**房地产估价报告**

估价报告编号：辽宁永信和（房估）字[2020]第028号

估价项目名称：鞍山市铁东区人民法院拟评估位于海城市大屯镇南于沟村的1处农村住宅市场价值项目

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院

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）

报告提出日期：2020年12月24日

**致估价委托人函**

鞍山市铁东区人民法院：

受鞍山市铁东区人民法院司法技术室的委托，要求评估坐落于海城市大屯镇南于沟村的1处农村住宅的市场价值。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：海城市大屯镇南于沟村的1处农村住宅，含庭院内有照房、无照房、猪舍鸡舍、地坪、果树及围墙等附着物价值，不含土地使用权价值。据房权证字第FA-220-1518号《房屋所有权证存根》记载：有照房权利人为许忠辉、共有情况空白；坐落于海城市大屯镇南于沟村；权利类型：农村私有房产；所有权性质：私有房产；用途：住宅；面积：146.00平方米。另有：无证房屋及农舍等建筑面积183.74平方米，花岗岩地坪、道板砖地坪、铁艺围墙、砖围墙、水井、大门等构筑物6项，大中小果树（树苗）22棵。

价值时点：2020年7月8日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：估价对象于2020年7月8日的市场价值为人民币336,235.00元（大写：人民币叁拾叁万陆仟贰佰叁拾伍元），详见《估价结果汇总表》。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价结果汇总表 | | | | | | |
| 序号 | 权证编号 | 名称 | 数量 | 单位 | 评估值 | 备注 |
|
|
| 1 | 房权证FA-220字第1518号 卷号C-09 | 主房（住宅） | 146.00 | 平方米 | 199,947.00 | 砖木起脊，瓷砖饰面 |
| 2 | 无证 | 西小房（住宅） | 39.90 | 平方米 | 35,733.00 | 砖木起脊，瓷砖饰面 |
| 3 | 无证 | 鸡舍，西厢房有狗 | 108.50 | 平方米 | 37,498.00 | 砖木起脊 |
| 4 | 无证 | 柴房，东厢房 | 35.34 | 平方米 | 3,615.00 | 砖木平顶 |
| 5 | 构筑物 | 猪舍 | 34.50 | 平方米 | 6,266.00 | 砖木平顶 |
| 6 | 构筑物 | 健身广场地坪 | 102.00 | 平方米 | 1,408.00 | 水泥地坪，已破损 |
| 7 | 构筑物 | 主房与西小房前地坪 | 107.62 | 平方米 | 7,247.00 | 花岗岩地坪 |
| 8 | 构筑物 | 主房与西小房两侧及北侧地坪 | 282.48 | 平方米 | 13,254.00 | 道板砖 |
| 9 | 构筑物 | 围墙 | 90.82 | 平方米 | 6,108.00 | 红砖 |
| 10 | 构筑物 | 铁艺围墙 | 75.00 | 米 | 14,486.00 | 红砖 |
| 11 | 构筑物 | 白钢院门 | 6.60 | 平方米 | 1,666.00 | 白钢铁艺（含门柱） |
| 12 | 构筑物 | 水井 | 80.00 | 米 | 5,387.00 | 水泥管 水泵 |
| 13 | 树木 | 大梨树 | 4.00 | 棵 | 2,000.00 |  |
| 14 | 树木 | 中等梨树 | 3.00 | 棵 | 900.00 |  |
| 15 | 树木 | 中等李子树 | 1.00 | 棵 | 260.00 |  |
| 16 | 树木 | 中等枣树 | 1.00 | 棵 | 200.00 |  |
| 17 | 树木 | 小果树苗 | 13.00 | 棵 | 260.00 |  |
|  | 合计 |  | 329.74 |  | 336,235.00 |  |

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12月24日

**目 录**

[**注册房地产估价师声明** 5](#_Toc59787418)

[**估价假设和限制条件** 6](#_Toc59787419)

[**一、估价的假设条件** 6](#_Toc59787420)

[**二、估价报告使用限制** 8](#_Toc59787421)

[**房地产估价结果报告** 10](#_Toc59787422)

[**一、委托人** 10](#_Toc59787423)

[**二、估价机构** 10](#_Toc59787424)

[**三、估价目的** 11](#_Toc59787425)

[**四、估价对象** 11](#_Toc59787426)

[**五、价值时点** 13](#_Toc59787427)

[**六、价值类型与定义** 13](#_Toc59787428)

[**七、估价原则** 13](#_Toc59787429)

[**八、估价依据** 14](#_Toc59787430)

[**九、估价方法** 15](#_Toc59787431)

[**十、 估价结果** 16](#_Toc59787432)

[**十一、估价人员** 17](#_Toc59787433)

[**十二、实地查勘期** 18](#_Toc59787434)

[**十三、估价作业期** 18](#_Toc59787435)

[**附 件** 19](#_Toc59787436)

[1、 《司法鉴定评估拍卖委托书》； 19](#_Toc59787437)

[2、 当事人财产遗漏申请书、关于当事人许忠辉异议的回复 19](#_Toc59787438)

[3、 估价对象《房屋所有权证存根》复印件； 19](#_Toc59787439)

[4、 估价对象照片、估价对象位置图； 19](#_Toc59787440)

[5、 估价机构资质证书与营业执照； 19](#_Toc59787441)

[6、 估价机构人员资格证书。 19](#_Toc59787442)

[7、 鉴定人承诺书； 19](#_Toc59787443)

[8、 评估收费发票复印件。 19](#_Toc59787444)

**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。

**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、估价的假设条件**

（一）一般假设

1、估价对象产权完整，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权属资料复印件（或由法院卷宗拍照打印）。估价机构与估价人员对房屋产权予以关注，但不对房屋产权予以确认；估价对象的权属由估价委托人负责确认。

3、估价委托人未提供欠缴税费说明，假设估价对象无欠缴税费，含税收、物业费、供暖费、水电费等。

4、本报告未考虑交易税费的转移支付与财产处置费用的扣除。

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。本次估价假设其无基础、结构等方而的重大质量总是处于完好状态无安全隐患并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

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、假设估价对象在拍卖或变卖财产之日时，估价对象的范围、权利状况、实物状况和房地产市场状况与估价时点时的实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

估价对象已被法院查封，估价过程中未考虑查封对估价结果的影响，假设估价对象在估价时点无查封与担保物权和其它优先受偿权。

现场查勘时估价对象已租赁，估价委托人未要求扣减租金权益也未提供相关资料。估价过程中未考虑租赁对估价结果的影响，假设估价对象在估价时点无租赁与用益物权和其它权利限制。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

**二、估价报告使用限制**

（一）估价报告与结果的用途

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，仅供估价委托人使用。若改变用途或估价目的，需另行估价。

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；不得向估价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。凡因估价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。

（二）估价报告与结果的使用人

估价报告与结果的使用人仅限于估价委托人与《司法鉴定评估委托书》登记的当事人。任何未经评估机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三）估价报告与结果的使用期限

本估价报告使用期限从报告出具之日起一年，即2020年12月24日至2021年12月23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。

（四）需要注意的其他事项

1、估价委托人所提供的资料是此次估价的重要依据，该资料的真实性和准确性由估价委托人负责。若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导评估行为的，则对此引起的后果承担相关法律责任。本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、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。

3、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。

4、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。

5、当事人或利害关系人对估价报告的估价价值时点、估价对象范围状况、参考标准、计算方法或估价结果等有异议的，应当在收到估价报告后五日内向人民法院提出书面异议。

6、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**

1、估价委托人

估价委托人：鞍山市铁东区人民法院执行局

委托书编号：（2020）鞍法鉴委字第891号

案由案号：借款（2020）辽0302执恢12号

委托日期：2020年6月24日

委托项目：对本院查封对被执行人徐忠辉名下位于海城市大屯镇南于沟村（房权证号FA-220-1518，面积146平方米）的房屋进行评估（注：估价对象范围后扩展为院内无照房与构筑物，后再次扩展为含院内树木的附着物。）

承办人：金石

联系电话：15998029245

2、相关当事人

申请人：刘军 联系电话：18604929118

对方当事人：

联系人：许忠辉 联系电话：13309800777

李艳敏 联系电话：13358686060

**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

统一社会会用代码：91210302759120606R

法人代表：刘延飞

单位地址：鞍山市铁东区中华南路150栋5层S32号

资质级别：贰级

证书编号: 第000010311号

有效期限：2019年1月23日至2022年1月22日止

联系人：薛伟

联系电话：0412-2594316

**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**

**1、估价对象范围**

海城市大屯镇南于沟村的1处农村住宅，含庭院内有照房、无照房、猪舍鸡舍、地坪、果树及围墙等附着物价值，不含土地使用权价值。

**2、建筑物基本状况**

据房权证字第FA-220-1518号《房屋所有权证存根》记载：有照房权利人为许忠辉、共有情况空白；坐落于海城市大屯镇南于沟村；权利类型：农村私有房产；所有权性质：私有房产；用途：住宅；面积：146.00平方米。另有：无证房屋及农舍等建筑面积183.74平方米，花岗岩地坪、道板砖地坪、铁艺围墙、砖围墙、水井、大门等构筑物6项，大中小果树（树苗）22棵。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果汇总表** | | | | | | | |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **结构** | **设施设备** | **装饰装修** | **新旧程度** | |
| 1 | 主房（住宅） | 146.00 | 平方米 | 砖木起脊，瓷砖饰面 | 室内卫生间，自烧锅炉 | 精致装修 | 新 | |
| 2 | 西小房（住宅） | 39.90 | 平方米 | 砖木起脊，瓷砖饰面 | 无室内卫生间，火炕 | 装修一般 | 新 | |
| 3 | 鸡舍，西厢房有狗 | 108.50 | 平方米 | 砖木起脊 | 照明电 | 无 | 较新 | |
| 4 | 柴房，东厢房 | 35.34 | 平方米 | 砖木平顶 | 照明电 | 无 | 旧 | |
| 5 | 猪舍 | 34.50 | 平方米 | 砖木平顶 | 无 | 无 | 较新 | |
| 6 | 健身广场地坪 | 102.00 | 平方米 | 水泥地坪，已破损 |  |  | 旧 | |
| 7 | 主房与西小房前地坪 | 107.62 | 平方米 | 花岗岩地坪 |  |  | 新 | |
| 8 | 主房与西小房两侧及北侧地坪 | 282.48 | 平方米 | 道板砖 |  |  | 较新 | |
| 9 | 围墙 | 90.82 | 平方米 | 红砖 |  |  | 旧 | |
| 10 | 铁艺围墙 | 75.00 | 米 | 铸铁 |  |  | 新 | |
| 11 | 白钢院门 | 6.60 | 平方米 | 白钢铁艺（含门柱） |  |  | 新 | |
| 12 | 水井 | 80.00 | 米 | 水泥管 水泵 |  |  |  | |
| 13 | 大梨树 | 4.00 | 棵 |  |  |  |  | |
| 14 | 中等梨树 | 3.00 | 棵 |  |  |  |  | |
| 15 | 中等李子树 | 1.00 | 棵 |  |  |  |  | |
| 16 | 中等枣树 | 1.00 | 棵 |  |  |  |  | |
| 17 | 小果树苗 | 13.00 | 棵 |  |  |  |  | |
|  | 房屋面积合计 | 329.74 |  |  |  |  |  | |

主房，146平方米有照房，南侧中间进户，左右对称结构，分别是厨房、锅炉房、东西主卧室，北侧中间为大客厅，两侧有书房、洗浴间、卫生间。房屋装修状况良好，彩金对开门、平开式塑钢窗、北墙为双层推拉塑钢窗，外墙瓷砖饰面、内墙刮大白，瓷砖地面、石膏板与PVC板吊顶，室内木制套装门与隔断门、卫生间彩铝门，卫生间、厨房、锅炉房瓷砖墙面。

**3、土地基本状况**

委托人提供了《房屋所有权证存根》复印件，证载使用土地情况为：使用土地面积146平方米、土地使用证号海集字第（空白）号、缮证人刘洋、交对人（空白）、领证人签字“支福振”、领证日期2010年4月20日。

据此，估价对象所在宗地为集体土地。

开发程度：宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

**五、价值时点**

本次估价的实地查勘日期为2020年7月8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7月8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。

**八、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、《司法鉴定评估委托书》；

2、委托方提供的产权证明资料；

3、双方当事人提供的估价对象资料;

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、鞍山市类似房地产的价格信息;

2、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；

3、估价人员实地查勘、调查所获取的资料；

4、估价机构所掌握的房地产市场的有关资料。

**九、估价方法**

（一）估价方法

估价方法：本次估价根据估价的实际状况和房地产市场客观状况，本次评估采用成本法。

（二）估价思路

委估对象为工业建筑，由于市场近期无相同或相似的可比交易案例，不适宜采用市场法进行评估。

委估对象不具有独立获利能力，也不适用收益法进行评估。

对评估对象的属性特点，根据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。

（三）成本法简介

1、成本法概念

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。

2、成本法测算过程

（1）测算建筑物重置成本

（2）确定建筑工程管理费用

（3）估算合理销售费用

（4）估算投资利息（资金成本）

（5）估算合理开发利润

（6）计算建筑物重置价值

（7）确定建筑物折旧（计算成新率）

（8）计算建筑物评估值

3、计算公式

成本基本公式为：V=C×q

V----建筑物的评估价值

C----建筑物的重置价值

q----建筑物的成新率

1. **估价结果**

估价对象于2020年7月8日的市场价值为人民币：336,235.00元（大写：人民币叁拾叁万陆仟贰佰叁拾伍元），详见《估价结果汇总表》。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果汇总表** | | | | | | |
| **序号** | **权证编号** | **名称** | **数量** | **单位** | **评估值** | **备注** |
|
|
| 1 | 房权证FA-220字第1518号 卷号C-09 | 主房（住宅） | 146.00 | 平方米 | 199,947.00 | 砖木起脊，瓷砖饰面 |
| 2 | 无证 | 西小房（住宅） | 39.90 | 平方米 | 35,733.00 | 砖木起脊，瓷砖饰面 |
| 3 | 无证 | 鸡舍，西厢房有狗 | 108.50 | 平方米 | 37,498.00 | 砖木起脊 |
| 4 | 无证 | 柴房，东厢房 | 35.34 | 平方米 | 3,615.00 | 砖木平顶 |
| 5 | 构筑物 | 猪舍 | 34.50 | 平方米 | 6,266.00 | 砖木平顶 |
| 6 | 构筑物 | 健身广场地坪 | 102.00 | 平方米 | 1,408.00 | 水泥地坪，已破损 |
| 7 | 构筑物 | 主房与西小房前地坪 | 107.62 | 平方米 | 7,247.00 | 花岗岩地坪 |
| 8 | 构筑物 | 主房与西小房两侧及北侧地坪 | 282.48 | 平方米 | 13,254.00 | 道板砖 |
| 9 | 构筑物 | 围墙 | 90.82 | 平方米 | 6,108.00 | 红砖 |
| 10 | 构筑物 | 铁艺围墙 | 75.00 | 米 | 14,486.00 | 红砖 |
| 11 | 构筑物 | 白钢院门 | 6.60 | 平方米 | 1,666.00 | 白钢铁艺（含门柱） |
| 12 | 构筑物 | 水井 | 80.00 | 米 | 5,387.00 | 水泥管 水泵 |
| 13 | 树木 | 大梨树 | 4.00 | 棵 | 2,000.00 |  |
| 14 | 树木 | 中等梨树 | 3.00 | 棵 | 900.00 |  |
| 15 | 树木 | 中等李子树 | 1.00 | 棵 | 260.00 |  |
| 16 | 树木 | 中等枣树 | 1.00 | 棵 | 200.00 |  |
| 17 | 树木 | 小果树苗 | 13.00 | 棵 | 260.00 |  |
|  | 合计 |  | 329.74 |  | 336,235.00 |  |

**十一、估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签 名 日 期 |
| 刘延飞 | 2120090007 |  | 2020年12月24日 |
| 薛伟 | 2120090006 |  | 2020年12月24日 |

**十二、实地查勘期**

实地查勘日期为2020年7月8日与2020年12月9日。

第一次实地勘察，在法院工作人员王琪组织下，由申请人刘军、对方当事人许忠辉对估价对象进行指认并陪同实地查勘，主要测量记录了院内有照房与无照房及构筑物。第二次实地勘察，亦在法院工作人员王琪组织下，由申请人刘军与租房人对估价对象进行指认并陪同实地查勘，主要是重新测量花岗岩地坪与道板砖地坪面积、清点了院内果树数量，果树品种由租房人介绍。

**十三、估价作业期**

2020年7月8日—2020年12月24日

**附 件**

1. 《司法鉴定评估拍卖委托书》；
2. 当事人财产遗漏申请书、关于当事人许忠辉异议的回复
3. 估价对象《房屋所有权证存根》复印件；
4. 估价对象照片、估价对象位置图；
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。
7. 鉴定人承诺书；
8. 评估收费发票复印件。