

## 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**颜尔多所有的位于康平镇朝阳街房地产涉执房地  
地产处置司法价值评估

**估价委托人：**康平县人民法院

**估价机构：**辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**王 营(注册号：2120150056)

齐海峰(注册号：2120120046)

**估价报告出具日期：**二〇二一年十二月二十日

**估价报告编号：**辽荣房评报字[2021]B163号

## 致估价委托人函

康平县人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对颜尔多所有的位于康平镇朝阳街房地产的市场价值进行评估，情况如下：

| 序号          | 类别   | 权证编号                  | 权利人 | 地址         | 层数 | 结构   | 计量单位           | 数量     |
|-------------|------|-----------------------|-----|------------|----|------|----------------|--------|
| 1           | 房屋 1 | 沈房权证康平字第 001810 号     | 颜尔多 | 康平镇<br>朝阳街 | 3  | 混合   | m <sup>2</sup> | 336    |
| 2           | 房屋 2 | 未办理                   |     |            | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 112    |
| 3           | 房屋 3 | 未办理                   |     |            | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 40.96  |
| 4           | 房屋 4 | 未办理                   |     |            | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 26.88  |
| 5           | 煤棚   | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 30.21  |
| 6           | 棚    | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 6.84   |
| 7           | 猪舍   | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 18.4   |
| 8           | 鸽子棚  | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 25.6   |
| 9           | 狗窝   | --                    |     |            | -  | -    | 个              | 2      |
| 10          | 围墙   | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 87.6   |
| 11          | 花墙   | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 23.5   |
| 12          | 渗水井  | --                    |     |            | -  | -    | 眼              | 1      |
| 13          | 机电井  | --                    |     |            | -  | -    | 眼              | 1      |
| 14          | 地面   | --                    |     |            | -  | -    | m <sup>2</sup> | 358.61 |
| <b>房产小计</b> |      |                       |     |            |    |      |                |        |
| 1           | 土地   | 康平国用(2006)第 0000279 号 | 颜尔多 | 康平镇<br>朝阳街 | 划拨 | 住宅用地 |                | 1193.5 |

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 11 月 29 日

价值类型：市场价值

估价方法：房屋建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

估价结果：我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出估价对象在二〇二一年十一月二十九日（设定价值时点）的市场总价为人民币 1,335,039 元，大写人民币壹佰叁拾叁万伍仟零叁拾玖元整。

| 估价对象评估明细表 |      |                       |     |        |    |      |                |                      |                          |           |
|-----------|------|-----------------------|-----|--------|----|------|----------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| 序号        | 类别   | 权证编号                  | 权利人 | 地址     | 层数 | 结构   | 计量单位           | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元)  |
| 1         | 房屋 1 | 沈房权证康平字第 001810 号     | 颜尔多 | 康平镇朝阳街 | 3  | 混合   | m <sup>2</sup> | 336                  | 1641                     | 551,376   |
| 2         | 房屋 2 | 未办理                   |     |        | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 112                  | 879                      | 98,448    |
| 3         | 房屋 3 | 未办理                   |     |        | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 40.96                | 586                      | 24,003    |
| 4         | 房屋 4 | 未办理                   |     |        | 1  | 混合   | m <sup>2</sup> | 26.88                | 733                      | 19,703    |
| 5         | 煤棚   | --                    |     |        | -  | -    | m <sup>2</sup> | 30.21                | 251                      | 7,583     |
| 6         | 棚    | --                    |     |        | -  | -    | m <sup>2</sup> | 6.84                 | 267                      | 1,826     |
| 7         | 猪舍   | --                    |     |        | -  | -    | m <sup>2</sup> | 18.4                 | 234                      | 4,306     |
| 8         | 鸽子棚  | --                    |     |        | -  | -    | m <sup>2</sup> | 25.6                 | 301                      | 7,706     |
| 9         | 狗窝   | --                    |     |        | -  | -    | 个              | 2                    | 150                      | 300       |
| 10        | 围墙   | --                    |     |        | -  | -    | m              | 87.6                 | 184                      | 16,118    |
| 11        | 花墙   | --                    |     |        | -  | -    | m              | 23.5                 | 75                       | 1,763     |
| 12        | 渗水井  | --                    |     |        | -  | -    | 眼              | 1                    | 3000                     | 3,000     |
| 13        | 机电井  | --                    |     |        | -  | -    | 眼              | 1                    | 6000                     | 6,000     |
| 14        | 果树   | --                    |     |        | -  | -    | 棵              | 18                   | 500                      | 9,000     |
| 15        | 地面   | --                    |     |        | -  | -    | m <sup>2</sup> | 358.61               | 84                       | 30,123    |
| 16        | 大门   | --                    |     |        | -  | -    | 项              | 1                    | 3000                     | 3,000     |
| 房产小计      |      |                       |     |        |    |      |                | 515.84               |                          | 781,255   |
| 1         | 土地   | 康平国用(2006)第 0000279 号 | 颜尔多 | 康平镇朝阳街 | 划拨 | 住宅用地 |                | 1193.5               | 464                      | 553,784   |
| 合计        |      |                       |     |        |    |      |                |                      |                          | 1,335,039 |

特别提示：一、估价结果未扣除预期实现处置的费用和税金等；报告使用者应根据估价目的使用报告，在报告有效期内使用报告；

二、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，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；

三、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

四、评估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。

特此函告。

(此页无正文)。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二一年十二月二十日

# 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 估价师声明.....       | 2  |
| 估价假设和限制条件.....   | 4  |
| 估价结果报告.....      | 7  |
| 一、估价委托人.....     | 7  |
| 二、房地产估价机构.....   | 7  |
| 三、估价目的.....      | 7  |
| 四、估价对象.....      | 7  |
| 五、价值时点.....      | 9  |
| 六、价值类型及价值定义..... | 9  |
| 七、估价依据.....      | 10 |
| 八、估价原则.....      | 11 |
| 九、估价方法.....      | 11 |
| 十、估价结果.....      | 14 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期.....    | 16 |
| 十三、估价作业日期.....   | 16 |
| 附    件.....      | 17 |

## 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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的估价人员王营、王永已于二〇二一年十一月二十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件:

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的中华人民共和国《房屋所有权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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. 注册房地产估价师未对有证房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证书》记载建筑面积大体相当，部分房屋及构筑物未办理产权登记手续，在经办法官的陪同下，由当事人与估价人员现场测量取得，本次评估以现场测量数据为准。

4. 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；

6. 委托方设定本次估价价值时点为2021年11月29日，完成实地查勘日期为2021年11月29日，价值时点与完成实地查勘日期一致；

7. 在价值时点，估价对象处于再用状态，由于估价对象未出租，本次估价不考虑出租状态对估价对象价值的影响。



8. 本次评估对象为一处有证房产、三处无证房产及地上附属物和一宗土地使用权，其中三处无证房产面积和地上附属物数量根据委托方、申请代理人与被执行人共同确定，以现场测量数据为准。

## （二）未定事项假设

1. 估价对象未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，建成年份约为2012年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 在价值时点，产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴的税费，应按照规定缴纳。

## （三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行的评估。

## （四）不相一致假设

无

## （五）依据不足假设

注册房地产估价师对于估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额未掌握，本次评估未考虑以上费用情况。

## 二、估价的限制条件:

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二一年十二月二十日至二〇二二年十二月十九日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。