**闫丽娟涉执房地产司法评估项目**

**房地产估价报告书**

**辽方正房估咨字（2022）第080号**

**辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司**

**报告提交日期：二○二二年七月十一日**

**房地产估价报告**

估价报告编号：辽方正房估咨字（2022）第080号

估价项目名称：索秋峰与王纯、闫丽娟借款合同纠纷案所涉房地产及地上附着物司法评估项目

估价委托人：锦州市古塔区人民法院

房地产估价机构：辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 彭仕刚 2120110052

王永东 2120210047

估价报告出具日期：2022年7月11日

**致估价委托人函**

锦州市古塔区人民法院：

受锦州市古塔区人民法院委托（锦州市古塔区人民法院委托书：（2022）辽0702执恢77号），辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司遵照独立、客观、公正的原则，组织专业评估人员对位于盘锦市盘山县东郭镇窖地闫丽娟所有的房产及地上附着物市场价值进行了评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，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。

1. **估价对象**

财产范围：建筑物（含室内装修、配套设施）及地上附着物。详见下表：

房屋及地上附着物明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **用途** | **房屋所有权证号** | **结构、规格** | **单位** | **数量** | **层数** | **实物状况** |
| 1 | 办公室 | 盘县房权证字第00126672 | 砖石 | ㎡ | 228.75 | 1 | 370砖墙，木檩条、捶顶，主体外墙涂料，塑钢窗，水泥地面，部分房间顶已塌，高3.2米。 |
| 2 | 房屋1 | 无 | ㎡ | ㎡ | 256.88 | 1 | 370砖墙，木檩条、捶顶，主体外墙涂料，塑钢窗，水泥地面，高3.2米。 |
| 3 | 房屋2 | 无 | 砖混 | ㎡ | 227.26 | 1 | 500砖墙，现浇顶，内、外墙抹灰，水泥地面，无窗，铁制推拉门，高3.8米 |
| 无 | 混合 | ㎡ | 54.59 | 1 | 500砖墙，钢架石棉瓦顶，外墙抹灰，内墙清水，水泥地面，无窗，高3.8米 |
| 4 | 房屋3 | 无 | 混合 | ㎡ | 473.00 | 1 | 240砖墙，木架石棉瓦顶，外墙清水，内墙抹灰，红砖地面，木窗，高3.8米 |
| 无 | 砖混 | ㎡ | 13.20 | 1 | 240砖墙，预制板顶，清水墙，无门窗，高3米 |
| 5 | 院门 |  |  | 座 | 1.00 |  |  |
| 6 | 红砖地面 |  |  | ㎡ | 483.75 |  |  |
| 7 | 厕所 |  |  | 座 | 2.00 |  |  |
| 8 | 围墙 |  |  | 米 | 329.00 |  |  |
| 9 | 柴棚 |  |  | ㎡ | 7.40 |  |  |
| **合 计** | | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** |

(二)名称：闫丽娟所有的房产及地上附着物。

(三)坐落：盘锦市盘山县东郭镇窖地。

(四)规模：有证房屋建筑面积为228.75平方米，其他详见上表。

(五)用途：房屋用途为办公室。

(六)权属：估价委托人提供的房屋所有权证书记载：权利人为闫丽娟。

**三、价值时点**

价值时点为2022年6月15日。

**四、价值类型**

本次估价价值类型为房地产市场价值。

**五、估价方法**

本次房产评估采用“成本法”。

**六、估价结果**

评估总价为¥594,615.00元（取整），人民币大写：伍拾玖万肆仟陆佰壹拾伍元整。详见估价结果一览表。

**七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示、**

(一)估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二)其他需要说明的事项：

1.本估价报告仅供人民法院确定处置价格时使用。

2.本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至个位。

3.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。

4. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，本估价报告出具之日为2022年7月11日。

5.本次评估已单独出具土地估价报告，故本次评估价值不包含其土地使用权价值。提请报告使用者注意。

辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

估价机构法定代表人（盖章）

致函日期：二〇二二年七月十一日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc4586)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc1750)

[估价结果报告 4](#_Toc13322)

[一、估价委托人 4](#_Toc30131)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc19805)

[三、估价目的 4](#_Toc18205)

[四、估价对象 4](#_Toc5012)

[五、价值时点 6](#_Toc3391)

[六、价值类型 6](#_Toc7805)

[七、估价原则 6](#_Toc23989)

[八、估价依据 9](#_Toc15914)

[九、估价方法 10](#_Toc7587)

[十、估价结果 11](#_Toc11037)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc13230)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc10477)

[十三、估价作业期 12](#_Toc30349)

[附 件 13](#_Toc14084)

[一、司法鉴定评估委托书复印件； 13](#_Toc9547)

[二、估价结果一览表； 13](#_Toc2151)

[三、委估房地产位置图； 13](#_Toc24177)

[四、委估房地产照片； 13](#_Toc680)

[五、房屋所有权证书和国有土地使用权证书复印件； 13](#_Toc17774)

[六、房地产估价机构企业法人营业执照复印件； 13](#_Toc17368)

[七、房地产估价机构备案证书复印件； 13](#_Toc1849)

[八、注册房地产估价师执业资格证书复印件。 13](#_Toc10986)

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。

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

**一、一般假设**

（一）估价委托人提供了«房屋所有权证书»、«国有土地使用证»的复印件，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，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

（二）本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

（三）本次估价假设估价对象所在建筑附属设备(如楼梯、消防设施、配套管线)等均是安全可靠的，均能正常使用。

（四）相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

（五）交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

（六）估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按规划用途持续使用。

**二、未定事项假设**

本次估价无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

本次估价无背离事实假设。

**四、不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

**六、估价报告使用限制**

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

（二）在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用于本估价报告的评估结论。

（三）当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

（六）本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，本估价报告出具之日为2022年7月11日。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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称:锦州市古塔区人民法院

经办人:苏锦元

联系电话：18941601895

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：邵新

估价机构地址：朝阳市双塔区珠江路三段57号

资质级别：贰级

房地产估价机构备案证书编号：第0000101206号

联系电话：0421—2639500

## 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

本次估价对象为闫丽娟所有的位于盘锦市盘山县东郭镇窖地的房屋及地上附着物。

财产范围包括建筑物（含室内装修、配套设施）及地上附着物，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权及国有土地使用权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1.名称：闫丽娟所属房地产。

2.坐落：位于盘锦市盘山县东郭镇窖地。

3.规模：详见下表。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **用途** | **房屋所有权证号** | **结构、规格** | **单位** | **数量** | **层数** | **实物状况** |
| 1 | 办公室 | 盘县房权证字第00126672 | 砖石 | ㎡ | 228.75 | 1 | 370砖墙，木檩条、捶顶，主体外墙涂料，塑钢窗，水泥地面，部分房间顶已塌，高3.2米。 |
| 2 | 房屋1 | 无 | ㎡ | ㎡ | 256.88 | 1 | 370砖墙，木檩条、捶顶，主体外墙涂料，塑钢窗，水泥地面，高3.2米。 |
| 3 | 房屋2 | 无 | 砖混 | ㎡ | 227.26 | 1 | 500砖墙，现浇顶，内、外墙抹灰，水泥地面，无窗，铁制推拉门，高3.8米 |
| 无 | 混合 | ㎡ | 54.59 | 1 | 500砖墙，钢架石棉瓦顶，外墙抹灰，内墙清水，水泥地面，无窗，高3.8米 |
| 4 | 房屋3 | 无 | 混合 | ㎡ | 473.00 | 1 | 240砖墙，木架石棉瓦顶，外墙清水，内墙抹灰，红砖地面，木窗，高3.8米 |
| 无 | 砖混 | ㎡ | 13.20 | 1 | 240砖墙，预制板顶，清水墙，无门窗，高3米 |
| 5 | 院门 |  |  | 座 | 1.00 |  |  |
| 6 | 红砖地面 |  |  | ㎡ | 483.75 |  |  |
| 7 | 厕所 |  |  | 座 | 2.00 |  |  |
| 8 | 围墙 |  |  | 米 | 329.00 |  |  |
| 9 | 柴棚 |  |  | ㎡ | 7.40 |  |  |
| **合 计** | | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** |

4.用途：办公室。

5.权属：估价委托人提供的«房屋所有权证书»记载：权利人为闫丽娟。

6.利用现状：现场查勘中闲置。

（三）土地基本状况

1.估价对象四至：以闫丽娟宗地图为准。

2.形状：形状规则，地势较平坦。

3.开发程度：宗地内通路、通电、通讯等，基础配套设施条件一般。

4.土地使用期限：估价委托人提供土地使用权证书记载，该宗土地使用权类型为私产，土地使用终止日期为永久。

（四）建筑物基本状况

1.建筑结构：详见估价明细表。

2.设施设备：一般。

3.装饰装修及新旧程度：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **用途** | **房屋所有权证号** | **结构、规格** | **单位** | **数量** | **层数** | **实物状况** |
| 1 | 办公室 | 盘县房权证字第00126672 | 砖石 | ㎡ | 228.75 | 1 | 370砖墙，木檩条、捶顶，主体外墙涂料，塑钢窗，水泥地面，部分房间顶已塌，高3.2米。成新率48% |
| **合 计** | | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** | **\*\*\*** |

1. 土地基本状况

估价对象所占用土地使用权人为闫丽娟，座落于盘锦市盘山县东郭镇窖地，用途为住宅及办公，使用权类型为私产，使用权面积为7905.00平方米。土地使用证编号为盘锦国用（2004）字第0220号。

## **五、**价值**时点**

根据估价目的，本次估价的价值时点定为现场查勘日，即2022年6月15日。

## **六、价值类型**

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

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、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。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、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

是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。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。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。

（四）替代原则

是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。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

## 八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行）

4.《中华人民共和国土地管理法》 (自2020年1月1日起施行)；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日第三次修正）；

6.中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（中华人民共和国国务院令第 55 号，2020年11月29号修订）。

（二）部门规章

1.《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，自2012年1月1日起施行)；

2.《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）。

（三）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.《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)[2014年12月1日起实施]；

3.《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]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

锦州市古塔区人民法院委托书[（2022）辽0702执恢77号]。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

1.《房屋所有权证书》复印件；

2.《国有土地使用权证书》复印件。

（六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1.估价对象及周边环境照片；

2.盘锦市建筑工程造价信息；

3.盘锦市房地产市场信息；

4.人民银行公布的资金存、贷款利率；

5.估价对象类似房地产投资回报市场信息；

6.估价机构积累的其他相关信息资料；

7.估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

（一）估价方法选择

1.房产估价方法选择

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

本次估价对象用途为办公室，在公开市场无法找到与估价对象类似的房屋交易案例，故不宜选用比较法。

经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象用途的房地产市场租金、费用等租金收益情况难以收集，不适合选用收益法。

估价对象已投入使用，尚未有再开发规划，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可以采用成本法作为主要的估价方法”。由于估价对象为办公室用途房地产，类似用途房地产投入的客观成本和费用较容易取得，故本次估价建筑物选用成本法进行估价。

（二）估价方法简介

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格,然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法计算公式：

积算价格=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

=建筑物重新购建价格×建筑物成新率

## **十、估价结果**

（一）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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点2022年6月15日的评估结果为：评估总价为¥594,615.00元（取整），人民币大写：伍拾玖万肆仟陆佰壹拾伍元整。详见估价结果一览表。

（二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物（室内装修、配套设施）及地上附着物。

## **十一、注册房地产估价师**

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 彭仕刚 | 2120110052 |  | 2022年7月11日 |
| 王永东 | 2120210047 |  | 2022年7月11日 |

## **十二、实地查勘期**

2022年6月15日至2022年6月15日。

## **十三、估价作业期**

2022年6月15日到2022年7月11日。

# 附 件

一、司法鉴定评估委托书复印件；

二、估价结果一览表；

三、委估房地产位置图；

四、委估房地产照片；

五、房屋所有权证书和国有土地使用权证书复印件；

六、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；

七、房地产估价机构备案证书复印件；

八、注册房地产估价师执业资格证书复印件。