

房地产估价报告

估价报告编号：辽宝堃法字（2020）第101号

估价项目名称：沈阳市于洪区平罗镇平罗二委7项房产
及构筑物拍卖价格评估项目

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

估价机构：辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙广杰（2120060039）张妍（2120190076）

估价报告出具日期：二〇二〇年九月二十四日

致估价委托人函

沈阳市于洪区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对您单位拟执行拍卖的位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委 7 项房产及构筑物的拍卖参考价值进行了评估工作。

估价目的：为沈阳市于洪区人民法院执行沈阳市于洪区沃丰农资种子经销站与杨凤荣一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行拍卖提供价值参考依据。

估价对象：位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委 5 项房产、构筑物，总建筑面积为 199 平方米。本次估价范围包括房屋所有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；但不包含估价对象占用的土地使用权，及室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

价值时点：2020 年 9 月 11 日。

价值类型：拟拍卖市场价值

估价方法：成本法

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，选用适宜的评估方法进行估价，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：272,658.00 元，人民币大写：贰拾柒万贰仟陆佰伍拾捌元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2020 年 9 月 24 日

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

序号	名称	数量	单位	评估单价（元）	评估总价（元）	备注
1	有证房	50.50	m ²	1445	72,973	有证
2	房1	56.25	m ²	1043	58,669	无证
3	房2	92.25	m ²	927	85,516	无证
4	旱厕	1.00	处	640	640	无证
5	围墙	56.00	米	160	8,960	无证
6	水井	1.00	眼	7200	7,200	
7	加油棚	100.00	m ²	387	38,700	
合计					272,658.00	

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程以及有关说明请见《估价结果报告》。

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、附件	13

估价师声明

我们郑重声明：

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

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观的公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

姓 名	估价资格	盖章
张 妍	注册房地产估价师	
孙广杰	注册房地产估价师	

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件:

(一)一般假设

1. 对于鉴定申请人提供的《房屋所有权证存根》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象市场价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价范围由办案法官与申请人共同确定，其中有证房屋面积以《房屋所有权证存根》记载面积为准，无证房屋及建筑物数量以申请人与司辅人员共同确认的数值为依据，故本次估价以此数据真实准确为假设前提。

4. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

(二)未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

无背离事实假设

(四)不相一致假设

无不相一致假设

(五)依据不足假设

依据不足假设指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，

对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对于估价对象权属的认定依据《房屋所有权证存根》确定，假设估价对象权属清晰无争议。

二、估价的限制条件：

1. 本估价报告仅是为法院拟执行拍卖参考价格提供相关专业意见，不得用于其它用途。未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，我公司不承担责任。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值，不包含其占用的土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险，亦没考虑估价对象已承担的债务及经营决策失误对其影响。

3. 本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，估价对象位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委 5 项房产、构筑物，总建筑面积为 199 平方米；室内物品不在本次评估范围。

4. 经与办案法官沟通，现场勘察由申请人、司辅人员及评估公司估价人员共同参与完成，被执行人未到场，勘查时间即为价值时点。

5. 本估价报告自出具之日(即 2020 年 9 月 24 日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市于洪区人民法院

联系人：倪文超

联系电话：17740060105

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

为沈阳市于洪区人民法院执行沈阳市于洪区沃丰农资种子经销站与杨凤荣一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为杨凤荣拥有的位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委 5 项房产、构筑物，总建筑面积为 199 平方米。估价范围包括房屋所有权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；但不包含估价对象其分摊的土地使用权估价值，亦不包含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)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委，于洪区位于沈阳市区西

北部，东临铁西、皇姑两城区，西与新民市接壤，南隔浑河与苏家屯区相望，北邻沈北新区。辖区土地总面积 499 平方公里，地处沈阳经济区核心区域，是沈阜城际连接带龙头。于洪区地势平坦，区位优势，这里具备投资发展的最佳区位优势，区内地貌为辽河冲积平原，属北温带受季风影响的半湿润性气候，四季分明。交通条件得天独厚，位于东北最大交通枢纽最近辐射圈内，被誉为“黄金通道”的沈大高速公路纵贯南北，京沈高速公路横贯东西，沈西大型编组站座落区内，专用铁路已并入东北路网。

平罗镇地处沈阳北郊，距沈阳大二环、中海城仅 4 公里之隔，西与马三家火车站毗邻对望，东与道义开发区地垆相连。有公交 397、393、719、小客在此经过。平罗镇 70 平方公里，可使用面积 9.5 万亩。辖 18 个村委会，3 个居民委，全镇总人口为 2 万人。

估价对象位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委，北、东侧临乡道，西距沈于线约 150 米。

2、估价对象实物状况

(1) 房屋实际状况

估价对象范围由办案法官与申请人共同确定，包括：5 项房产、构筑物，总建筑面积为 199 平方米；其详细情况见下表：

现场勘查明细表

序号	名称	数量	单位	备注
1	有证房	50.50	m ²	砖木结构，南北朝向，外墙涂料，防盗门、铝合金窗；地面为地砖，石膏板吊顶，大白墙面；局部墙面起砂脱落，现处闲置中，日常维护状况较差。
2	房 1	56.25	m ²	砖木结构，南北朝向，外墙涂料，防盗门、铝合金窗；地面为地砖，局部 PVC 吊顶，大白墙面；局部顶棚脱落，现处闲置中，日常维护状况较差。
3	房 2	92.25	m ²	砖木结构，呈“L”型，外墙水泥，防盗门、铝合金窗；地面为地砖，局部 PVC 吊顶，大白墙面；现处闲置中，日常维护状况

				较差。
4	旱厕	1.00	m ²	简易结构
5	围墙	56.00	m ²	位于园区南侧，水泥墙面
6	水井	1.00	m ²	机电井，深约 30 米

(2) 土地实际状况

估价对象位于沈阳市于洪区平罗镇平罗二委，北、东侧临乡道，西距沈于线约 150 米。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“三通”，即通电、通讯、通路。

3、估价对象权益状况

依据鉴定申请人提供的《房屋所有权证存根》记载：不动产权证书号：于房平罗村房字第 04-00004 号，房屋所有权人：杨凤荣，所有权性质：私有，房屋坐落：沈阳市于洪区平罗镇平罗二委，建筑面积：50.5 平方米，使用性质：住宅。

土地使用证号：(1991)字第 01046 号，使用土地面积：629.35 平方米。依据委托方要求，本次估价范围不包含土地使用权。同时，根据本次估价目的，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。

五、价值时点

2020 年 9 月 11 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

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 鉴定申请人提供的《房屋所有权证存根》
10. (2020)辽0114执恢512号沈阳市于洪区人民法院委托书
11. 估价人员现场查看结果
12. 估价人员收集的有关房地产资料

九、估价方法

根据本次评估的特定目的，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(不包含土地使用权)，本次采用重成本法进行估价。

成本法：将估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本：是指以价值时点的建筑材料、建筑技术与工艺等，重新建造与旧有建筑物具有等同效用的新建筑物的成本。

建筑物成新率主要依据现场实际勘察建筑物的技术状况及建筑物的年限成新率确定。

评估价值=重置价值-建筑物的折旧

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 272,658.00 元，人民币大写：贰拾柒万贰仟陆佰伍拾捌元整。（详见估价结果明细表）。

房地产估价结果明细表

币种：人民币元

序号	名称	数量	单位	评估单价（元）	评估总价（元）	备注
1	有证房	50.50	m ²	1445	72,973	有证
2	房 1	56.25	m ²	1043	58,669	无证
3	房 2	92.25	m ²	927	85,516	无证
4	旱厕	1.00	处	640	640	无证

5	围墙	56.00	米	160	8,960	无证
6	水井	1.00	眼	7200	7,200	
7	加油棚	100.00	m ²	387	38,700	
合计					272,658.00	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
张妍	2120190076		2020年9月24日
孙广杰	2120060039		2020年9月24日

十二、实地查勘期

2020年9月11日

十三、估价作业期

2020年9月11日-2020年9月24日

报告附件

- 一. 估价对象照片
- 二. 估价对象地理位置示意图
- 三. (2020)辽0114执恢512号沈阳市于洪区人民法院委托书
- 四. 现场勘查记录复印件
- 五. 鉴定申请人提供的《房屋所有权证存根》复印件
- 六. 房地产估价机构备案证书、法人营业执照复印件
- 七. 房地产估价师注册证书复印件