628号。所占土地使用权人为邓世俊，地类用途为住宅，使用权类型为宅基地，使用权面积354.40平方米。委估房地产不存在抵押等他项权利登记。

3. 区位状况分析

估价对象位于于洪区大兴街道（实为沙岭街道）光辉村，附近有西爱线、旺港大街、洪顺路经过，距沈阳市中心约十七公里。

估价对象周边有较多农地和林地，还有水塘，自然环境良好，但人文环境一般，公共配套设施完善程度一般。

五、价值时点

根据本次估价目的，以现场勘察之日，即二零二零年五月十二日为价值时点。

六、价值类型

本次委估房地产的价值为市场价值。即为该房地产在价值时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件约束下的正常使用年限正常交易的市场价格。

七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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：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。本次委估房地产规划用途为住宅，现正常使用，按照房地产估价原则，其法定用途应为该房地产的最高最佳使用方式，因此，本次评估以其法定用途为基准进行估价。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

八、估价依据

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

(二)国家和地方的有关法律、法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3.《中华人民共和国拍卖法》

(三)委托人提供的有关资料

1. 委托人提供的价格评估委托书
2. 其他与委估房地产有关的证明材料

(四)评估人员现场勘察和记录

(五)沈阳市于洪区沙岭街道光辉村内房地产买卖及出租市场信息

九、估价方法

估价人员深入细致地分析了委估房地产的特点和实际状况，并研究了委托人提供的有关资料，委估房地产设计用途为住宅，实际为住宅，在该村内，与委估房地产规模相当，结构相同，用途相同，权属性质相同或相似的类似已成交房地产极少，因此难以采用市场比较法；但该类房地产目前正处于出租状态，且周边也有一些类似房地产正处于闲置待租状态，委估房地产亦可通过出租获取经营收益或可进行自营并获取收益，考虑实际情况，因此本次评估拟采用收益法进行。

收益法是指通过估算估价对象未来预期收益并折算成现值，借以确定估价对象价值的一种方法。即运用适当的资本化率，将未来的纯收益折算为现值。

其基本原理是：购买一宗一定使用年限的房地产，等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年纯收益，那么以现有的一个货币额与这将来源源不断的

年收益的现值之和等同起来，这个货币额即是该房地产的价格。本次评估是假设委估房地产在剩余使用年限内每年净收益按一定固定比率递增测算的，该种情况下收益还原法公式为：

$$v = \left(\frac{A}{Y_1 - g} \right) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1} \right)^t \right] + \frac{P}{(1+Y_1)^t}$$

式中：

- v—房地产在估价时点的收益价格
- A—房地产的未来第一年净运营收益
- Y₁—房地产的报酬率（资本化率）
- g—净收益逐年递增的比例
- t—获取收益的持续年限
- P—期末转售收入
- Y_t—房地产期末报酬率（资本化率）

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点 2020 年 05 月 12 日的评估结果如下：

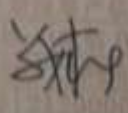
单价：2241 元/平方米；

总价：27.84 万元；

人民币大写：贰拾柒万捌仟肆佰元整。

注：评估结果经估价师取整处理。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁力力	2120040050		2020年5月21日
战松	2120000010		2020年5月21日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二零二零年五月十二日。

十三、估价作业期

二零二零年五月十二日至二零二零年五月二十一日。

十四、估价报告的有效期

本报告自报出之日起一年内有效。在此期间，若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。估价报告超过一年后，估价结果一般应失效。

辽宁华益房地产土地评估有限公司

二零二零年五月二十一日