

鲁文勇所有的位于辽阳县沙岭镇
西干河村一处房地产（住宅）市场价值评估

报 告 书

辽华房估报字【2022】第0705号



树一流品牌 创一流服务

评估报告日：二0二二年七月二十一日



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽华房估报字【2022】第 0705 号

估价项目名称：鲁文勇所有的位于辽阳县沙岭镇西干河村的一处房
地产（住宅）市场价值评估

估价委托人：辽宁省辽阳市中级人民法院

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郑文颖（注册号：2120160016）

董义虎（注册号：2120110032）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 21 日

致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院：

根据《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 10 委字第 00851 号，我公司对贵单位在执行“申请执行人王红与被执行人鲁文勇离婚纠纷”一案中，需对位于辽阳县沙岭镇西干河村的一处住宅房地产进行市场价值评估。

我公司秉着独立客观公正的原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，在合理的假设下，经全面研究、分析，运用科学合理的估价方法测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

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

1、估价对象位于辽阳县沙岭镇西干河村，共计 5 项资产。其中：估价对象①为住宅，产权证号 20504308，建筑面积 197.5 平方米，砖瓦结构，房屋所有权人为鲁文勇；估价对象②为院内车库，实测面积 60 平方米；估价对象③为厕所，实测面积 4.62 平方米；估价对象④为红砖围墙，实测长度 112.4 米；估价对象⑤为不锈钢大门，实测面积 8 平方米。

2、财产范围包括房屋建筑物、与房屋正常使用有关的附属配套设施、装饰装修及所分摊的土地使用权，不包括估价对象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和权益。

三、价值时点

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日 2022 年 7 月

12日作为本报告价值时点。

四、价值类型

本报告评估估价对象的市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用成本法进行估价。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点2022年7月12日的估价结果为：

估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：人民币（大写）贰拾贰万伍仟零捌拾柒元整（225,087.00元）。

评估明细表

序号	建筑物名称	权证编号	结构	计量单位	数量	评估价值（元）
1	住宅	20504308	砖瓦	m ²	197.50	182,194.00
2	车库		混合	m ²	60.00	22,500.00
3	厕所		红砖	m ²	4.62	347.00
4	围墙		红砖	m	112.40	18,546.00
5	大门		不锈钢	m ²	8.00	1,500.00
合 计						225,087.00

七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依

法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、估价结果未考虑估价对象查封、抵押、租赁等情况的影响；

6、以上结论为评估人员经实地勘查后，根据估价对象在价值时点的实物现状，经认真分析，按照一定的评估程序和方法，计算得出的结论。评估价值以评估报告为准。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本估价报告使用期限为一年，即自2022年7月21日起至2023年7月20日止。

辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

二〇二二年七月二十一日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件:	
1、司法评估委托书	
2、估价对象照片	
3、估价对象位置图	
4、辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表复印件	
5、辽阳市宏伟区人民法院执行裁定书复印件	
6、房地产估价机构营业执照复印件	
7、房地产估价机构备案证书复印件	
8、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、注册房地产估价师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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象“辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表”复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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安全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。

3、本次估价对象②-⑤数据依据现场测量结果，经法官及当事人签字确认，无异议。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的“辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表”复印件记载的建筑面积相符。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

6、估价委托人未出示估价对象的室内附属水、电等的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

7、至价值时点，未确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费等，本次估价假设没有拖欠相关费用。

8、本次估价假定人民法院拍卖（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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

至价值时点估价对象处于查封状态，本次评估未考虑查封、抵押、租赁等因素对估价结论的影响。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

委托人未提供估价对象土地信息资料，本次估价假设估价对象土地权属清晰，符合相关规定。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告为人民法院办理案件提供价值参考依据，不可用作其他目的。

2、本次估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产估价程序和公认的估价方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

3、报告出具日期之后及估价结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本估价结论。

4、在价值时点后，且估价结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请估价机构重新确定评估值。

5、本次估价报告所确定的估价对象价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑已知的法定优先受偿款、处置费用、交易税费等因素的影响，未考虑强制处分快速变现因素的影响，委托人在利用本报告结果时，应

予以充分的考虑及重视。

6、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，本估价机构不承担责任。

7、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向人民法院提出复议申请。

8、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，即自 2022 年 7 月 21 日起至 2023 年 7 月 20 日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽阳市中级人民法院

地址：辽阳市南郊街 46 号

二、估价机构

估价机构：辽宁华阳资产房产土地评估有限公司

法定代表人：孙广升

备案等级：贰级

证书编号：第 100200010 号

统一社会信用代码：912110003188733700

办公地址：辽阳市白塔区劳动街 25-3 号

办公电话：0419-2155852

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）估价对象财产范围

估价对象为住宅、院内车库、厕所、红砖围墙及不锈钢双开大门，共计 5 项资产。财产范围包括房屋建筑物、与房屋正常使用有关的附属配套设施、装饰装修及所分摊的土地使用权，不包括估价对象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和权益。

（二）估价对象基本状况

1、实物状况

估价人员于 2022 年 7 月 12 日对估价对象进行了实地查勘。经现场查勘，估价对象位于辽阳县沙岭镇西干河村，约建于 2011 年，现处于空置状态。

估价对象①为住宅，砖瓦结构，长 15.8 米，宽 12.5 米，总建筑面积 197.5

平方米，间数为3间，层数为1层，层高3.3米，房屋南北朝向，外墙砖罩面，红瓦屋盖，合金双开进户门，层内地板地面，大白墙面，厨房地砖地面，瓷砖墙面，有水电设施；估价对象②为院内车库，实测面积60平方米，东西朝向，水泥罩面，部分外墙砖罩面，卷帘门，层高2.2米；估价对象③为厕所，红砖结构，实测面积4.62平方米，高2米；估价对象④为红砖院墙，实测长度为112.4米，平均墙高约1.6米；估价对象⑤为不锈钢双开大门，宽3.5米，均高约2.28米，实测面积8平方米。

2、权益状况

根据委托人提供的“辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表”复印件记载，估价对象①产权证号为“20504308”，房屋所有权人为鲁文勇，产权来源为翻建，所有权性质为私有，使用性质为住宅，现处于查封状态。

估价对象②-⑤无权属登记。

3、区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于辽阳县沙岭镇西干河村（现为辽阳市太子河区管辖），东临于长河住宅，西临鲁志民住宅，北临祁忠国住宅，南临村道，距下王家高速口约3.8公里，距辽阳市火车站约10.8公里。

(2) 道路和交通状况：估价对象所在区域道路通达状况一般，村内每天只有一趟通往市内的小客，内外交通便利程度一般。

(3) 基础设施条件、环境质量：估价对象周围配套设施已达到供水、通电、通讯、通路，能够满足村民的基本生活设施条件。估价对象所在区域周边自然环境较好，绿化覆盖率达到辽阳市平均绿化水平，环境质量较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象所在区域内外部配套设施完善程度一般。

4、土地基本状况

土地状况为村集体土地。

五、价值时点

本次估价根据估价目的，结合估价相关资料，将实地查勘之日2022年7月

12日作为本报告价值时点。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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、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、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、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似是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、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。

八、估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，十三届全

国人大三次会议通过，自 2021 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 32 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 日起实施）；

(4)《中华人民共和国民事诉讼法》（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通过，自 2017 年 7 月 1 日起施行）；

(5)其他法律规定、政策文件等；

2.技术标准

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015 年 12 月 1 日起实施]；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

3.估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》[(2022)辽 10 委字第 00851 号]。

4.估价委托人提供的估价所需资料

(1) 辽阳市宏伟区人民法院执行裁定书，

(2) 辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表复印件。

5.评估人员现场勘察及收集的有关资料。

6.其他有关法律、法规及规范等。

九、估价方法

1、估价方法简介

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

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。

收益法是预测估价对象未来的收益，利用报酬率或报酬资本化率、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。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重新购建价格减去折旧，以求取估价对象客观合理价格或价值的方法。成本法在不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物的条件下可广泛地应用。

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后相减，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。

2、估价方法的选择

本次评估选用成本法。（1）根据《辽宁省建筑工程计价依据》，并咨询其它建筑公司类似房地产项目的建安成本等相关数据，估算出估价对象的重置成本。根据房屋在价值时点的状态确定折旧率，按估价对象价值=重置价值×（1-折旧率）的公式，可以估算出估价对象的市场价值，所以本报告采用成本法对估价对象进行评估；（2）估价对象为村居住用房，本区域类似房地产交易不成熟，很难找到三个以上实际交易案例，没有可比参照物，不具备运用比较法的前提条件，不能采用比较法；且本区域内很难找到类似房地产的出租案例，所以不适合采用收益法评估；假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象不属于该类房地产，不适宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑房地产价格因素的基础上，经测算估价对象在价值时点 2022 年 7 月 12 日的估价结果为：

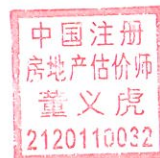
估价对象在满足各项假设限制条件下的总价：人民币（大写）贰拾贰万伍仟零捌拾柒元整（225,087.00 元）。

评估明细表

序号	建筑物名称	权证编号	结构	计量单位	数量	评估价值(元)
1	住宅	20504308	砖瓦	m ²	197.50	182,194.00
2	车库		混合	m ²	60.00	22,500.00
3	厕所		红砖	m ²	4.62	347.00
4	围墙		红砖	m	112.40	18,546.00
5	大门		不锈钢	m ²	8.00	1,500.00
合 计						225,087.00

十一、注册房地产估价师

董义虎（注册号：2120110032）



郑文颖（注册号：2120160016）。



十二、实地查勘期

2022年7月12日

十三、估价作业期

2022年7月12日至2022年7月21日