

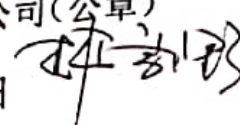
致估价委托人函

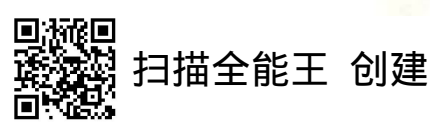
辽宁省本溪市中级人民法院：
 承蒙委托，本房地产估价机构接受贵单位委托，选派注册房地产估价师（林雪野、石春艳）对估价对象的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

- 一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 二、估价对象：张传龙和武广莉所属位于桓仁县六河乡下古城一组3项房屋建筑物、3项构筑物、1项林木和1项土地使用权；财产范围包括房屋建筑物及其占用范围内的集体土地使用权、构筑物和林木，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积合计为106.77m²（其中有证房屋为46.19m²，其余房屋均为无证），土地面积为264.98m²（其中有证房屋基底占用面积为46.19m²）；有证房屋用途为住宅，土地使用权用途为住宅；权利人为张传龙和武广莉。
- 三、价值时点：2020年9月23日。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、估价方法：有证住宅采用比较法、无证住宅和构筑物采用成本法、林木和土地使用权参考相关政策文件。
- 六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经过测算确定市场价值为（币种：人民币）：

估价方法及结果		测算结果	估价结果
估价对象			
有证住宅	总价(元)	119,170.00	119,170.00
	单价(元/m ²)	2580	2580
无证住宅	总价(元)	24,138.00	24,138.00
	单价(元/m ²)	1100	1100
仓房	总价(元)	21,254.00	21,254.00
	单价(元/m ²)	550	550
地面	总价(元)	1,432.00	1,432.00
	单价(元/m ²)	41	41
门斗	总价(元)	5,839.00	5,839.00
	单价(元/m ²)	180	180
厕所	总价(元)	739.00	739.00
	单价(元/m ²)	210	210
林木	总价(元)	450.00	450.00
	单价(元/株)	30	30
集体土地使用权	总价(元)	24,614.00	24,614.00
	单价(元/m ²)	112.5	112.5
合计		197,636.00 (人民币大写金额:壹拾玖万柒仟陆佰叁拾陆元整)	

- 七、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(公章)
 法定代表人(签字): 
 二〇二〇年九月二十八日
 电话: 024-42382777



估价结果报告

一、估价委托人

委托方：辽宁省本溪市中级人民法院

承办法官：杨林

联系电话：13190460224

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

法定代表人（执行事务合伙人）：林雪野

住所：辽宁省本溪市明山区人民路3栋

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。

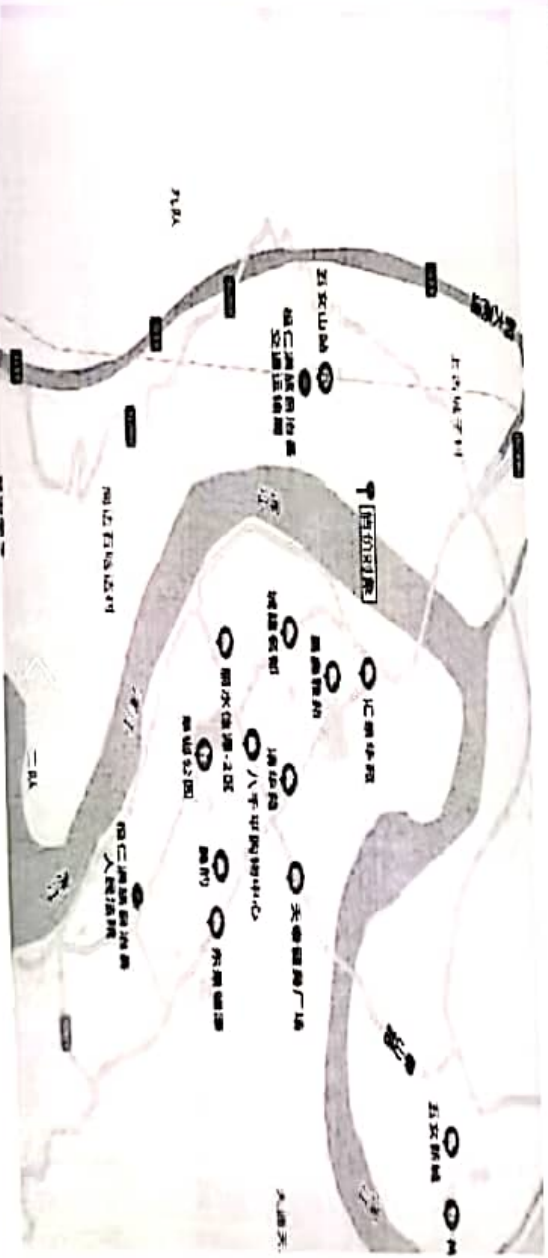
四、估价对象

(一)估价对象基本状况

财产范围包括房屋建筑物及其占用范围内的集体土地使用权、构筑物和林木，



不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；张传龙和武广莉所属位于桓仁县六河乡下古城一组的3项房屋建筑物、3项构筑物、1项林木和1项土地使用权；建筑面积合计为106.77 m²（其中：有证住宅46.19m²、无证住宅21.95m²、前院房屋38.63m²），土地面积为264.98m²（其中有证房屋基底占用面积为46.19m²，剩余面积为218.79m²）；有证房屋用途为住宅，土地使用权用途为住宅；权利人张传龙和武广莉；区域内有一条下古城子村路，有小型轿车通过；区域内基础设施为通上下水、通电和通讯；至价值时点，不考虑担保物权、租赁权、拖欠税费和查封等形限制权利情况，估价对象位置图如下：位置图如下：



（二）土地基本状况

根据估价人员实地查勘，委估对象所处宗地为张传龙和武广莉所属的桓仁县六河乡下古城一组的住宅占用范围内集体土地使用权；东临住宅，西临住宅，北临住宅，南临道路；土地形状较规则，地势存在一定的坡度，宗地红线内达到“五通”（通路、通供水、通电、通讯、通排水），宗地红线外达到“五通”（通路、通供水、通电、通讯、通排水）及场地平整；土地使用权使用期限未载明：

（三）建筑物基本状况





根据估价人员实地查勘，委估对象为张传龙和武广莉所属的桓仁县六河乡下古城一组的3项房地产，分别为有证住宅（村房字第6091051号）、无证住宅和仓房；建筑结构均为砖木结构；装饰装修分别为住宅水泥墙面、水泥地面、铝合金门、金属窗、木屋架、石棉瓦屋面，仓房为水泥墙面、水泥地面、卷帘门、木屋架、石棉瓦屋面；设施设备均为国家电网供电；村级供排水管网；移动、联通、电信网络覆盖；均于2011年建成；现场勘察结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，无装修并有少量破损，经过一般性的维修能恢复，建筑物整体成新状况一般，综合成新率为七成新；

3.构筑物实物状况描述

根据估价人员实地查勘，委估对象为张传龙和武广莉所属位于桓仁县六河乡下古城一组3项构筑物（地面、门斗和厕所）；规模分别为地面35m²，门斗32.38m²，厕所3.52m²；建筑结构分别为地砖地面、铝合金门斗和简易厕所；建成时间均于2011年建成；维护及成新状况均为结构一般性的损坏，成新状况一般，成新率为七成新。

4.林木实物状况描述

根据估价人员实地查勘，委估对象为张传龙和武广莉所属位于桓仁县六河乡下古城一组的树木；杂树15株，10年生，胸径10cm，生长状况为长势一般；

五、价值时点

2020年9月23日（实地查勘之日）

我们已对本估价报告中的估价对象于2020年9月23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

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

1.遵循独立、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。

2.遵循合法原则：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。

3.遵循价值时点原则：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。

4.遵循替代原则：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。

5.遵循最高最佳利用原则：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。

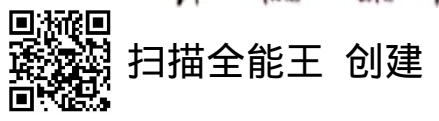


4. 估价对象中林木的数量、年龄等由申请人确认为准，土地使用权面积根据申请人提供测绘报告载明数据为准，然后参照《月亮湾二期地块集体土地级房屋征收补偿安置方案》（桓仁满族自治县国土资源局2013年2月4日颁布）确定本次估价对象中林木和土地的使用权的市场价值；

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点2020年9月23日的市场价值估价结果如下（币种：人民币）：

估价对象	估价方法及结果		测算结果	估价结果
	总价(元)	单价(元/㎡)		
权证住宅	总价(元)	119,170.00	119,170.00	
	单价(元/㎡)	2580	2580	
九层住宅	总价(元)	24,138.00	24,138.00	
	单价(元/㎡)	1100	1100	
平房	总价(元)	21,254.00	21,254.00	
	单价(元/㎡)	550	550	
地棚	总价(元)	1,432.00	1,432.00	
	单价(元/㎡)	41	41	
门斗	总价(元)	5,839.00	5,839.00	
	单价(元/㎡)	180	180	
厕所	总价(元)	739.00	739.00	
	单价(元/㎡)	210	210	
林木	总价(元)	450.00	450.00	
	单价(元/株)	30	30	
集体土地使用权	总价(元)	24,614.00	24,614.00	
	单价(元/㎡)	112.5	112.5	
合计		197,636.00	197,636.00	(人民币大写金额：壹拾玖万柒仟陆佰叁拾陆元整)



房屋所有权证存根

村房字第 1091051 号 卷号					
所有权人 (单位)	张瑞杰			所有性质	独
共有人 (单位)	无				
房屋座落	新址: 张店镇大河村二组				
	旧址:				
栋号	建筑结构	层次	间数	建筑面积 (m ²)	备注
	框架	·	·	·	
使用性质	附记				
使用土地情况					
使用土地面积	平方米		土地证号	字第 号	
使用人	张瑞杰		使用人	张瑞杰	
领证人签章			领证日期	年 月 日	



土地登记申请书

申请单位(个人)	张传龙			法定宅基地	东:	
地址	下营垸村			西:		
单位性质	个人			南:		
土地所有权性质	集体			北:		
土地权属来源	历史遗留			东:	周建设	
批准用地机关				西:	刘殿元	
批准日期文号				南:		
批准用途	住宅			北:		
权属证的材料	房照					

农村集体土地所有权申请者填写以下内容 (平方米)

土地总面积	其中地类面积													
	耕地	其中旱地	水田	园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中宅基地	企业建设用地	交通用地	水域	未利用地	土地	

城、镇、村土地(含宅基地)使用权申请者填写以下内容 (平方米)

庭院面积	240.1 m ²	地上建筑物权属	自修
其中宅基地	134 m ²	建筑占地	48.19 m ²
临时使用面积	106.1 m ²	土地实际用途	住宅
共有使用面积		土地等级	
其中分摊面积		家庭人口	5

申请理由
 本人用地权属来源有合法依据依据土地面积准确合法
 四至界线清楚无争议临时使用面积服从当地规划
 准予登记

申请单位(个人)签字(印) , 1992年 10月 14日

收件人签名 1992年 10月 14日



扫描全能王 创建

异议回复

对异议人张传龙和武广莉于 2020 年 10 月 29 日回复如下：

1. 本公司和相关估价师属于辽宁省高级人民法院入围司法评估机构和人员，有相应的司法评估资质，故本公司可以承接司法评估业务。

2. 本公司与委托方确定于 2020 年 12 月 3 日进入现场复核，现对其增加两项实物评估价值确定如下：

(1) 地窖评估价值为 5938 元。

(2) 卷帘门评估价值为 3129 元。

3. 本公司经过实地调查，桓仁满族自治县地区的楼房市场价值均价每平为 5000 元左右，本次估价对象为平房，故不能参照楼房价值进行估价。



创建全能王扫描

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

2020 年 12 月 23 日