

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：宽甸满族自治县人民法院委估位于石湖沟乡刘家
村3组拟司法执行涉案房地产司法评估项目

估价委托人：宽甸满族自治县人民法院

房地产估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

注册房地产估价师：刘万强（注册证书编号：2120070106）

贾庸（注册证书编号：2120210094）

估价报告出具日期：2022年8月26日

估价报告编号：辽东房估字[2022]第076号

致委托人函

宽甸满族自治县人民法院：

受贵院的委托，本所派员对委托方列明估价对象坐落于石湖沟乡刘家村3组建筑面积为72.00平方米的房屋建筑物1处，面积为210.00平方米的宅基地一处以及地上附着物进行了现场实地查看，并对估价对象于价值时点2022年8月1日的市场价值进行了估价，为宽甸满族自治县人民法院拟司法执行涉案资产的市场价值提供参考依据。

估价目的：为宽甸满族自治县人民法院确定拟司法执行涉案房地产市场价值参考价提供参考依据。

估价对象：

(1) 名称：有证房屋、宅基地、旁厦以及山楂树等。

(2) 坐落：石湖沟乡刘家村3组。

(3) 估价范围：根据委托人宽甸满族自治县人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于石湖沟乡刘家村3组蔡明杰所有的建筑面积为72.00平方米的房屋建筑物一处，210.00平方米的宅基地一处，旁厦一处以及山楂树一棵。

权属：根据估价委托人提供的材料，有证房屋所有权人以及宅基地使用权人按证载为蔡明杰、其余构筑物等所有权人以宽甸满族自治县人民法院确认为准。

价值时点：2022年8月1日。

价值类型：本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

估价方法：本次评估房屋建筑物（构筑物）采用成本法进行估价，集体土地使用权评估采用基准地价系数修正法进行估价，山楂树采用比较法进行估价。

估价结果：估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值如下表：

评估总汇总表

委托单位：宽甸满族自治县人民法院

价值时点：2022年8月1日

序号	项目名称	数量	评估价值（元）
1	房屋建筑物	1项	51,840
2	构筑物	1项	4,320

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区滨江西路8号1401室

联系电话：0415-2179909（传真）

3	山楂树	1 项	220
4	宅基地	1 项	39,900
合 计			96,280

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022年8月1日）的市场价值为：96,280元；（大写金额：玖万陆仟贰佰捌拾元整）（详见附表）。

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

合伙事务执行人：丁波

二〇二二年八月二十六日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	5
八、估价依据	7
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9

附 件

- 一、评估明细表；
- 二、估价对象照片；
- 三、估价对象位置示意图；
- 四、评估委托书复印件；
- 五、估价对象权属证书复印件；
- 六、估价机构营业执照复印件；
- 七、估价机构备案证书复印件；
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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。

二、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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师于2022年8月1日进行了现场查勘，估价对象房产建筑面积、宅基地使用权使用面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《集体土地使用证》所记载的面积为依据，经注册房地产估价师现场查勘观察，在无相应测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房屋所有权证》、《集体土地使用证》记载面积一致，无证构筑物以经委托方确认的现场实测数量为准。

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格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。因为我所不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

3、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为前提。

4、本估价结果包含房屋建筑物的装饰装修及其附属设施设备的价值，不包含房屋建筑物的家具家电、债权债务等价值。

(二) 未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

委估构筑物部分未办理房屋所有权证书，本次评估以委估构筑物均可以正常使用、转让为假设前提条件。

(四) 不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、本次估价的限制条件

1. 本估价报告的估价结果是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如果房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

2. 本估价报告的估价结果未考虑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，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3. 本估价报告所确定的房地产价格是在公开市场条件和本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格。如果估价目的发生变更，必须另行估价。

4. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

5. 本估价报告仅限于本次估价目的下使用，未经本估价机构许可，不得提供给其他任何单位和个人使用，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。本估价结果及报告如被估价委托人用于其他目的或超期使用，则本报告及结果失效。

6. 本估价报告应用的有效期为一年，即有效期为2022年8月26日至2023年8月25日期间。

7. 本估价报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2022]第076号

一、估价委托人

估价委托人：宽甸满族自治县人民法院。

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所；

执行合伙人：贾庸；

住所：丹东市振兴区滨江西路8号1401室；

统一社会信用代码：9121060375910020XQ

成立日期：2004年2月；

资质等级：贰级；

证书编号：第000010605号。

三、估价目的

为宽甸满族自治县人民法院确定拟司法执行涉案房地产市场价格参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托人宽甸满族自治县人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于石湖沟乡刘家村3组的蔡明杰所有的建筑面积为72.00平方米的房屋建筑物一处，210.00平方米的宅基地一处，旁厦一处以及山楂树一棵。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的材料，有证房屋所有权人以及宅基地使用权人按证载为蔡明杰、其余构筑物所有权人以宽甸满族自治县人民法院委托书为准。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和估价委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

序号	建筑物名称	产权证号	层数	计量单位	数量	结构
1	房屋	房权证宽村字第21062402020307422号	1/1	m ²	72.00	砖木

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区滨江西路8号1401室

联系电话：0415-2179909（传真）

2	宅基地	宽集用(2010)第517号		m ²	210.00	
3	旁厦		1/1	m ²	21.6	砖石
4	山楂树			棵	1	

内部装修：房屋：建筑面积为72.00平方米，1层，外墙面为水泥砂浆，室内地面为原土夯实。

构筑物：包含旁厦、山楂树等，数量采用现场实测。

设施配套：下水、电。评估价值包括土建、水、电的价值。总体观察，建筑质量一般。至现场勘查日，实际用于住宅使用。

集体土地使用权：委估集体土地使用权为一宗，土地使用权：位于石湖沟乡刘家村3组，集体土地使用证号为宽集用(2010)第517号；土地用途为住宅用地；使用权类型为其他；使用权面积为210.00平方米。

4、地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于石湖沟乡刘家村3组。周围环境质量状况较好，周边均为民宅、集体用地等；所处区域基础设施一般，宗地外达到“四通”（通电、通讯、通路、通下水）。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为2022年8月1日，为现场勘察日。

六、价值类型

根据GB/T50291—2015《房地产估价规范》的规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

本报告所评估的房地产市场价值为价值时点的市场价值。

七、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

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。我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以估价委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

八、估价依据

（一）行为依据

委托方出具的（2019）辽0624执364号《委托书》。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日实施）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日发布，2016年12月1日实施）；

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）产权依据

1、《房屋所有权证》复印件；

2、《集体土地使用证》复印件；

（五）取价依据

1、辽宁省2017年《建筑工程计价定额》、《装饰装修工程计价定额》、《安装工程计价定额》；

- 2、2022年当期辽宁省工程造价信息；
- 3、现场勘察及市场调查获得的有效资料。

九、估价方法

估价对象房地产用途为住宅用途，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、市场调查后认为，本次评估房屋建筑物采用成本法进行估价，集体土地使用权评估采用基准地价系数修正法进行估价，山楂树采用比较法进行估价。理由如下：

1、由于估价对象房地产为村集体住宅用途房产及附属建（构）筑物，同类型房地产市场交易案例不易寻找，故本次评估不选用比较法，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，本次评估采用成本法进行估价。

成本法，是测算出估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

2、估价对象为集体建设用地，所在区域为宽甸满族自治县基准地价覆盖范围内，因此适用基准地价系数修正法估价。

3、估价对象为山楂树，同类型树木交易案例较多，因此本次采用比较法。

所谓比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似树木加以比较对照，从已经发生了交易的类似树木的已知价格，修正得出估价对象的一种估价方法。

十、估价结果

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022年8月1日）的市场价值为人民币96,280元（大写金额：玖万陆仟贰佰捌拾元整）（详见附件）。

评估总汇总表

委托单位：宽甸满族自治县人民法院

价值时点：2022年8月1日

序号	项目名称	数量	评估价值（元）
1	房屋建筑物	1项	51,840
2	构筑物	1项	4,320
3	山楂树	1项	220
4	宅基地	1项	39,900
合 计			96,280

十一、注册房地产估价师

姓名	资格名称	资格注册号	签章	日期
刘万强	中国注册房地产 估价师	2120070106		年 月 日
贾庸	中国注册房地产 估价师	2120210094		年 月 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 8 月 1 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期

本估价报告的作业日期为 2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 26 日。