

房地产估价结果报告

辽荣邦房评字[2022]第 B018 号

一、估价委托人

委托单位：抚顺市顺城区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门-2

统一社会信用代码：9120106731023628Y

备案等级：贰级

法定代表人：齐海峰

证书编号：第 000010206 号

联系电话：024-25488005

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

估价对象财产范围

本次估价对象为权利人为清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司所有的位于清原镇河南新区南台花园共 10 套库房及车库建筑面积共为 727.61 平方米用途为库房及车库的房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及室内不可移动装饰装修和配套设施设备，但不包括依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）估价对象权属状况

1. 名称：清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司所有房地产。
2. 坐落：清原镇河南新区南台花园。
3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积共为 727.61 平方米。
4. 用途：估价委托人提供的《房屋所有权证》内容页记载的规划用途为

库房及车库，现场勘查估价对象用途为库房及车库，本次按法定用途设定。

5. 权属：

评估明细表						
序号	房屋坐落	房屋所有权人	用途	所有权证编号	层数	面积 (m ²)
1	清原镇河南新区南台花园10-03	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	车库	清原县房权证清字第086547号	-1/11	126.28
2	清原镇河南新区南台花园10-08	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	车库	清原县房权证清字第086548号	-1/11	93.01
3	清原镇河南新区南台花园10-09	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第086403号	-1/11	93.78
4	清原镇河南新区南台花园4-08	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第087642号	1/7	34.38
5	清原镇河南新区南台花园9-01	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第091761号	1/11	40.94
6	清原镇河南新区南台花园9-02	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第091760号	1/11	40.58
7	清原镇河南新区南台花园9-03	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第091759号	1/11	40.58
8	清原镇河南新区南台花园9-04	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第091758号	1/11	40.58
9	清原镇河南新区南台花园11-01	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第086550号	-1/11	124.61
10	清原镇河南新区南台花园11-02	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	清原县房权证清字第086545号	-1/11	92.87
	合计					727.61

6. 利用现状：估价对象于现场勘查时为可正常使用状态。

7. 开发程度：为已完成开发的南台花园小区内的库房及车库。

(二) 土地基本状况

1. 园区四至：东临彰桓线、西临长岭街、南临清原互通高速口、北临瓦北线，周围有清原5路公交线路通过，距高速路口50米，内外交通便利程度较好。

2. 形状：形状较规则，地势较平坦。

3. 开发程度：宗地外具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气等配套条件，基础设施比较完善。

4. 地质地势：较平坦。

5. 水文：浑河水系。

6. 规划限制条件：按实际用途，未见限制。

7. 土地使用期限：估价委托人提供《国有土地使用权证》所记载土地使用权人为清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司，国有土地使用权证号为清国用(2013)第0007号，土地用途为商住用地，权利性质为出让，

使用权面积 28264 平方米。土地使用期限到 2083 年 2 月 17 日。

（三）建筑物实物状况

1. 建筑结构：钢混结构。
2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气设施设备齐全。
3. 装饰装修：所在建筑外墙贴条形瓷砖，委估对象共 10 个车库，10-02、10-03、10-08、10-09 四个车库朝西；其中 10-09 位于西南角。这四个车库均清水，自动卷帘门入库、有上下水、管道设施齐全。4-08 位于西北角，清水，自动卷帘门入库、有上下水、管道设施齐全。9-01、9-02、9-03、9-04 朝北，其中 9-01 位于东北角，自动卷帘门入库、有上下水、管道设施齐全；11-1 入户门为塑钢门，室内分割成 4 个隔断、地面铺地板（地板部分破损），墙面刷大白，顶棚铝扣板吊顶（吊顶部分损坏）。10-08、10-09、10-03 为出租状态，其他都是空置状态。委估对象内上下水、通电、通暖、通讯等设施设备较齐全，整体维护较好。
4. 新旧程度：估价对象大约建成于 2014 年左右，房屋维护保养状况较好，可正常使用。

（四）区位状况

估价对象位于清原镇河南新区南台花园 10 个车库，为南台花园小区内车库及门市。该小区东临彰桓线、西临长岭街、南临清原互通高速口、北临瓦北线。地理位置较好。位于河南新区，噪音污染程度和空气污染程度处于市较平均水平低，绿化地覆盖度高于市平均水平，自然生活环境质量较好；人文景观无，整体环境较好。委估对象周边车库及门市较多，满鸿宾馆、乐园酒楼、清风丽景、中房花园等均位于其周边，商业及居住人文氛围较好。估价对象周围市政配套设施已达“六通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、基本生活设施条件较好。估价对象附近有清原满族自治县高级中学、清原满族自治县第三初级中学等公共服务设施

五、价值时点

2022 年 1 月 25 日，为估价师完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则。

是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价

（二）合法原则。

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则。

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（四）替代原则。

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则。

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价

格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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》第三次修正自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016年12月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（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，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，自2006年5月19日施行）。

7. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》（中华人民共和国主席令第三十二号）[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通过，自2020年1月1日起施行]。

(二) 部门规章

1. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十四次会议通过，自2005

年10月1日起施行)；

2. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号, 2015年12月24日司法部部务会议修订通过, 自2016年05月01日起施行)；

3. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号, 2007年8月23日发布, 自2007年9月1日起施行)；

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, 2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过, 自2009年11月20日起施行)；

5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号, 自2012年1月1日起施行)；

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》(2018年8月28日最高人民法院法释[2018]15号公布, 自2018年9月1日起施行)；

7. 《最高人民法院关于<人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定>的通知》(法(2020)202号)。

(三) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起实施]；
2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)[2014年12月1日起实施]；
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2013年6月26日发布, 2014年2月1日起实施]；

4. 《房屋完损等级评定标准》[城住字(1984)第678号, 1984年11月8日实施]；

5. 《自然资源价格评估通则》[2021年第16号, 2021年6月1日起实施]；

6. 《自然资源分等定级通则》[2021年第16号, 2021年6月1日起实施]。

(四) 估价委托人提供的估价委托书

《抚顺市顺城区人民法院委托书》(2022)辽0411执101号。

(五) 估价委托人提供的估价所需资料

《房屋所有权证》等复印件。

(六) 估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；
2. 沈阳市房地产市场信息；
3. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
4. 估价机构积累的其他相关信息资料；
5. 估价人员掌握的其他相关信息资料；
6. 人民银行公布的资金存、贷款利率。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为库房及车库，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

另外由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料，土地取得成本无法测算，不宜采用成本法评估。估价对象为库房及车库用房且已完工可投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

(二) 估价方法简介

1. 比较法

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：
$$P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —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。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产 t 年前出租获取正常净收益，第 t 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）

A_i——期间收益（元或元/m²）

V_t——期末转售收益（元或元/m²）

Y_i——未来第 t 年的报酬率（%）

Y_t——期末的报酬率（%）

t——持有期（年）

（三）估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用权重法确定最终估价结果。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，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，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 25 日的评估总价为 92.42 万元。

评估总价为 296.88 万元；。

人民币大写：贰佰玖拾陆万捌仟捌佰元整。

评估明细表

序号	详细地址	房屋所有权人	性质	面积 (m ²)	所有权证编号	单价元/m ²	总价万元
1	清原镇河南新区南台花园10-03	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	车库	126.28	清原县房权证清字第086547号	4042	51.04
2	清原镇河南新区南台花园10-08	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	车库	93.01	清原县房权证清字第086548号	4042	37.59
3	清原镇河南新区南台花园10-09	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	93.78	清原县房权证清字第086403号	4042	37.91
4	清原镇河南新区南台花园4-08	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	34.38	清原县房权证清字第087642号	4112	14.14
5	清原镇河南新区南台花园9-01	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	40.94	清原县房权证清字第091761号	4112	16.83
6	清原镇河南新区南台花园9-02	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	40.58	清原县房权证清字第091760号	4042	16.40
7	清原镇河南新区南台花园9-03	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	40.58	清原县房权证清字第091759号	4042	16.40
8	清原镇河南新区南台花园9-04	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	40.58	清原县房权证清字第091758号	4042	16.40
9	清原镇河南新区南台花园11-01	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	124.61	清原县房权证清字第086550号	4223	52.62
10	清原镇河南新区南台花园11-02	清原满族自治县城乡房地产开发有限责任公司	库房	92.87	清原县房权证清字第086545号	4042	37.54
	合计			727.61			296.88

注：本评估结果为公开市场价格，未考虑买房缴纳税费对评估价值的影响，具体买方税费应以实际成交价格、成交时间及当地税务执行文件具体核算。估价结果经估价人员取整处理。

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王翊	2120150034		2022年1月29日
魏凤俏	2120200036		2022年1月29日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 1 月 25 日。

十三、估价作业期

从 2022 年 1 月 25 日到 2022 年 1 月 29 日。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二零二二年一月二十九日