**房地产估价报告**

估价报告编号：辽宁永信和（房估）字[2020]第035号

估价项目名称：岫岩满族自治县人民法院拟核实位于海城市王石镇大台村一处农村房屋价值项目

估价委托人：岫岩满族自治县人民法院

估价机构：辽宁永信和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘延飞（注册号：2120090007）

薛伟（注册号：2120090006）

估价作业期日：2020年9月2日--2020年9月27日

报告提出日期：2020年9月27日

**致估价委托人函**

岫岩满族自治县人民法院：

受岫岩满族自治县人民法院的委托，要求评估坐落于海城市王石镇大台村一处农村房屋的市场价值。

估价目的：为委托人确定拍卖底价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：一处农村房屋。依据大台村房字第05-58号《房屋所有权证》记载：估价对象权利人为李德财、共有情况空白；坐落于海城市王石镇大台村；权利性质：私有房产；用途：住宅；面积：232.05平方米（证载面积191.70平方米）。

房屋所在宗地为集体住宅用地。

**特别提示：本次报告的估价结果仅含房屋建筑物价值，不含土地使用权价值。**

价值时点：2020年9月2日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：确定估价对象于2020年9月2日的市场价值为人民币：159,593.00元（大写：人民币壹拾伍万玖仟伍佰玖拾叁元）。详见《估价结果表》。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果表** | | | | | | |
| 序号 | 房产证编号 | 名称 | 建筑面积（平方米） | 估价方法及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 |
| 1 | 大台村房字第05-58号 | 住宅（农房） | 232.05 | 总价（元） | 159,593.00 | 159,593.00 |
| 单价（元/平方米） | 688.00 | 688.00 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |
| **估价结果合计** | | | 232.05 | 总价（元） | 159,593.00 | |
| 平均单价（元/平方米） | 688.00 | |

估价单位：辽宁永信和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2020年9月27日

**目 录**

[**注册房地产估价师声明** 5](#_Toc51918931)

[**估价假设和限制条件** 6](#_Toc51918932)

[**一、一般假设** 6](#_Toc51918933)

[**二、未定事项假设** 7](#_Toc51918934)

[**三、背离事实假设** 7](#_Toc51918935)

[**四、不相一致假设** 7](#_Toc51918936)

[**五、依据不足假设** 7](#_Toc51918937)

[**六、估价报告使用限制** 7](#_Toc51918938)

[**房地产估价结果报告** 9](#_Toc51918939)

[**一、委托人** 9](#_Toc51918940)

[**二、估价机构** 9](#_Toc51918941)

[**三、估价目的** 9](#_Toc51918942)

[**四、估价对象** 10](#_Toc51918943)

[**五、价值时点** 11](#_Toc51918944)

[**六、价值类型与定义** 11](#_Toc51918945)

[**七、估价依据** 11](#_Toc51918946)

[**八、估价原则** 12](#_Toc51918947)

[**九、估价方法** 12](#_Toc51918948)

[**十、估价结果** 13](#_Toc51918949)

[**十一、估价人员** 14](#_Toc51918950)

[**十二、实地查勘期** 14](#_Toc51918951)

[**十三、估价作业期** 14](#_Toc51918952)

[**附 件** 15](#_Toc51918953)

1. 《司法鉴定评估拍卖委托书》（【2020】鞍法鉴委字第984号）；
2. 估价对象产权证明资料；
3. 估价对象照片、估价对象位置图；
4. 鉴定人承诺书；
5. 估价机构资质证书与营业执照；
6. 估价机构人员资格证书。

**注册房地产估价师声明**

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价机构及注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有利害关系或偏见，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

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

5、现场勘察注册房地产估价师为刘延飞和薛伟，勘察日期为2020年9月2日。现场勘察由法院工作人员李瀚飞、申请人李颖、被申请人李德财等人员陪同，对估价对象进行指认与勘察。估价勘察过程中未聘任其他专业技术人员。

**估价假设和限制条件**

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制:

**一、一般假设**

1、估价对象产权完整合法，可在公开市场上自由转让。

2、本次评估对估价对象的产权予以了关注，但不对估价对象的产权予以确认。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价对象由申请人与被申请人现场指认，若与实际不符，本报告无效，应重新估价。

5、注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未接受进行结构、设施品质的检测要求，注册房地产估价师不能确定该建筑物现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。本次估价假设估价对象不存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

6、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。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方; (2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化; (3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易; (5)不存在特殊买者的附加出价。

8、估价结果为包含正常交易的税费价值。

**二、未定事项假设**

无。

**三、背离事实假设**

无。

**四、不相一致假设**

《房屋所有权证》记载建筑面积191.70平方米、建筑结构为砖瓦4间、发证日期为2002年4月12日。据被申请人陈述：估价对象翻建于2017年、为轻钢彩板房10间、建筑面积232.05平方米。现场勘察时申请人与法官对此无异议，本次评估过程中估价对象的房屋结构、面积、年限以翻建情况为准，特此提醒当事人注意。

**五、依据不足假设**

无。

**六、估价报告使用限制**

1、本估价报告所确定的房地产价格是在本次估价特定的估价目的下形成的，仅供估价委托人确定拍卖底价提供价值之目的使用。若改变用途或估价目的，需另行估价。

2、本估价报告使用期限从报告出具之日起一年，即2020年9月27日至2021年9月26日。在报告的使用期限内，如果房地产市场或估价对象状况发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显的影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、估价结果为房地产市场价值。市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格为包含增值税的价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。本报告的估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4、依据房产估价委托合同约定，“估价技术报告”不提供给估价委托人。“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档，并在必要时提供给相关管理部门。

5、本估价报告是由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”、“附件”构成完整的估价报告。本估价报告必须完整使用方为有效，对任何割离使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

6、本报告专为估价委托人所使用，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；不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供或以其他任何方式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本估价报告解释权为本估价机构所有。

**房地产估价结果报告**

**一、委托人**

委托人：岫岩满族自治县人民法院

申请人：鞍山市永安包装工业有限公司

代理人：李颖

联系电话：14740231991

被申请人：李德财

联系电话：15042346888

**二、估价机构**

估价单位：辽宁永信和房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91210302759120606R

法人代表：刘延飞

单位地址：鞍山市铁东区中华南路150号

资质级别：贰级

资质证书: 2006120000311

有效期限：2022年1月22日止

**三、估价目的**

为委托人确定拍卖底价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

**1、估价对象范围**

估价对象：坐落于海城市王石镇大台村一处农村房屋。

依据大台村房字第05-58号《房屋所有权证》记载：估价对象权利人为李德财、共有情况空白；坐落于海城市王石镇大台村；权利类型：农村私有房产；权利性质：私有房产；用途：住宅；面积：232.05平方米（证载面积191.70平方米）。

特别提示：本次报告的估价结果仅含房屋建筑物价值，不含土地使用权价值。

**2、权益状况**

依据大台村房字第05-58号《房屋所有权证》记载：估价对象权利人为李德财、共有情况空白。

《房屋所有权证》无土地使用权信息记载。

他项权利状况：在价值时点估价对象已被岫岩满族自治县人民法院查封，处于诉讼状态。

本次评估过程中估价对象的产权由委托方确定，特此提醒当事人注意。

**3、实物状况**

本次估价对象为海城市王石镇大台村一处农村房屋，建筑面积232.05平方米（证载面积191.70平方米）。

住宅，一层轻钢彩板结构，有8间客房、1间灶房和洗浴卫生间1间，共10间，建筑面积232.05平方米。大石基础混凝土地梁完好，无开裂与不均匀沉降；保温彩板墙体与屋面平整局部有小面积锈蚀。瓷砖地面、PVC封墙板、PVC扣板棚、塑钢窗、白钢门；8间客房无上下水仅有供电、灶房与卫生间水电齐全；整体房屋无供暖设施、无燃气设施。

被申请人陈述房屋2017年，已使用3年。房屋整体状况良好，主要是作外地客商收购农产品时临时居住使用。

**五、价值时点**

本次估价的现场勘察日期为2020年9月2日。根据估价目的，经委托方协商确定本次估价的价值时点2020年9月2日。

**六、价值类型与定义**

本报告中的价值类型为市场价值。

市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，该价格为包含增值税的价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

**七、估价依据**

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《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》、《中华人民共和国物权法》；

3、国家和地方的有关法律、法规及政策性文件;

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

2、《房地产估价基本木语标准》GB:/T50899-2013；

（三）委托人提供的相关资料

1、委托方提供的估价对象权属证明；

2、房屋所有权人营业执照复印件;

3、《司法鉴定评估拍卖委托书》（【2020】鞍法鉴委字第984号）；

4、委托人提供的其他资料；

（四）估价人员调查搜集的相关资料

1、2017年《辽宁省建设工程计价依据》及相关的建筑物建设经济指标；

2、估价人员实地勘察、调查所获取的资料；

3、估价机构所掌握的房地产市场的有关资料。

**八、估价原则**

1、遵守独立、客观、公正原则；

2、遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提条件；

3、遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提条件；

4、遵循替代原则，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、遵循价值时点原则，估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

**九、估价方法**

估价思路：

针对评估对象的属性特点，根据可搜集的资料、相关的定额标准及与估价对象类似的房地产建设经济指标，可以获得估价对象开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等估价所需资料，所以本次评估采用成本法。

估价方法：

成本法是对估价对象在估价时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。

基本公式：

房产价值=房产重新购建价格×成新率

**十、估价结果**

估价结果：确定估价对象于2020年9月2日的市场价值为人民币：159,593.00元（大写：人民币壹拾伍万玖仟伍佰玖拾叁元）。详见《估价结果表》

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果表** | | | | | | |
| 序号 | 房产证编号 | 名称 | 建筑面积（平方米） | 估价方法及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 |
| 1 | 大台村房字第05-58号 | 住宅（农房） | 232.05 | 总价（元） | 159,593.00 | 159,593.00 |
| 单价（元/平方米） | 688.00 | 688.00 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |
| **估价结果合计** | | | 232.05 | 总价（元） | 159,593.00 | |
| 平均单价（元/平方米） | 688.00 | |

**十一、估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签 名 日 期 |
| 刘延飞 | 2120090007 |  | 2020年9月27日 |
| 薛伟 | 2120090006 |  | 2020年9月27日 |

**十二、实地查勘期**

勘察日期为2020年9月2日，现场勘察由法院工作人员、双方当事人共同陪同下进行。

**十三、估价作业期**

2020年9月2日—2020年9月27日

**附 件**

1. 《司法鉴定评估拍卖委托书》（【2020】鞍法鉴委字第984号）；
2. 估价对象产权证明资料；
3. 估价对象照片、估价对象位置图；
4. 鉴定人承诺书；
5. 估价机构资质证书与营业执照；
6. 估价机构人员资格证书。