

涉执房地产司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2019)房鉴估字第011号

估价项目名称：义县大榆树堡镇大榆树堡村、建筑面积为158.24平方米、土地使用权面积为3150.0平方米的涉案房地产市场价格评估

估价委托人：锦州市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郑国智（注册号2120120027）

胡虹亮（注册号2120060136）

估价出具日期：2019年9月6日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我公司对位于义县大榆树堡镇大榆树堡村、建筑面积为 158.24 平方米、土地使用权面积为 3150.0 平方米、产权人为周春华的涉案房地产于价值时点 2019 年 7 月 30 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取成本法、基准地价系数修正法、比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 30 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

总价值：51.38 万元；

大写金额：人民币伍拾壹万叁仟捌佰元整。

房地产估价结果明细见表 1-1。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年九月六日

表 1-1

评估结果明细表

序号	估价对象类型	权证号	产权人	坐落	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	房产	房权证义房权字第0121779号	周春华	义县大榆卜镇大榆卜村	158.24	1057	16.73
2	土地使用权	义国用(2011)第031451号	周春华	义县大榆树堡镇大榆树堡村	3150.0	110	34.65
合计		RMB51.38 万元					
大写 (人民币)		伍拾壹万叁仟捌佰元整					

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
附 件	12
1. 《司法鉴定评估委托书》[(2019)锦州法鉴委字第425号]复印件	
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》[案号：(2019)辽0727执恢81号]复印件	
3. 估价对象位置示意图	
4. 估价对象现场查勘照片	
5. 《房屋所有权证》复印件	
6. 《国有土地使用证》复印件	
7. 《房地产估价机构营业执照》复印件	
8. 《房地产估价机构备案证书》复印件	
9. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，实地查勘日期为 2019 年 7 月 30 日，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要的专业帮助。
7. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
郑国智	2120120027		年 月 日
胡虹亮	2120060136		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，估价时假定其提供的资料真实有效，且估价对象不存在产权纠纷。
3. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。
4. 本次估价是以估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照证载用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料和估价人员调查了解，估价对象在价值时点登记有抵押权，且已由锦州市义县人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的抵押权及查封情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》证载座落分别为义县大榆卜镇大榆卜村和义县大榆树堡镇大榆树堡村，两者不相一致，根据估价师的调查了解和估价委托人的要求，本次评估以估价对象《国有土地使用证》证载座落内容为准。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2019 年 7 月 30 日的房地产市场价格。报告出具日为 2019 年 9 月 6 日，有效期壹年，即自 2019 年 9 月 6 日起至 2020 年 9 月 5 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、土地使用权面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告未经估价委托人同意，不得以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，任何人不得以任何目的复制、派发、出版此报告或其中内容，我公司保留除估价委托人合理使用此报告之外的一切权利。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位名称：锦州市中级人民法院

联系人：田淑华

联系电话：0416-2526264

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：辽宁省锦州市古塔区良安里 66-43 号

联系电话：0416-2118209

统一社会信用代码：91210700692673619N

备案等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2017 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 7 日止

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

(一)估价对象范围

估价对象为位于义县大榆树堡镇大榆树堡村、建筑面积为 158.24 平方米、土地使用权面积为 3150.0 平方米房地产，包含附着于建筑物上不可移动的设施设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其它财产和权益。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

(1)基本情况：估价对象建筑面积为 158.24 平方米，平房，五间，东厢房，举架约 3.4 米。

(2)建筑结构：砖混结构，建筑物整体外观及维护状况较差。

(3)装饰装修：估价对象外墙面镶贴墙砖，局部墙砖脱落；室内水磨石地面，内墙、顶棚大白（局部破损剥落，有浸水痕迹），塑钢窗（建筑物东侧安装防盗筋），室内木门，包铁皮木制入户门。

(4)设施设备：通电，水井。

2. 土地实物状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件及估价人员现场勘察，估价对象土地情况如下：

(1)土地使用者：周春华。

(2)座落：义县大榆树堡镇大榆树堡村。

(3)地号：031451。

(4)用途：仓储用地。

(5)土地证号：义国用（2011）第 031451 号。

(6)使用权类型：出让。

(7)终止日期：1998—2048。

(8)使用权面积：3150.0 平方米。

(9)土地形状：规则。

(10)地势：较平坦，自然排水状况较好。

(11)土壤：土壤未受过污染。

(12)地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(13)土地开发程度：估价对象所占宗地红线外达到“三通”（通路、通电、

通讯), 宗地红线内达到“三通”及场地平整。

三、估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权: 估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》(房权证义房权字第 0121779 号)复印件列示义县大榆树堡镇大榆树堡村房屋所有权人为周春华。

(2)出租或占用情况: 依据估价人员现场勘察了解, 估价对象在价值时点不存在出租或占用情况。

(3)其他权利设立情况: 根据估价委托人提供的资料和估价人员现场勘查了解的情况, 估价对象在价值时点登记有抵押权, 已被义县人民法院依法查封。

2. 土地权益状况

(1)土地所有权: 估价对象土地为国有建设用地, 其所有权归国家所有。

(2)土地使用权: 估价对象土地使用权人为周春华。

(3)目前使用情况:

①土地利用现状: 现作为仓储用地使用。②出租或占用情况: 依据估价人员现场勘察了解, 估价对象在价值时点不存在出租或占用情况。

五、价值时点

2019年7月30日, 为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点2019年7月30日的房地产市场价值。

市场价值: 在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公

开并不具有排它性。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

(一)合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(二)最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

(三)替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合分析后客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

(四)价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第72号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第28号）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第46号);
4. 《中华人民共和国物权法》(国家主席令第62号);
5. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
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》(法释(2018)15号);
7. 《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号);
8. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
10. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007);
11. 其他与房地产估价相关的法律、法规文件。

(二)估价委托人及当事人提供的有关资料;

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2019)锦州法鉴委字第425号]复印件;
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》[案号:(2019)辽0727执恢81号]复印件;
3. 《房屋所有权证》复印件;
4. 《国有土地使用证》复印件。

(三)估价人员现场勘察结果及收集的有关房地产资料

九、估价方法

(一)估价方法的选择

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据《房地产估价规范》,结合估价对象的特点和实际状况,结合本次估价目的,采用成本法对估价对象建筑物进行估价。其中估价对象土地位于义县基准地价覆盖范围内,适宜采用基准地价系数修正法进行土地估价;估价对象土地位于义县,土地市场较成熟,交易较活跃,能收集到足够的与估价对象土地相类似的近期的市场交易案例,故适宜采用比较法。

(二)估价方法的定义

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。

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 30 日房地产的市场价值为：

总价值：51.38 万元；

大写金额：人民币伍拾壹万叁仟捌佰元整。

房地产估价结果明细见下表：

序号	估价对象类型	权证号	产权人	坐落	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	房产	房权证义房权字第 0121779 号	周春华	义县大榆卜镇大榆卜村	158.24	1057	16.73
2	土地使用权	义国用 (2011) 第 031451 号	周春华	义县大榆树堡镇大榆树堡村	3150.0	110	34.65
合计		RMB51.38 万元					

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
郑国智	2120120027		年 月 日
胡虹亮	2120060136		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为 2019 年 7 月 30 日。

十三、估价作业日期

自 2019 年 6 月 24 日起至 2019 年 9 月 6 日止。

附 件

1. 《司法鉴定评估委托书》 [(2019)锦州法鉴委字第425号] 复印件
2. 《委托鉴定评估拍卖案件移送表》 [案号：(2019)辽0727执恢81号] 复印件
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象现场查勘照片
5. 《房屋所有权证》 复印件
6. 《国有土地使用证》 复印件
7. 《房地产估价机构营业执照》 复印件
8. 《房地产估价机构备案证书》 复印件
9. 《注册房地产估价师估价资格证书》 复印件