

涉执房地产处置司法评估报告

辽九房估字[2022]第 07047 号



估价项目名称：张伟名下的位于铁岭县李千户镇青山村的房屋建筑物、构筑物
司法鉴定估价项目

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张国良 注册号：2120140022

马振东 注册号：2120060134

估价报告出具日期：2022 年 7 月 28 日

致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据《司法鉴定评估委托书》(2022)辽 03 委字第 00035 号，我对贵院受理的宋兴伟犯受贿罪、徇私枉法罪一案所涉及的张伟名下的位于铁岭县李千户镇青山村的房屋建筑物、构筑物进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成评估项目小组，认真进行了对估价对象实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：辽宁省鞍山市中级人民法院受理的宋兴伟犯受贿罪、徇私枉法罪一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，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：张伟名下的位于铁岭县李千户镇青山村的房屋建筑物、构筑物，其中：房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积为 262.50 m²；构筑物共计 7 项，包含门廊、地坪、凉亭及围墙等，估价范围包括房屋所有权及其所占的农村宅基地、室内与房屋不可分割的装饰装修和配套设施设备等，不包括估价对象的室内动产及依附于估价对象的债权、债务、特许经营权等其他财产或者权益。

三、价值时点：2022 年 7 月 25 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法

六、估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象于价值时点 2022 年 7 月 25 日的满足全部假设和限制条件下评估价值为 419,160.00 元，大写：人民币肆拾壹万玖仟壹佰陆拾元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币元

| 房屋建筑物 | | | | | | | | | |
|-------|------|------|----------------|------|----------|------------------|--------------------|-----------|------------|
| 序号 | 名称 | 原权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑 结构 | 所在层数 /总层数 | 建筑面积 | 单价 | 总价 |
| | | | | | | | m ² | 元/平方米 | 元 |
| 1 | 住宅用房 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 农用住宅 | 砖混 | 1/1 | 178.50 | 1,345.00 | 240,083.00 |
| 2 | 住宅用房 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 农用住宅 | 砖混 | 1/1 | 84.00 | 1,172.00 | 98,448.00 |
| 小 计 | | | | | | | 262.50 | | 338,531.00 |
| 构筑物 | | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 原权利人 | 坐落 | 用途 | 主材 | 数量 | 单价 | 总价 | |
| | | | | | | 座、m ² | 元/座、m ² | 元 | |
| 1 | 门廊 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 门廊 | 防腐木 | 36.00 | 320.00 | 11,520.00 | |
| 2 | 地坪 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 地坪 | 混凝土 | 233.95 | 51.00 | 11,931.00 | |
| 3 | 凉亭 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 凉亭 | 防腐木 | 1.00 | 14,336.00 | 14,336.00 | |
| 4 | 葡萄架 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 葡萄架 | 防腐木 | 12.00 | 192.00 | 2,304.00 | |
| 5 | 棚 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 煤棚 | 钢构彩板 | 28.80 | 38.00 | 1,094.00 | |
| 6 | 大门 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 大门 | 铁 | 8.80 | 128.00 | 1,126.00 | |
| 7 | 围墙 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 围墙 | 毛石、砖、混凝土 | 248.82 | 154.00 | 38,318.00 | |
| 小 计 | | | | | | | | | 80,629.00 |
| 合 计 | | | | | | | | | 419,160.00 |

七、特别提示：

- 1、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。
- 2、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。
- 3、纳入到本次评估范围内有证房屋建筑物面积以估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》、《房屋登记表》所示为准。应估价委托人要求地上

构筑物以估价人员现场实测数量为准，如与不动产测绘数量不一致，应以不动产测绘数量为准并调整本报告估价结果。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价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。

5、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2022年7月28日至2023年7月27日止。

8、如对评估结果有异议，请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向辽宁省鞍山市中级人民法院提出。

八、致函日期：2022年7月28日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十八日

目 录

| | |
|-------------------|----|
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 估价结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价目的 | 9 |
| 四、估价对象 | 9 |
| 五、价值时点 | 13 |
| 六、价值类型 | 13 |
| 七、估价原则 | 13 |
| 八、估价依据 | 15 |
| 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 | 20 |
| 1.《司法鉴定评估委托书》复印件 | |
| 2.估价对象位置图 | |
| 3.估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| 4.估价对象权属证明复印件 | |
| 5.房地产估价机构营业执照复印件 | |
| 6.房地产估价机构备案证书复印件 | |
| 7.注册房地产估价师注册证书复印件 | |

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们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等相关规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师张国良于2022年7月25日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。

6. 我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 张国良 | 2120140022 | | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 | | 年 月 日 |

估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

一、一般假设：

1、根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》、《房屋登记表》等权属资料，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的核对，但受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，在无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性下，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为假设前提。

2、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，以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

3、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。

4、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

5、本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

6、本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定，政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

7、本估价项目假定人民法院拍卖（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查勘完成之日的状况相同。

8、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费为假设前提。

9、本次估价不考虑评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

二、未定事项假设：

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设：

背离事实假设是指估价目的的特殊需要、交易条件假定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设：

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地质等的合理假定。

1、根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》、《房屋登记表》，证载与登记房屋所有权人为张伟，与《司法鉴定评估委托书》案情介绍中记载的“宋兴伟犯受贿罪、徇私枉法罪对铁岭房产予以评估拍卖”当事人不相一致，请报告使用者关注。

2、根据估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》所示，委托事项对铁岭房产予以评估，估价人员现场查勘时，在其房产所占的宅基地上，原权利人建有门廊、地坪、大门及围墙等构筑物，经估价委托人要求、确认，将地上构筑物纳入到本次评估范围内。

五、依据不足假设：

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少

该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1、至本报告出具日估价委托人尚未提供裁定书或罚没证明资料，本报告仅对估价对象价值进行评估，评估机构及其评估专业人员不对估价对象权属任何认定，请报告使用者关注。

2、估价委托人尚未提供权威部门出具的纳入到评估范围内构筑物的测绘报告，本次估价构筑物数量以估价人员现场实测为准，如与权威部门出具的测绘数量不一致，应以测绘数量为准并调整本报告估价结果。

六、本估价报告使用的限制条件：

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2022年7月28日至2023年7月27日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。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。

6、该估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

估价结果报告

辽九房估字[2022]第 07047 号

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

住所：辽宁省鞍山市铁东区千山中路 46 号

承办法官：张宇

联系电话：13998057887

二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙伟

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号：第 000010306 号

住所：辽宁省鞍山市铁东区解放东路 38 栋 7 层 81 号

三、估价目的

辽宁省鞍山市中级人民法院受理的宋兴伟犯受贿罪、徇私枉法罪一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，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)估价对象财产范围

本次估价对象为张伟名下的位于铁岭县李千户镇青山村的房屋建筑物、构筑物，其中：房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积为 262.50 m²；构筑物共计 7 项，包含门廊、地坪、凉亭及围墙等，估价范围包括房屋所有权及其所占的农村宅基地、室内与房屋不可分割的装饰装修和配套设施设备等，不包括估价对象的室内动产及依附于估价对象的债权、债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(二)估价对象区位状况

1、位置：

(1)坐落：估价对象位于铁岭县李千户镇青山村；

- (2)方位：估价对象位于铁岭县的南部；
- (3)临街状况：一面临街；
- (4)与重要场所距离：估价对象距李千户镇政府约 13 公里；
- (5)朝向：估价对象 1 为南北朝向，估价对象 2 为东西朝向；
- (6)楼层：估价对象所在层数为 1 层，所在总层数为 1 层；
- (7)商服繁华程度：估价对象距商业中心较远，周围无商业门市；

2、交通：估价对象所在区域主要为镇、村级道路为主，道路通达度一般，公交车站、公交线路较少，公交不便捷。

3、外部配套设施：

(1)基础设施

估价对象所在道路与镇级次干道相接，区域内供电、供水通讯与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施一般。

(2)公共服务设施

估价对象所在区域距医院、中小学、酒店及各银行分支机构较远，公共服务设施较差。

4、周围环境：

(1)自然环境：估价对象所在区域无公园，空气质量较优，无噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境质量状况较优。

(2)人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较差；治安状况较好；人文环境一般。

(3)景观：估价对象周边景观一般。

(三)估价对象实物状况

A：土地基本状况

- 1、土地四至：东至山、南至道路、西至村路、北至民宅；
- 2、土地形状：估价对象所在宗地形状规则；
- 3、土地使用权面积：未记载；
- 4、土地用途：农用住宅用地；

5、地形地势：平坦；

6、开发程度：宗地外开发程度达到“四通”，即：道路、供电、供水、通讯；

B：房屋建筑物基本状况

估价对象 1：

1、名称：住宅房地产；

2、规模：建筑面积 178.50 m²；

3、建筑结构：砖混；

4、设施设备：估价对象“上水、下水、供电、通讯、供暖”等设备设施齐全，其中估价对象供暖、供水无外部配套；

5、装饰装修：估价对象入户金属防盗门、塑钢采光窗；室内与公共部分地面铺地砖与地板，内墙面刮大白，棚面石膏板吊顶，配有照明灯；厨房地面、内墙面贴瓷砖，配有操作台、厨具等；卫生间地面、内墙面贴瓷砖，配有洁具、浴屏及洗面台等；

6、层高：3.2m；

7、空间布局：合理；

8、建筑功能：民用建筑；

9、维护状况：估价对象维护状况较好，处于闲置状态。

10、外观：外墙面刷涂料；

11、建成时间：2013 年；

12、物业管理：自主管理。

估价对象 2：

1、名称：住宅房地产，现用于活动室与车库；

2、规模：建筑面积 84.00 m²；

3、建筑结构：砖混；

4、设施设备：估价对象“上水、下水、供电、通讯、供暖”等设备设施齐全，其中估价对象供暖、供水无外部配套；

5、装饰装修：估价对象入户金属防盗门、塑钢采光窗；室内地面贴地板胶，内墙面刮大白，棚面石膏板吊顶，配有照明灯；卫生间地面、内墙面贴瓷砖，配有洁具、洗面台等；北侧为车库，宽度 3.4 米，水泥地面，内墙面刮大白，棚面平顶，配有电动车库门。

6、层高：3.2m；

7、空间布局：合理；

8、建筑功能：民用建筑；

9、维护状况：估价对象维护状况较好，处于闲置状态。

10、外观：外墙面刷涂料；

11、建成时间：2013 年；

12、物业管理：自主管理。

C：构筑物基本情况

| 序号 | 名称 | 坐落 | 用途 | 主材 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----|-----|------------|-----|----------|--------|----------------|----|
| 1 | 门廊 | 铁岭县李千户镇青山村 | 门廊 | 防腐木 | 36.00 | m ² | |
| 2 | 地坪 | 铁岭县李千户镇青山村 | 地坪 | 混凝土 | 233.95 | m ² | |
| 3 | 凉亭 | 铁岭县李千户镇青山村 | 凉亭 | 防腐木 | 1.00 | 座 | |
| 4 | 葡萄架 | 铁岭县李千户镇青山村 | 葡萄架 | 防腐木 | 12.00 | m ² | |
| 5 | 棚 | 铁岭县李千户镇青山村 | 煤棚 | 钢构彩板 | 28.80 | m ² | |
| 6 | 大门 | 铁岭县李千户镇青山村 | 大门 | 铁 | 8.80 | m ² | |
| 7 | 围墙 | 铁岭县李千户镇青山村 | 围墙 | 毛石、砖、混凝土 | 248.82 | m ² | |

(四)估价对象权益状况

1、用途：农用住宅；

2、规划条件：估价对象规划用途为农用住宅，以单层建筑物为主；

3、所有权：原房屋所有权人为张伟，产权证号：房权证青山字第 01-2833 号、房权证青山字第 01-2834 号，委估对象为罚没资产；土地所有权为集体所有；

4、土地使用权：无记载；

5、共有情况：无；

6、用益物权设立情况：根据向估价委托人了解及现场勘查，估价对象未设立土地使用权以外的用益物权；

7、担保物权设立情况：根据向估价委托人了解及现场勘查，估价对象无担保物权设立情况；

8、租赁或占用情况：根据向委托人了解及现场勘查，估价对象无租赁或占用情况；

9、拖欠税费情况：根据向估价委托人了解及现场勘查，无法确定是否存在拖欠税费情况；

10、查封情况：根据向估价委托人了解及现场勘查，估价对象无查封。

五、价值时点

价值时点是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

本次估价项目，注册房地产估价师于2022年7月25日对估价对象进行了实地查勘，根据本次估价目的并经估价委托人认可后确定，本次估价项目价值时点确定为2022年7月25日。

六、价值类型

本次房地产估价价值类型为市场价值。

市场价值：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

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的市场上，实事求是、公平正直地评估，评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶

和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有土地使用权出让招标文件、国有土地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值价格。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为根据变化原理，房地产价值是随着时间的变化而变化的，同一房地产在不同的时间会有不同的价值价格。可见，价值价格与时间密不可分，每一个价值价格都对应着一个时间，不存在没有对应时间的价值价格。

4、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价格偏差在合理范围内。

市场价值评估之所以要遵循替代原则，根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一市场，如果存在一定数量与其相似的房地产并已知这些房地产的价格时，可以将这些房地产与估价对象进行比较，根据它们与估价对象房地产之间的差异对其价格进行恰当处理，从而求得估价对象房地产的价格。

5、最高最佳利用原则：评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；

三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

1、国家法律、法规

(1)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(4)《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)[2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行]；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号)[中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2017年6月27日通过，自2017年7月1日起施行]；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行]；

(7)其它有关法律法规文件。

2、部门规章

(1)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第107号)；

(2)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号)；

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(4)《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》(法释[2018]15号)。

3、技术标准

(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)。

4、估价委托人提供的相关资料

(1)《司法鉴定评估委托书》(2022)辽03委字第00035号;

(2)《中华人民共和国房屋所有权证》;

(3)《房屋登记表》。

5、评估人员现场勘察及收集的有关资料;

(1)估价对象实地查勘照片;

(2)估价对象附近类似房产投资回报率;

(3)人民银行公布的资金存、贷款利率;

(4)估价对象附近房地产投资回报市场信息;

(5)估价机构积累的其他相关信息资料;

(6)估价人员掌握的其他相关信息资料。

7、其他有关法律、法规及规范等。

九、估价方法

(一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015,房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法,应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质,可搜集数据和信息资料的制约等因素,综合考虑,适当选取。

1、比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

(二)技术路线

不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择适宜的估价方法。

1、因本次估价对象为已建成并投入使用的房地产，因此不适宜选用假设开发法估价；

2、本次估价项目估价对象用途为农用住宅、构筑物，同类建筑物建设成本、开发利润等相关信息资料比较容易收集，因此适宜选用成本法估价；

3、本次估价无法收集到近期与估价对象类似房产租赁的交易较少，其房地产收入、费用及相关税费等参数无法获取，因此不适宜选用收益法估价；

4、因估价对象周边类似房产交易、出售情况较少，因此适宜不选用比较法估价。

综上所述，考虑方法的适宜性和可操作性，认真分析所掌握的资料，本次估价对房屋建筑物选用的方法是成本法。

(三)估价方法的应用

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

$$\begin{aligned} \text{基本公式： 房地产价值} &= \text{重新购建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{重新购建价格} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

$$\text{重新购建价格} = \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销}$$

售税费+开发利润。

十、估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,对估价对象于价值时点 2022 年 7 月 25 日的满足全部假设和限制条件下评估价值为 419,160.00 元,大写:人民币肆拾壹万玖仟壹佰陆拾元整。详见下表:

估价结果汇总表

币种:人民币元

| 房屋建筑物 | | | | | | | | | |
|-------|------|------|----------------|------|----------|------------------|--------------------|------------|------------|
| 序号 | 名称 | 原权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑 结构 | 所在层数 /总层数 | 建筑面积 | 单价 | 总价 |
| | | | | | | | m ² | 元/平方米 | 元 |
| 1 | 住宅用房 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 农用住宅 | 砖混 | 1/1 | 178.50 | 1,345.00 | 240,083.00 |
| 2 | 住宅用房 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 农用住宅 | 砖混 | 1/1 | 84.00 | 1,172.00 | 98,448.00 |
| 小 计 | | | | | | | 262.50 | | 338,531.00 |
| 构筑物 | | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 原权利人 | 坐落 | 用途 | 主材 | 数量 | 单价 | 总价 | |
| | | | | | | 座、m ² | 元/座、m ² | 元 | |
| 1 | 门廊 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 门廊 | 防腐木 | 36.00 | 320.00 | 11,520.00 | |
| 2 | 地坪 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 地坪 | 混凝土 | 233.95 | 51.00 | 11,931.00 | |
| 3 | 凉亭 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 凉亭 | 防腐木 | 1.00 | 14,336.00 | 14,336.00 | |
| 4 | 葡萄架 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 葡萄架 | 防腐木 | 12.00 | 192.00 | 2,304.00 | |
| 5 | 棚 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 煤棚 | 钢构彩板 | 28.80 | 38.00 | 1,094.00 | |
| 6 | 大门 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 大门 | 铁 | 8.80 | 128.00 | 1,126.00 | |
| 7 | 围墙 | 张伟 | 铁岭县李千户 镇青山村 | 围墙 | 毛石、砖、混凝土 | 248.82 | 154.00 | 38,318.00 | |
| 小 计 | | | | | | | | 80,629.00 | |
| 合 计 | | | | | | | | 419,160.00 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 张国良 | 2120140022 | | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2022年7月25日-2022年7月25日。

十三、估价作业期

2022年7月25日-2022年7月28日。

附件

- 1.《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2.估价对象位置图
- 3.估价对象现场照片
- 4.估价对象权属证明复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.房地产估价机构备案证书复印件
- 7.注册房地产估价师注册证书复印件