

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 辽同房地估字[2019]第 SF003 号

估价项目名称： 凤城市赛马镇赛马村道西区地上建筑物及构筑物  
价格评估

估价委托人： 凤城市人民法院

房地产估价机构： 辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

注册房地产估价师： 刘 超（注册号： 2119960044）  
邹丽芳（注册号： 2120030066）  
王 赟（注册号： 2120070052）  
谢 明（注册号： 2120070152）

估价报告出具日期： 2019年1月8日

## 致估价委托人函

### 凤城市人民法院：

受贵单位委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对凤城市赛马镇赛马村道西区地上建筑物及构筑物进行了专业分析、测算和判断，有关结果如下：

表 1 估价基本事项

估价目的		为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据而评估其市场价值。	
估价对象	名称	凤城市赛马镇赛马村道西区地上建筑物及构筑物价格评估	
	坐落	凤城市赛马镇赛马村道西区	
	范围	建筑物以及构筑物（保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括占用的土地使用权、房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权）	
	规模	有证建筑物：160.00 m <sup>2</sup> 无证建筑物：604.21 m <sup>2</sup> 构筑物：917.42 m <sup>2</sup> 具体见《估价结果汇总表》	
	用途	建筑物：有证建筑物：食堂、厨房 无证建筑物：教室、车库、仓库、活动室 构筑物：门廊、花坛、地面	
	权属	有证建筑物：魏军、蔡敏	
价值时点	2018年12月20日	价值类型	市场价值
估价方法	成本法		
特别事项说明	本报告所述具体情况及相关专业意见请详见估价结果报告并请特别关注其中的估价假设和限制条件。		

经测算、分析，采用适宜的估价方法最终确定估价对象在价值时点（2018年12月20日）的市场价值为 **96.80 万元**，（人民币大写）**玖拾陆万捌仟圆**（具体见《估价结果汇总表》）。

## 估价结果汇总表

序号	项目名称	证(编)号	建筑结构	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	有证房屋	凤房权证村字第140569号	砖木	160.00	1298	20.76
小计				<b>160.00</b>		<b>20.76</b>
2	无证房屋	1#	砖木	102.40	1094	20.76
		2#	砖木	209.52	1094	22.92
		3#	砖木	150.43	1093	16.44
		4#	混合	70.93	1093	7.76
		5#	简易	70.93	594	4.21
小计				<b>604.21</b>		<b>62.53</b>
3	构筑物	门廊		210.75	327	6.90
		花坛		44.48	92	0.41
		水泥地面		662.19	94	6.20
小计				<b>917.42</b>		<b>13.51</b>
合计						<b>96.80</b>

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

2019年1月8日

# 目 录

估 价 师 声 明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估 价 结 果 报 告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
估价报告附件.....	15

- 一、《辽宁省凤城市人民法院价格/评估委托书》复印件；
- 二、《民事裁定书》复印件；
- 三、《测量报告》复印件；
- 四、《房屋权属证书》复印件；
- 五、估价对象实地查勘情况及照片；
- 六、估价对象位置示意图；
- 七、专业帮助情况说明和专业意见；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、房地产估价机构资质证书复印件；
- 十、国家注册房地产估价师资格证书复印件。

# 估 价 师 声 明

## 对于本房地产估价报告我们郑重声明：

一、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、 估价假设条件

### （一）一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象权属证明材料的复印件，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，假定估价委托人提供的资料合法、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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑物及构筑物的面积与权属证明及《测量报告》记载的面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### （二）特殊类假设

1. 未定事项假设

无

2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象存在担保物权及已被查封。本次估价不考虑估价对象存在的担保物权及查封因素的影响。

3. 不相一致假设

无

#### 4. 依据不足假设

无

## 二、估价限制条件

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(三) 本估价报告估价目的为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(五) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

# 估价结果报告

## 一、 估价委托人

凤城市人民法院

## 二、 估价机构

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

评估资质等级：壹级

证书编号：建住房估字[2012]059号

资质有效期限：2018年7月13日至2021年7月12日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街82号2单元9楼1号

## 三、 估价目的

为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据而评估其房地产市场价格。

## 四、 估价对象

根据“(2018)凤法技字第75号”《辽宁省凤城市人民法院价格/评估委托书》、《测量报告》、《房屋所有权证》等材料 and 当事人现场指认，本次估价对象为凤城市赛马镇赛马村道西区地上建筑物及构筑物。

本次估价对象中地上建筑物包括有证房屋一处，无证房屋五处，大约建成于2009年左右。其中有证房屋所有权人为魏军，共有权人为蔡敏，现作为幼儿园食堂、厨房使用，瓦房，砖木结构，建筑物外立面正面刷涂料，背面水泥抹面，室内地面铺地砖，墙面大白，棚面吊顶；防盗门，铝合金窗。无证房屋1#-3#现作为幼儿园教室使用，瓦房，砖木结构，建筑物外立面正面刷涂料，背面水泥抹面，室内地面铺地砖，墙面大白，棚面吊顶；防盗门，铝合金窗。无证房屋4#现作为车库、仓库使用，平房，混合结构，建筑物外立面刷涂料，背面水泥抹面，室内地面水泥地面；防盗门，塑钢窗。无证房屋5#现作为幼儿园活动室使用，简易结构，外立面为罗普斯金门窗，屋顶为轻钢架彩板，室内地面铺地砖，

四周为白钢护栏。根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象均为完好房。

本次估价对象中构筑物包括门廊、花坛、院内外水泥地面，总建筑面积 917.42 平方米（具体见《估价对象明细表》）。

### 估价对象明细表

序号	项目名称	证（编）号	实际用途	建筑结构	面积（m <sup>2</sup> ）
1	有证房屋	凤房权证村字第 140569 号	食堂、厨房	砖木	160.00
小计					<b>160.00</b>
2	无证房屋	1#	教室	砖木	102.40
		2#	教室	砖木	209.52
		3#	教室	砖木	150.43
		4#	车库、仓库	混合	70.93
		5#	活动室	简易	70.93
小计					<b>604.21</b>
3	构筑物	门廊	门廊		210.75
		花坛	花坛		44.49
		院外水泥地面	水泥地面		75.00
		院内水泥地面	水泥地面		587.19
小计					<b>917.42</b>

本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、构筑物及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备，不包括占用的土地使用权、房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

### 五、价值时点

根据估价目的及《凤城市人民法院价格/评估委托书》的相关内容，价值时点确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日，即二〇一八年十二月二十日。

### 六、价值类型

根据委托方的估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告的估价结果中，市场价格采用市场价值类型，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事

且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

## 七、 估价依据

### （一）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）《中华人民共和国物权法》；
- （4）《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》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

### （二）技术标准

- （1）《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）委托方提供的资料

- （1）《辽宁省凤城市人民法院价格/评估委托书》；
- （2）《辽宁省凤城市人民法院民事裁定书》复印件；
- （3）《测量报告》；
- （4）《房屋权属证书》复印件。

### （四）估价机构掌握的资料

- （1）评估人员现场勘察及掌握和搜集的有关资料。

## 八、 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术原则。

### 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。

## 九、 估价方法

根据估价对象实际情况，结合凤城市房地产市场状况，本次估价中地上建筑物及构筑物价值采用成本法进行估价。

**成本法**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。一般在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次估价中地上建筑物及构筑物价值适用成本法进行估价。

**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。比较法适用的估价对象是存在数量较多可比实例且经常发生交易的房地产，由于估价对象房屋缺少一定数量与之相类似的可比实例，因此不适用比较法进行房屋估价。

**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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价中估价对象客观收益成本案例较少，较难确定其客观的成本、收益，故不适用收益法进行估价。

**假设开发法**是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法，本次评估不适用假设开发法。

## 十、 估价结果

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2018年12月20日）的市场价值为 **96.80 万元**，人民币（大写）：**玖拾陆万捌仟圆**（具体见《估价结果汇总表》）。

### 估价结果汇总表

序号	项目名称	证（编）号	建筑 结构	面积 （m <sup>2</sup> ）	单价 （元/m <sup>2</sup> ）	总价 （万元）
1	有证房屋	凤房权证村字第 140569 号	砖木	160.00	1298	20.76
小计				<b>160.00</b>		<b>20.76</b>
2	无证房屋	1#	砖木	102.40	1094	20.76
		2#	砖木	209.52	1094	22.92
		3#	砖木	150.43	1093	16.44
		4#	混合	70.93	1093	7.76
		5#	简易	70.93	594	4.21
小计				<b>604.21</b>		<b>62.53</b>
3	构筑物	门廊		210.75	327	6.90
		花坛		44.48	92	0.41
		水泥地面		662.19	94	6.20
小计				<b>917.42</b>		<b>13.51</b>
合计						<b>96.80</b>

## 十一、估价人员

### 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘 超	2119960044		年 月 日
邹 丽 芳	2120030066		年 月 日
王 赟	2120070052		年 月 日
谢 明	2120070152		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇一八年十二月二十日。

## 十三、估价作业期

二〇一八年七月二十七 日至二〇一九年一月八日。

## 估价报告附件