

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房报字（2020）第 094 号

估价项目名称：位于宽甸镇娘娘沟路 16 号的住宅房地产市场价值的司法
鉴定估价报告

估价委托方：宽甸满族自治县人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

李 帅（注册号：2120180079）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 22 日

致估价委托人函

宽甸满族自治县人民法院：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、李帅（注册号：2120180079）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：位于宽甸镇娘娘沟路 16 号的住宅房地产，根据委托方提供的《地籍调查表》及《民事裁定书》记载，权利人为孙仁霞，总建筑面积 354.1 m²（其中有证房屋建筑面积 56.4 m²、自建房①建筑面积 84 m²、自建房②建筑面积 213.7 m²），宅基地使用权面积 504.8 m²，法定用途为住宅，包含相应占用宅基地使用权、室内装饰装修、设施设备（如通电通路等），具体情况见附表 1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2020 年 9 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法

六、估价结果：估价对象市场价值评估总价人民币大写贰拾万零叁仟叁佰叁拾肆元整（¥203,334.00），具体详见附表 2。

估价结果使用特别提示：

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年九月二十二日

附表 1 估价对象状况一览表

序号	坐落	权利人	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m ²)		土地使用期限	建筑结构	楼层		备注
			土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	宽甸镇娘娘沟路 16 号	孙仁霞	集体土地	房屋所有权	宅基地	自建房	住宅	住宅		56.4	—	砖瓦	1	1	住宅
2	宽甸镇娘娘沟路 16 号	孙仁霞	集体土地	房屋所有权	宅基地	自建房	住宅	住宅	504.8	84		砖瓦	1	1	住宅
3	宽甸镇娘娘沟路 16 号	孙仁霞	集体土地	房屋所有权	宅基地	自建房	住宅	住宅		213.7		砖瓦	1	1	住宅
合计		-	-	-	-	-	-	-	504.8	354.1	-	-	-	-	-

附表 2 估价结果汇总表

估价对象及结果		测算结果	评估结果
估价方法及结果			
主房	总价 (元)	63,337.00	63,337.00
	单价 (元/m ²)	1,123.00	1,123.00
自建房 1	总价 (元)	21,756.00	21,756.00
	单价 (元/m ²)	259.00	259.00
自建房 2	总价 (元)	66,247.00	66,247.00
	单价 (元/m ²)	310.00	310.00
宅基地	总价 (元)	51,994.00	51,994.00
	单价 (元/m ²)	103.00	103.00
汇总评估价值		总价 (元)	203,334.00

目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业期.....	19
附件	
(一) 估价对象实地查勘情况照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 《地籍调查表》、《民事裁定书》（复印件）	
(四) 司法鉴定委托书	
(五) 可比实例位置图	
(六) 房地产估价机构营业执照副本复印件	
(七) 房地产估价机构备案证书复印件	
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、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。

四、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象于 2020 年 9 月 15 日进行实地查勘，并与估价委托方协商以实地勘察完成日为本次估价时点。

实地查勘人员：林雪野、李帅

六、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告须经房地产估价师签字、盖章后方能生效。

八、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权本估价机构所有。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1. 估价委托方提供估价对象的资料，我们无法对其权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，且无法予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋建筑面积进行测量，经现场查勘观察，估价对象有证房屋建筑面积与《民事裁定书》记载建筑面积大体相当。

4. 本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。即满足以下条件：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。

5. 本次估价以估价对象产权明晰无异议，假设受让人具备购买宅基地资格。

6. 本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

7. 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理抵

押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

8. 报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

9. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

1. 本次评估假设估价对象无原有抵押担保物权、被查封限制等情况。

2. 本次评估结果未考虑评估费、拍卖法、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响。

（四）不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

①本次估价委托方未提供估价对象欠缴税费（电费等）相关资料，本次评估假设估价对象无欠缴税费情况。

②估价对象中的未经登记建筑物的尺寸为估价师现场测量，申请人已现场签字确认，本次评估估价对象中未经登记建筑物尺寸假定以实际测量结果为准。

③部分估价对象为未经登记的建筑物，本次评估以现状用途为准。

二、估价报告使用限制、特殊说明及风险提示：

（一）本次估价以价值时点我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，上述因素发生重大变化会导致房地产价值发生变化，本报告结果也应做相应调整。

（二）本报告估价结果仅为本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”之用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人使用, 非为法律规定的情况, 未经本机构许可, 不得提供给上述以外的任何单位和个人, 其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效, 仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(五) 本报告估价结果的有效期自报告出具日起为一年 (二〇二〇年九月二十二日至二〇二一年九月二十一日) 若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(七) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

三、其他事项

(一) 本次评估所采用的市场资料等评估相关资料、参数来源于估价依据所列示文件技术规范、法律法规以及公开市场信息中的调查所得。

(二) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则方法及参数的选取。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：宽甸满族自治县人民法院

承办法官：王法官

联系电话：18604251185

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省本溪市明山区人民路 3 栋

法定代表人：林雪野

统一社会信用代码：91210504781633280Y

备案等级：贰级

证书编号：第 000010505 号

有效期限：2018 年 1 月 24 日至 2021 年 1 月 23 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

估价对象位于宽甸镇娘娘沟路 16 号住宅房地产，根据委托方提供的《地籍调查表》、《民事裁定书》记载，权利人为孙仁霞，总建筑面积 354.1 m²，包含相

应占用宅基地使用权、室内装饰装修、设施设备（如通电通路等）。

（二）估价对象基本状况

1. 位置状况

（1）坐落：估价对象位于宽甸镇娘娘沟路 16 号。



（2）方位：宽甸镇娘娘沟，宽甸满族自治县北部，北环西路以北；

（3）楼层、朝向：建筑物楼层均为 1/1 层，主朝向为南北；

2. 交通状况描述

（1）道路状况：附近有北环西路 1 条城市主次干道，均为人车混合道路，车流量一般；

（2）出入可利用交通工具：区域内有小客车经过，公共交通状况较好；

（3）交通管制：无交通管制。

（4）停车方便度：道路两侧可停车，停车较方便。

3. 配套设施

（1）基础设施：该区域各类基础设施健全，土地提供“三通”条件。“三通”

指通路、通电、通信。

道路:区域内道路网密集;

电力:运行稳定;

通信:区域程控电话和移动通信、电信、网通等宽带网络提供优质服务;

(2) 公共服务设施:周边有宽甸第一初中、宽甸满族自治县社会福利院、京东快递、康乐园老年公寓等公共服务设施;

(三) 估价对象土地基本状况

估价委托人提供估价对象《民事裁定书》、《地籍调查表》以及注册房地产估价师的收集资料,及根据一般规律及估价经验,其土地为宅基地,宅基地面积 504.8 m²,用途为住宅。形状近似矩形,地势为平地,宗地开发达到“三通一平”;

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑物实物状况

①主房:建筑面积 56.4 m²,室内为普通装修,室内墙面及天棚粉刷涂料,水泥地面,木窗,木门,总楼层为 1 层,所在楼层为 1 层,砖瓦结构。

②自建房①:建筑面积 84 m²,室内为普通装修,室内墙面及天棚粉刷涂料,水泥地面,铝合金窗,铝合金门,总楼层为 1 层,所在楼层为 1 层,砖瓦结构。

③自建房②:建筑面积 213.7 m²,室内为普通装修,室内墙面及天棚粉刷涂料,水泥地面,铝合金窗,铝合金门,总楼层为 1 层,所在楼层为 1 层,砖瓦结构。

估价师现场查勘估价对象没有发现不均匀沉降,估价对象内部没有渗水迹象,室内门窗保养维护较好,保温、隔音、采光等方面良好。

2. 房屋权属状况

根据委托人提供的《民事裁定书》、《地籍调查表》复印件记载,房屋权属如下:

序号	权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	限制情况	抵押情况	登记状态	建筑面积 (m ²)	批准用途
1	2015-6200	孙仁霞	宽甸镇娘娘沟路 16 号	无限制	未抵押	已登记	56.4	住宅
2	—	孙仁霞	宽甸镇娘娘沟路 16 号	—	—	未登记	84	住宅
3	—	孙仁霞	宽甸镇娘娘沟路 16 号	—	—	未登记	213.7	住宅

五、价值时点

价值时点为 2020 年 9 月 15 日。

我们已对本估价报告中的估价对象于 2020 年 9 月 15 日进行实地查勘，司法鉴定评估一般以实地查勘日为价值时点，估价委托方未提出特殊要求，故本次以实地勘察完成日为本次估价时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

七、估价原则

本次估价中遵循了合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《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 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 2007 年第 62 号）；

(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）；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；

(7) 《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》；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》。

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3. 委托人提供的相关资料

(1) 《民事裁定书》（（2019）辽 0624 民初 2331 号）；

- (2) 《地籍调查表》；
- (3) 估价委托人提供的《宽甸满族自治县人民法院委托书》（（2020）辽 0624 执 622 号）。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价对象照片；
- (2) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- (3) 其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 本次估价选用的方法

成本法定义：成本法是求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 本次估价选用的方法的计算公式：

房地产价值=土地重置成本+建筑物现值

其中：建筑物现值=建筑物重置价格-建筑物折旧

建筑物重置价格=建筑物开发成本+建筑物管理费用+建筑物投资利息

建筑物折旧=建筑物重置价格×（1-建筑物成新率）

(三) 估价技术路线

成本法采用房地分估路径，其中土地采用成本逼近法测算，成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利息和土地增值收益等确定土地价格的方法。其基本原理是生产费用价值论及等量资本应获取等量

收益的投资原理，求取的价格是成本价格；建筑物根据现行建筑定额、同类建筑物的建安工程造价指标等资料，结合估价对象建筑特征，采用单位比较法并通过必要的调整来求取建安工程费(单方造价)；在单方造价的基础上分别求取前期费用等等，求得建设成本(单价)；将建设成本(单价)乘以建筑面积，得到建设成本(总价)；将已求知的建设成本总价，以此为基数，分别测算管理费用、投资利息、建筑物折旧等，根据计算公式求得估价对象建筑物成本价值。

十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，采用合适的估价方法，在认真现场查勘查阅现有资料的基础上，通过对影响房地产价值因素的综合分析，参照本地的房地产市场行情，经过恰当的测算，结合估价师执业经验，最后确定本次评估的位于宽甸镇娘娘沟路 16 号的住宅房地产(建筑面积 354.1 m²、相应分摊宅基地使用权)在价值时点 2020 年 9 月 15 日的估价结果为：

估价结果汇总表

估价对象及结果		测算结果	评估结果
估价方法及结果			
主房	总价(元)	63,337.00	63,337.00
	单价(元/m ²)	1,123.00	1,123.00
自建房 1	总价(元)	21,756.00	21,756.00
	单价(元/m ²)	259.00	259.00
自建房 2	总价(元)	66,247.00	66,247.00
	单价(元/m ²)	310.00	310.00
宅基地	总价(元)	51,994.00	51,994.00
	单价(元/m ²)	103.00	103.00
汇总评估价值	总价(元)	203,334.00	203,334.00

估价结果使用特别提示：

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签名	估价报告出具日期
林雪野	2120030058		2020 年 9 月 22 日
李帅	2120180079		2020 年 9 月 22 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2020 年 9 月 15 日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 9 月 15 日--2020 年 9 月 22 日

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

二〇二〇年九月二十二日

附 件

- (一) 估价对象实地查勘情况照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 《民事裁定书》、《地籍调查表》（复印件）
- (四) 司法鉴定委托书
- (五) 可比实例位置图
- (六) 房地产估价机构营业执照副本复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件