房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市苏家屯区丁香街283-4号1-12-4室房地产估价报告

估价委托人：沈阳市苏家屯区人民法院

房地产估价机构：辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：荣力力 注册号：2120040050

李 宁 注册号：2120100078

估价报告出具日期：2021年08月18日

估价报告编号：辽华益（ZF）房评字[2021]第112号

致 估 价 委 托 人 函

**沈阳市苏家屯区人民法院**：

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苏家屯区丁香街283-4号1-12-4室的一处房地产进行了价值评估。为完成该项工作，我们组成评估小组，在进行了现场查勘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

位于沈阳市苏家屯区丁香街283-4号1-12-4室，评估建筑面积119.49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

根据估价规范及本次估价目的，以现场查勘之日，即二零二一年八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

根据本次估价目的并结合委估房地产的状况，本次估价采用比较法和收益法。

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2021年08月12的评估结果为：

单价：7305元/平方米；

总价：87.29万元；

**人民币大写：捌拾柒万贰仟玖佰元整。**

七、估价机构全称

机构名称：辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王天明

二零二一年八月十八日

**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-----------------------------------------------------------------------------6

九、估价方法-----------------------------------------------------------------------------6

十、估价结果-----------------------------------------------------------------------------8

十一、注册房地产估价师--------------------------------------------------------------8

十二、实地查勘期-----------------------------------------------------------------------8

十三、估价作业日期--------------------------------------------------------------------9

十四、估价报告的有效期--------------------------------------------------------------9

十五、评估结果使用特别提示--------------------------------------------------------9

估价技术报告（由本公司留存备查，不提供给委托人）

一、估价对象描述与分析-------------------------------------------------------------10

二、市场背景描述与分析--------------------------------------------------------------11

三、估价对象最高最佳利用分析-----------------------------------------------------12

四、估价方法适用性分析--------------------------------------------------------------13

五、估价测算过程---------------------------------------------------------------------14六、估价结果确定-----------------------------------------------------------------------20

附件

一、评估委托书复印件；

二、委估房地产照片；

三、委估房地产四至图、

四、《不动产登记（薄）查询证明》复印件；

五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；

六、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荣力力、李宁已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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、本估价报告仅供本宗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任何责任。

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：荣力力 注册号：2120040050 签名：

中国注册房地产估价师：李 宁 注册号：2120100078 签名：

**估价的假设和限制条件**

一、本次估价的一般假设

1.估价对象产权清晰，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、物业费、供暖费、水电气费等；

3.估价人员已于2021年08月12日进行现场查勘，本次现场查勘仅为一般性查看，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.本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的。

6.本次估价结果对应的交易税费全部由受让方负担。

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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象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.估价结果未考虑未来处置风险；

2.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3.至价值时点，估价对象存在抵押权登记和司法查封登记，本次评估为当事人申请，法院委托，故将估价对象视为没有抵押权利和查封的财产进行评估。

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，若改变估价目的，需另行评估；

2.本估价结果至报出之日起有效期为一年，随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果应做相应的调整或复估；

3.本估价报告仅供委托人使用，非为法律规定的情况，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[2021]112号

一、估价委托人

委 托 人：沈阳市苏家屯区人民法院

联 系 人：李法官

联系电话：18540258089

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

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：崔晨阳

三、估价目的

为委托人确定财产处置价需要而提供委估房地产价值参考依据。

四、估价对象及范围

估价对象为胡芳所有的位于沈阳市苏家屯区丁香街283-4号1-12-4的一处住宅及其应分摊的土地使用权，评估建筑面积119.49平方米，包含固定在建筑物上的设施设备及硬装修价值，不包含债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

**1.估价对象实物状况**

委估房地产为苏家屯区“碧桂园凤凰城东区”的一处住宅用房，所在楼约于2011年建成并投入使用，估价对象所在楼总层数25层，委估房地产位于第12层。估价对象南北朝向，把西山，户型为三室两厅两卫。外墙刷涂料，单元门为对讲门，进户门为防盗门，客厅、餐厅地面铺地砖，卧室地面铺地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，局部墙面贴壁纸；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶。估价对象内上下水、供暖、照明、燃气、通讯等设施设备，塑钢窗。楼内公共部分设有1部电梯，1部楼梯，踏步及休息平台水泥抹面，不锈钢栏杆扶手。估价对象现为闲置状态，维护保养状况一般。

**2.权益状况**

（1）登记状况：根据当事人所提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》，详见下表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋基本信息 | | | | | | | | | |
| 房屋坐落 | 于洪区苏家屯区丁香街283-4号 | | | | | | | | |
| 幢号 | 单元间号 | 建筑结构 | | 层数 | 所在层 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） | | |
| 283-4 | 1-12-4 | 钢筋混凝土结构 | | 25 | 12 | 住宅 | 119.49 | | |
| 简要权利信息 | | | | | | | | | |
| 所有权登记；无抵押登记；无在建工程抵押登记；无发证预告登记；无抵押预告登记；  无地役权登记；无异议登记；有合同备案；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记； | | | | | | | | | |
| 房屋所有权利信息 | | | | | | | | | |
| 所有权人 | 证件号码 | | 不动产证号 | | 共有方式 | 登记日期 | 旧档  案号 | | 新档  案号 |
| 胡芳 | 210111197012091540 | | 沈房权证中心字第N060404031号 | | 单独所有 | 2012-08-31 | / | | 6-2-  0588219 |
| 不动产他项权利登记信息 | | | | | | | | | |
| 抵押权登记 | | | | | | | | | |
| 权利人 | 抵押人 | 他项权证号 | | 登记日期 | 主债权  数额 | 债务履行  期限 | | 最高债权额 | |
| 兴业银行股份有限公司辽宁省分行营业部 | 胡芳 | 12056406 | | 2012-08-31 | 260000 | 2011-01-04至2040-01-03 | | 否 | |

（2）他项权益状况：委估房地产在价值时点有司法查封，也有抵押登记，本次评估为当事人申请，法院委托，故将估价对象视为没有抵押权利和查封的财产进行评估。

**3.区位状况**

（1）位置

1）坐落：估价对象位于沈阳市苏家屯丁香街283-4号，丁香街的东侧，南沙柳路的南侧。

2）方位：估价对象所在小区位于苏家屯的南部。

3）四至状况：估价对象所在小区东临报春街，南临小巷，北临南沙柳路，西临丁香街。

4）朝向：估价对象所在楼南北朝向，估价对象南北朝向。

（2）交通条件

1）道路状况：估价对象附近有丁香街、沙柳路、桂花街等交通主次干道，路面状况较好，来往车流较密集，交通流量较大。

2）出入可利用的交通工具：估价对象周边道路上有327路、K802路等公交线路经过并设有站点，对内与对外交通出行方便程度较好。

3）交通管制情况：估价对象附近无交通管制情况。

4）停车方便程度：估价对象园区内设有停车位，周边道路设有停车位，停车比较方便。

（3）外部配套设施

1）外部基础设施：估价对象红线外“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气），其完备度与保障率较好。

2）外部公共服务设施：估价对象所在小区附近有苏家屯客运站、沈阳176中学、苏家屯体育场等，还有银行、医院、幼儿园等公共设施，生活比较方便。

（4）周围环境和景观

1）自然环境：估价对象所在小区位于苏家屯区南部，周围环境较好，无水环境、空气环境及噪声污染。

2）人文环境：估价对象所在小区位于苏家屯区南部，周围人口居住密度较高，配套设施完善程度较好，所在区域人文环境较好。

五、价值时点

根据本次估价目的，以现场查勘之日，即二零二一年八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，该用途为合法原则下的最高最佳使用用途，维持现状、继续利用最为合理，因此，本次选择维持现状前提进行估价。

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) 估价标准、规范

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

2、《房地产估价基本术语标准》（ GB/T 50899-2013 ）

(二)国家和地方的有关法律、法规

1、《中华人民共和共民法典》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》

4、《中华人民共和国资产评估法》

5、《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)评估人员现场查勘和记录

(五)沈阳市苏家屯区碧桂园凤凰城小区的住宅市场交易信息

九、估价方法

房地产评估方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法。

比较法，也称为市场法、市场比较法，简要地说，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的修正来求取估价对象价值的方法。根据估价对象房地产的具体情况，委估房地产设计用途为住宅，目前该类房地产所在区域内有类似的房地产交易案例，因此可采用比较法求得委估房地产的市场价格。

成本法，简要地说，是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法适用那些很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收僧而限制了收益法运用的房地产，委估房地产规划用途为住宅，为市场化商品房，可正常使用并进行交易，所以不适于采用成本法。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，简要地说，是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。委估房地产所在小区同类型物业可用于出租，因此，也可采用收益法测算。

假设开发法，也称为剩余法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用的估价对象包括可供开发建设的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是房地产开发用地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可重新装饰装修改造或改变用途的旧的房地产（包括重新装饰装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴）。本次委估房地产已使用多年，目前状况一般，因此，不适合采用假设开发法。

比较法原理：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。



计算公式：P=

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

Xi--第i个可比实例的价格

ai、bi、ci--第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法分报酬资本化法和直接资本化法，按规范要求，应优先选用报酬资本化法。报酬资包括全剩余寿命模式和持有加转售模式，住宅类型的房地产持有期长，持有加转售的模会更加贴近市场，故本次评估选用报酬资本化中持有加转售模式。

其具体公式形式为：

V=+

式中 V——收益价值

A——第一年的净收益

Yi——未来第i年的投资报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——收益年限

P——期末转售收入

Yt——期末报酬率

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2021年08月12日的评估结果如下：

单价：7305元/平方米；

总价：87.29万元；

**人民币大写：捌拾柒万贰仟玖佰元整。**

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

荣力力 2120040050 年 月 日

李 宁 2120100078 年 月 日

十二、实地查勘期

二零二一年八月十二日。

十三、估价作业期

二零二一年八月十二日至二零二一年八月十八日。

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。

十五、评估结果使用特别提示

1.因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2.委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

辽宁华益房地产土地资产评估有限公司

二零二一年八月十八日

附件

1、评估委托书复印件；

2、委估房地产照片；

3、委估房地产四至图；

4、委估房地产的《不动产登记（薄）查询证明》复印件；

5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；

6、房地产估价机构资质证书复印件；

7、注册房地产估价师执业资格证书复印件。