



房地产估价报告

估价报告编号：辽众益城估咨询字 2019 第 084 号

估价项目名称：建昌县喇嘛洞镇郝台子村两处房地产、建昌县喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地使用权及地上五处建筑物现状成本价值估价

估价委托人：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

房地产估价机构：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 峰 注册号：2120050011

尹 英 注册号：2120110015

李德臣 注册号：2120160053

估价报告出具日期：2019 年 10 月 28 日



致估价委托人函

葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科：

因贵方需要了解建昌县喇嘛洞镇郝台子村两处房地产、建昌县喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地使用权及地上五处建筑物的现状成本价值，本公司受贵方的委托，秉着独立、客观、公正原则，安排注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和规程，认真对位于建昌县喇嘛洞镇郝台子村两处房地产、建昌县喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地使用权及地上五处建筑物进行了现场查看和深入市场调查。在假设和限制条件下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论和估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价基本情况表

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象在价值时点的成本价值。	
估价对象	名称	建昌县喇嘛洞镇郝台子村两处房地产、建昌县喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地使用权及地上五处建筑物现状成本价值估价。
	坐落	建昌县喇嘛洞镇郝台子村。
	范围	地上建筑物、建筑物占用范围内的集体土地，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	规模	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产所在宗地面积为 2597.40 平方米；房屋总层数分别为 1、1-2 层，总建筑面积为 492.05 平方米，其中 1 层建筑物建筑面积为 313.25，1-2 层建筑物建筑面积为 178.80 平方米。 喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地总面积为 5466.70 平方米，其中宗地一（袁振良）面积为 3.5 亩即 2333.35 平方米，宗地二（袁振民）面积为 4.7 亩即 3133.35 平方米；五处建筑物总建筑面积为 2665.00 平方米。其中有两处建筑物已经灭失，剩余三处建筑物总层数均为 1 层，总建筑面积为 1599.00 平方米，每个建筑物的建筑面积均为 533.00 平方米。 详细情况见估价结果报告中估价对象详细情况表。
	结构	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产建筑结构分别为框架结构、混合结构。 喇嘛洞镇郝台子村三组剩余三处建筑物建筑结构均为砖木结构。详细情况见估价结果报告中估价对象详细情况表。
	用途	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产所在宗地土地用途为住宅，房屋实际用途分别为门市、车库。 喇嘛洞镇郝台子村三组土地用途为养鸡场，建筑物用途分别为养鸡场、商业用房。详细情况见估价结果报告中估价对象详细情况表。
	权属	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产，原房屋所有权人分别为胡翠霞、杨井旺，上述两处房屋已经翻建，但未办理相关翻建手续，现使用人为杨井旺。 喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地的使用权人分别为袁振良（宗地一）、袁振民（宗地二）。袁振良、袁振民于 1999 年 3 月 6 日与杨井旺签订租地合同，租赁期为 30 年，终止日期为 2029 年 3 月 5 日；五处建筑物房屋所有权人均为杨井旺，房屋所有权性质为私有。

		详细情况见估价结果报告中估价对象详细情况表。
价值时点		2019年10月25日。
价值类型		现状成本价值。
估价方法		成本法。
估价结果	评估单价	详细情况见估价结果详细情况表。
	总价（元）	人民币伍拾伍万玖仟肆佰柒拾伍圆整（¥559,475.00元整）

估价结果详细情况表

表一

序号	项目	土地坐落	土地使用人	面积 (M ²)	租赁剩余年限 (年)	单价 (元/M ² .年)	总价 (元)
1	宗地一	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振良	2333.35	9.37	0.22	4810
2	宗地二	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振民	3133.35	9.37	0.22	6459
合计				5466.70			11269

表二

序号	房权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)	价值类型	备注
1	村房字第柒拾号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	69	36777	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
2	村房字第柒拾壹号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	69	36777	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
3	村房字第柒拾叁号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	23	12259	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
4	村房字第柒拾肆号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	0	0		已灭失
5	村房字第柒拾伍号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	0	0		已灭失
合计				2665.00		85813		

表三

序号	房权证号		房屋所有权人		坐落	建筑面积 (M ²)		评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)	价值类型	备注
	原	现	原	现		原	现				
1	村房字第56号		胡翠霞		喇嘛洞镇郝台子村	408.00	313.25	810	253733	房地	翻建，无翻建手续
2	村房字第57号		杨井旺		喇嘛洞镇郝台子	199.00	178.80	1167	208660	房地	翻建，无翻建手续
合计						607.00	492.05		462393		

估价结果内涵及成立的条件包括：

(1) 估价结果是估价对象在价值时点所在（应分摊）土地为集体土地且房屋权属无争议条件下的评估价值；

(2) 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等正常交易情况下的税前价值；

(3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年，请您在该有效期内按估价目的使用报告。超过报告有效期或未按估价目的使用报告造成的损失，本机构不承担任何法律责任。

以上内容均摘自房地产估价结果报告，欲了解估价相关的详细内容，请仔细阅读整份估价报告全文，使用本估价报告及估价结果必须符合估价的假设和限制条件。

本估价报告仅对估价对象的成本价值提供参考意见，不对估价对象产权归属情况及估价委托人的合法性进行鉴别，估价报告使用者应在合法的前提下使用估价报告。本报告不可作为其他用途的证据使用。

此致

辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王 峰

2019年10月28日



目 录

注册房地产估价师声明.....1

估价的假设和限制条件.....2

 一、估价假设条件.....2

 二、估价限制条件.....4

房地产估价结果报告.....6

 一、估价委托人.....6

 二、房地产估价机构.....6

 三、估价目的.....6

 四、估价对象.....6

 五、价值时点.....8

 六、价值类型.....9

 七、估价原则.....9

 八、估价依据.....7

 九、估价方法.....10

 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、估价作业期.....12

附件

- 一、估价对象位置图及估价对象照片；
- 二、估价委托人提供的相关资料；
- 三、工商营业执照（复印件）；
- 四、估价机构备案证书（复印件）；
- 五、房地产估价师注册证（复印件）。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1 注册房地产估价师在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；
- 2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3 注册房地产估价师与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；
- 4 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/T50291015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师：

王 峰

尹 英

李 德 臣

注册号：2120050011

注册号：2120110015

注册号：2120160053

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设：

1 注册房地产估价师王峰、尹英于价值时点（2019年10月25日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，经现场目测部分估价对象主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象，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，本次估价假设估价对象能够正常、安全使用。

2 本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的。

3 本次估价假设估价对象能够享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1 估价对象由估价委托人现场指认，本次估价假设估价对象与估价委托人指认的完全一致。若估价对象与实际不符，不能应用本估价报告、估价结论和估价结果。

2 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将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响。

3 估价对象未来进行拍卖处置时会产生相应费用，本次评估未考虑可能产生的费用对评估价值的影响。

（三）背离事实假设

本次估价目的评估估价对象在价值时点的成本价值为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

1 估价过程中原《房屋所有权证》（村房字第56、57号）显示的两处房屋已经进行了翻建，且无翻建手续，在价值时点未办理新权属证书。依据估价目的，本次估价未考虑原《房屋所有权证》（村房字第56、57号）对两处估价对象房屋评估价值的影响，仅对估价对象在价值时点的成本价值进行测算。

2 估价委托人提供的《房屋所有权证》（村房字第柒拾叁号）记载的使用性质为商业用房，注册房地产估价师现场查看了解到该栋房屋实际用途为禽舍，规划用途和实际用

途不一致。该栋房屋按照禽舍设计施工的，无法按照商业用途使用。本次估价按照估价对象的实际用途测算估价对象价值。

3 估价委托人提供的《房屋所有权证》（村房字第柒拾、柒拾壹、柒拾叁号）三处建筑物于2001年7月3日办理房屋所有权证，根据砖木结构建筑物耐用年限40年使用寿命计算，在价值时点剩余经济寿命为20年。依据估价委托人提供杨井旺与袁振良、袁振民签订的租地合同及建昌县人民法院询问笔录，2029年3月5日租赁期到期后由杨井旺拆除地上建筑物，上述三处建筑物剩余租赁期限为9.37年，与三处建筑物的剩余经济寿命不一致。经现场向双方当事人确认，本次估价确定三处建筑物剩余经济寿命为9.37年，租赁期到期后由杨井旺拆除地上建筑物为前提，测算三处建筑物成本价值。

（五）依据不足假设

1 估价过程中估价委托人未能提供估价对象的施工图纸，估价对象采用的施工工艺及材料无法确定。本次估价根据现场查看情况选用与估价对象类似产品采用的施工工艺及材料标准测算估价对象的成本价值，如有差异以实际情况为准，并对估价结果进行调整或重新评估。

2 估价过程中原村房字第56、57号两处房屋已经进行了翻建，未办理翻建手续，估价对象的建筑面积无法确定。经双方当事人确认，注册房地产估价师对原村房字第56、57号两处房屋进行了测量。本次估价假设现场测量的建筑面积与实际情况完全一致，如有差异，以有资质的测绘机构出具的测绘报告为准，并对估价报告及估价结果进行调整或重新评估。

3 估价过程中注册房地产估价师现场查看过程中了解到，估价对象喇嘛洞镇郝台子村三组五处建筑物中房权证号为村房字第柒拾肆、柒拾伍号两处建筑物已经灭失，无法进行评估，故本次估价未将上述两处建筑物列入评估范围，评估结果为零。

4 估价过程中估价委托人提供的原村房字第56、57号两处房屋所在宗地的集体土地使用证为该宗土地的土地使用证，原村房字第56、57号两处房屋应分摊的土地面积无法确定。原村房字第56、57号两处房屋为所在建筑物的一部分，该宗土地的容积率无法确定，故本次估价以原村房字第56、57号两处房屋的基底占地面积作为分摊土地面积，测算原村房字第56、57号两处房屋的房地产价值。

5 估价过程中估价委托人仅提供了养鸡场所在宗地的租赁合同、建昌县人民法院询问笔录、证明等，未能提供关于土地权属的有关资料。本次估价假设估价委托人提供的

资料详实准确，按照估价委托人提供的资料确定该宗土地的权属，如与实际情况不符不能使用本估价报告及估价结论。

6 实地查勘过程中由于房屋使用权人杨井旺未能打开现用途为门市的房门，注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘，注册房地产估价师无法了解到估价对象室内装饰装修情况，故本次估价不考虑估价对象室内装饰装修对估价对象价值的影响。

7 估价过程中估价委托人仅提供了相关文件的复印件，本次估价假设估价委托人提供的相关文件复印件记载的内容与原件记载的内容完全一致，如有差异，以相关文件原件记载的内容为准，并对估价报告及估价结果进行调整。

8 本次估价过程中因估价委托人提供资料未能反映估价对象全部状况，我们尽职调查仍然难以取得该相应资料的情况下，本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象应缴而未缴税费或其他债权和债务，应按照规定支付并对估价结果进行相应调整。

二、估价限制条件

应在下列限制条件下合理使用本估价报告：

1 本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价报告中说明的估价目的——“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象在价值时点的成本价值”下使用，不得用作其他用途。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相应的责任；

2 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，估价报告必须在已经载明的使用期限内使用，超过估价报告使用期限的估价报告无效。估价机构及注册房地产估价师不承担因使用超过估价报告使用期限造成损失的相关责任；

3 本报告中的估价结论及估价结果仅为估价对象在价值时点的价值或价格，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象的房地产市场状况、所处区域规划限制条件、内外部环境、估价对象自身状况等因素发生变化，均会对估价对象的价值或价格产生一定的影响。估价报告使用者及估价利害关系人应正确理解价值时点原则，不能用估价对象在其它时点的价值或价格来衡量估价对象在价值时点时的价值价格；

4 估价委托人及估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价

报告已经说明的事实，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实及不完整使用估价报告所引起的相关法律责任；

5 估价委托人及估价利害关系人在使用本估价报告时，若发现本估价报告中存在文字校对方面的错误时，有误部分文字内容无效，应及时通知本机构进行更正；

6 本估价报告解释权为本估价机构所有，未经本机构许可禁止非估价委托人和估价报告审查部门使用本估价报告、估价结论和估价结果，或将本报告全部或部分刊登、发表在公开媒体上。

房地产估价结果报告

辽众益城估咨询字 2019 第 084 号

一、估价委托人

委托人名称：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科
葫芦岛市龙港区龙湾大街2甲号楼
联系电话：3166415

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司
地 址：葫芦岛市龙港区龙湾大街南2号（产权大厦二楼）
法定代表人：王峰
备案等级：贰级
证书编号：第 0000101406 号
有限期限：2017 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 3 日止
统一社会信用代码：91211400673751677A

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而评估估价对象在价值时点的成本价值。

四、估价对象

根据实地查看情况及估价委托人提供的资料，估价对象的区位、实物、权属状况如下：

估价对象简况说明表

基本情况	名称	建昌县喇嘛洞镇郝台子村两处房地产、建昌县喇嘛洞镇郝台子村三组二宗集体土地使用权及地上五处建筑物现状成本价值估价。
	估价范围	地上建筑物、建筑物占用范围内的集体土地，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	方位	葫芦岛市建昌县喇嘛洞镇郝台子村。
区位状况	与重要场所的距离	估价对象距离喇嘛洞镇约 6.2 公里。
	朝向	--

况	楼层		详细情况见估价对象详细情况表。
	交通状况	道路状况	估价对象周边有 S206 省道。S206 为双向两车道的城际交通主干道。
		交通便捷程度	估价对象周边有建昌至新开岭等城际班车经过，并设有公交站点，交通较为便捷。
		交通管制	估价对象周边无交通管制，不受交通管制影响。
		停车方便程度	估价对象无专用停车场，停车方便程度一般。
	环境状况	自然环境	估价对象周边自然环境较好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况一般。
		人文环境	估价对象所处区域临近喇嘛洞镇，周边常住人口为本地住户。
	外部配套设施	基础设施	估价对象周边的道路、电力、通信等设施齐全，无集中供暖、给水、排水设施。
		公共服务设施	估价对象周边有建昌县喇嘛洞镇郝台子小学，公共服务设施配套情况一般。
	实物状况	土地实物状况	坐落
四至			详细情况见估价对象详细情况表。
规模			详细情况见估价对象详细情况表。
形状			--
地形地势			估价对象所在宗地地势平坦略有坡度，自然排水状况良好。
土地开发程度			估价对象所在宗地开发程度为“三通一平”，即宗地外通路、通电、通讯，宗地内场地平整。
其他情况			--。
建筑物实物状况		座落	葫芦岛市建昌县喇嘛洞镇郝台子村。
		建筑规模	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产总建筑面积为 492.05 平方米，其中 1 层建筑物建筑面积为 313.25，1-2 层建筑物建筑面积为 178.80 平方米。 喇嘛洞镇郝台子村三组五处建筑物总建筑面积为 2665.00 平方米。其中有两处建筑物已经灭失，剩余三处建筑物总层数均为 1 层，总建筑面积为 1599.00 平方米，每个建筑物的建筑面积均为 533.00 平方米。 详细情况见估价对象详细情况表。
		建筑结构	喇嘛洞镇郝台子村两处房地产建筑结构分别为框架结构、混合结构。 喇嘛洞镇郝台子村三组剩余三处建筑物建筑结构均为砖木结构。 详细情况见估价对象详细情况表。
		设施设备	--
		装饰装修	--

		特殊情况说明	--
权属状况	土地使用权证号		--
	土地权属状况	土地使用权人	详细情况见估价对象详细情况表。
		用途	详细情况见估价对象详细情况表。
		土地使用权取得方式	集体土地
		土地使用期限	--
	房屋所有权证号		--
	建筑物权属状况	所有权人	详细情况见估价对象详细情况表。
		共有情况	--
		用途	详细情况见估价对象详细情况表。
		他项权利状况	--
其他情况		估价对象于价值时点处于抵押状态。	

估价对象详细情况表

表一

序号	项目	土地坐落	土地使用者	土地承租人	四至				面积(M ²)	租赁剩余年限(年)	设定开发程度	土地性质
					东至	西至	南至	北至				
1	宗地一	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振良	杨井旺	袁振民地边	一组地边	一组地边	小道	2333.35	9.37	宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯),红线内“一平”(场地平整)	集体土地
2	宗地二	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振民	杨井旺	王树琴地边	袁振良地边	一组地边	小道	3133.35	9.37	宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯),红线内“一平”(场地平整)	集体土地
合计									5466.70			

表二

序号	房权证号	房屋所有权人	所有权性质	房屋坐落	建筑结构	使用性质	层数	建筑面积(M ²)	剩余使用年限(年)	备注
1	村房字第柒拾号	杨井旺	私有	喇嘛洞镇郝台子村三组	砖木	养鸡场	1/1	533.00	9.37	
2	村房字第柒拾壹号	杨井旺	私有	喇嘛洞镇郝台子村三组	砖木	养鸡场	1/1	533.00	9.37	
3	村房字第柒拾叁号	杨井旺	私有	喇嘛洞镇郝台子村三组	砖木	商业用房	1/1	533.00	9.37	屋面、屋架已拆除
4	村房字第柒拾肆号	杨井旺	私有	喇嘛洞镇郝台子村三组	砖木	商业用房	1/1	533.00		已灭失
5	村房字第柒拾伍号	杨井旺	私有	喇嘛洞镇郝台子村三组	砖木	商业用房	1/1	533.00		已灭失
合计								2665.00		

表三

序号	房权证号		房屋所有权人		坐落	使用性质		建筑结构		层数		建筑面积 (M ²)			备注
	原	现	原	现		原	现	原	现	原	现	原	现	位置标示	
1	村房字第56号		胡翠霞		喇嘛洞镇郝台子村	住宅	车库	砖混	混合(轻钢彩板屋面)	1-2/2	1/1	408.00	313.25	自左侧山墙外皮向右25.91米。	翻建,无翻建手续
2	村房字第57号		杨井旺		喇嘛洞镇郝台子	商业房	门市	砖混	框架	1/1	1-2/2	199.00	178.80	自左侧山墙外皮向右5.96米。	翻建,无翻建手续
合计												607.00	492.05		

五、价值时点

结合估价目的征得委托方同意,价值时点确定为2019年10月25日。

六、价值类型

本报告中成本价值是指采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

房地产的价值是指建筑物及其占用范围内的土地的价值,或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

建筑物价值是指建筑物自身的价值,不包含该建筑物占用范围内的土地的价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则。

独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

替代原则,评估价值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。

八、估价依据

- 1 委托方与本估价机构签订的房地产估价委托书;
- 2 《中华人民共和国物权法》;

- 3 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4 《中华人民共和国土地管理法》；
- 5 《中华人民共和国资产评估法》；
- 6 《城市房地产转让管理规定》；
- 7 《房地产估价规范》（GB/T50291015）；
- 8 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013）；
- 9 本估价机构掌握的房地产市场相关资料及估价对象现场察看记录；
- 10 委托方提供的与本次估价相关的资料。

(1) 司法鉴定评估委托书；

(2) 建昌县人民法院询问笔录；

(3) 《集体土地使用证》；

(4) 《房屋所有权证》（村房字第 56、57、柒拾、柒拾壹、柒拾叁、柒拾肆、柒拾伍号）；

(5) 租地合同；

(6) 《申请书》；

(7) 《证明》；

(8) 《情况说明》。

九、估价方法

本次估价采用成本法测算估价对象价值。

成本法是指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。

运用成本法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 选择具体估价路径；
- 2 测算重置成本或重建成本；
- 3 测算折旧；
- 4 计算成本价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，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，经过测算，结合估价师经验与对影响房地产成本价格因素的分析，确定估价对象在价值时点成本参考价值为总价（人民币元）：伍拾伍万玖仟肆佰柒拾伍圆整（¥559,475.00元整），详细情况见估价结果详细情况表。

估价结果详细情况表

表一

序号	项目	土地坐落	土地使用者	面积 (M ²)	租赁剩余年限 (年)	单价 (元/M ² .年)	总价 (元)
1	宗地一	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振良	2333.35	9.37	0.22	4810
2	宗地二	喇嘛洞镇郝台子村三组	袁振民	3133.35	9.37	0.22	6459
合计				5466.70			11269

表二

序号	房权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)	价值类型	备注
1	村房字第柒拾号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	69	36777	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
2	村房字第柒拾壹号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	69	36777	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
3	村房字第柒拾叁号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	23	12259	建筑物	2029年3月5日前由杨井旺拆除
4	村房字第柒拾肆号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	0	0		已灭失
5	村房字第柒拾伍号	杨井旺	喇嘛洞镇郝台子村三组	533.00	0	0		已灭失
合计				2665.00		85813		

表三

序号	房权证号		房屋所有权人		坐落	建筑面积 (M ²)		评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)	价值类型	备注
	原	现	原	现		原	现				
1	村房字第56号		胡翠霞		喇嘛洞镇郝台子村	408.00	313.25	810	253733	房地	翻建，无翻建手续
2	村房字第57号		杨井旺		喇嘛洞镇郝台子	199.00	178.80	1167	208660	房地	翻建，无翻建手续
合计						607.00	492.05		462393		

估价结果内涵及成立的条件包括：

- (1) 估价结果是估价对象在价值时点所在（应分摊）土地为集体土地且房屋权属无争议条件下的评估价值；
- (2) 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等正常交易情况下的税前价值；
- (3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 峰	2120050011		年 月 日
尹 英	2120110015		年 月 日
李德臣	2120160053		年 月 日

十二、实地查勘期

2019年10月25日至2019年10月25日

十三、估价作业期

2019年10月25日至2019年10月28日



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

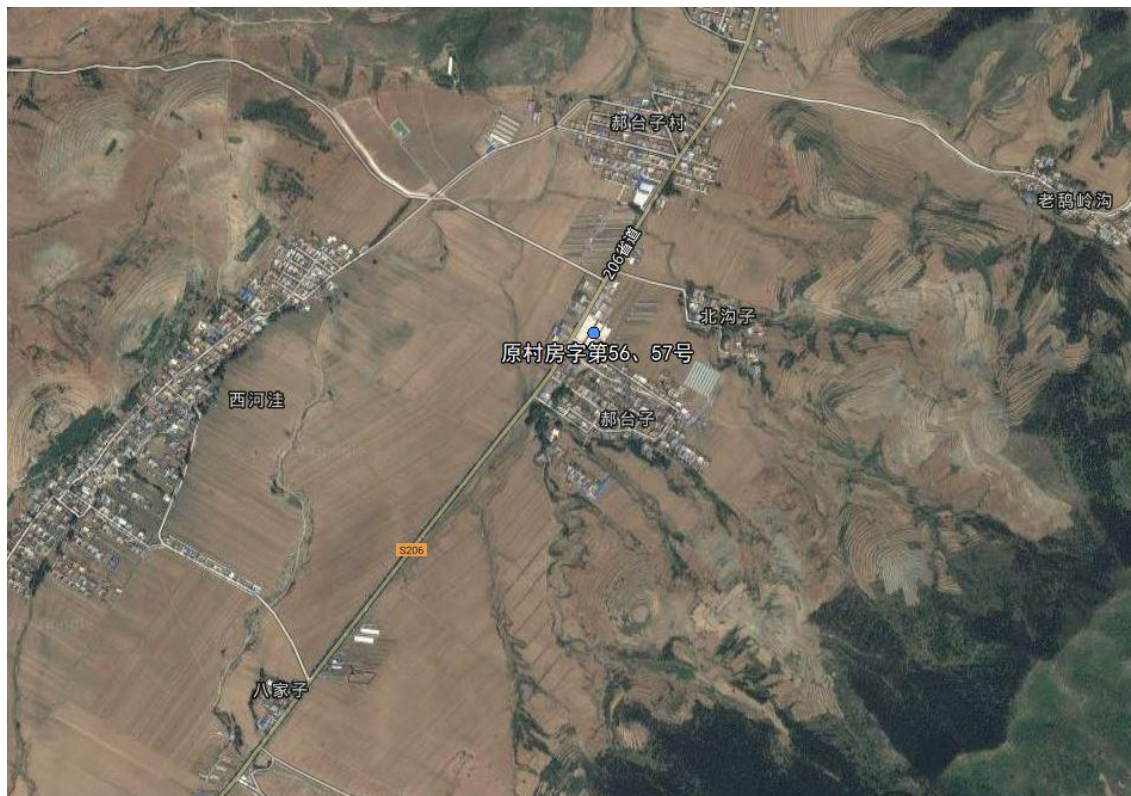
2019年10月28日

估价对象位置图

位置图一



位置图二



估价对象照片



村房字第柒拾号外观照片



村房字第柒拾号内部照片



村房字第柒拾壹号外观照片



村房字第柒拾壹号内部照片



村房字第柒拾叁号外观照片



村房字第柒拾叁号内部照片



原村房字第 56 号外观照片



原村房字第 56 号内部照片一



原村房字第 56 号内部照片二



原村房字第 57 号外观正面照片



原村房字第 57 号外观背面照片



原村房字第 57 号入户门照片

原村房字第 56、57 号房屋位置标示图

一原村房字第 56 号房屋位置标示图



二原村房字第 57 号房屋位置标示图

