

房地产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

(2021)黑1084执1115号

企业精神：求实 严谨 公正 诚信

牡丹江市正大房地产评估有限公司

MUDANJIANG ZHENGDA REAL ESTATE APPRAISAL Co. LTD

地址：黑龙江省牡丹江市邮政路2号 电话：6288877

Add. No. 2 Post Road. MuDanJiang. HeiLongJing

涉执房地产处置司法评估报告

(2021)黑 1084 执 1115 号

估价项目名称：宁安市宁安镇东大街天香小区 6 号楼
2 单元 503 室房地产价值评估

委 托 方：宁安市人民法院

估 价 机 构：牡丹江市正大房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王北宁（注册号 2320100053）

周 军（注册号 2320090044）

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：牡正大[2021]房估司鉴字 135 号

致估价委托人函

宁安市人民法院：

我公司在接到贵方的《宁安市人民法院委托书》(2021)黑1084执1115号后，立即组织估价人员对委托书所叙述之内容进行了深入的市场调查和现场查勘，明确了本次估价对象是位于宁安市宁安镇通江路以东、东大街南侧的天香小区6号楼2单元503室的一处住宅房屋。根据委托方提供的《黑龙江省宁安市人民法院执行裁定书》(2021)黑1084执1115号之一、《宁安市不动产登记信息查询单》复印件记载并经现场查勘确定，不动产权证号为黑(2018)宁安市不动产权第0004622号，权利人为候雪玲、刘国富，共有情况为共同共有，房屋建筑面积为64.52平方米，用途为住宅，混合结构，南北朝向，层次为5/7。

根据委托书内容可以确定，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价目的，价值时点设定为估价人员现场实地查勘完成之日，即二〇二一年十二月七日，经过实地查勘和市场调查，对估价对象选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点最可能实现的市场价值为：估价总额RMB148590元，人民币(大写)：壹拾肆万捌仟伍佰玖拾元整。单价2303元/m²。

评估结果使用特别提示：

1. 评估结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，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。
2. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变

化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋建筑价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。在评估结果有效期内，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。

3. 本次估价包含估价对象应分摊的土地使用权价值。

4. 本次估价未包括各项交易税费以及可能存在的欠费，若转让需按有关管理部门规定进行交纳。

5. 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不承担责任。

牡丹江市正大房地产评估有限公司

法定代表人：张福增

二〇二一年十二月二十日



目 录

一、 致估价委托人函	1-2
二、 目录	3-4
三、 估价师声明	5
四、 估价假设和限制条件	6-7
五、 房地产估价结果报告	8
1. 估价委托人	8
2. 房地产估价机构	8
3. 估价目的	8
4. 估价对象	8-10
5. 价值时点	10
6. 价值类型	10
7. 估价原则	10-11
8. 估价依据	11-12
9. 估价方法	12-13
10. 估价结果	13
11. 注册房地产估价师	13
12. 实地查勘期	13
13. 估价作业期	13
14. 估价报告应用有效期	14
六、 附件	15
1. 宁安市人民法院委托书	16
2. 宁安市不动产登记信息查询单	17-18
3. 执行裁定书复印件	19-20
4. 估价对象内外部状况图片及估价对象位置图	21-22

5. 估价机构企业法人营业执照·····	23
6. 房地产估价机构备案证书·····	24
7. 注册房地产估价师执业证书复印件·····	25

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，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师王北宁、周军已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和记录。

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、本次估价的一般假设

1、本估价报告涉及估价对象所采用的有关权属证明及所处位置等资料由委托人提供，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，以假定其资料真实为前提。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，无环境污染方面的重大影响。

3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

二、本次估价的特殊假设

(1)、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(2). 依据不足假设

本次估价未掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费等情况，本次估价假设其不欠缴税费、不拖欠水电费。

(3). 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(4). 背离事实假设

至价值时点，估价对象已抵押、已被法院查封。根据估价目的，本次估价未考虑抵押、司法限制对评估价值的影响。

三、本报告使用的限制条件

1、本报告的估价结论受本估价目的的限制，如改变估价目的或使用用途需另行委托评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告仅限于委托方为本报告所列明的估价目的所使用，未经本公司同意，不得向委托方、当事人和评估报告审查部门之外的任何单位和个人提供报告的全部或部分内容，也不得发表于任何公开媒体。

房地产估价结果报告

牡正大[2021]房估司鉴字135号

一、估价委托人

估价委托人：宁安市人民法院

联系人：杨春波

联系电话：15504537881

地址：宁安市宁安镇

二、估价机构

估价机构名称：牡丹江市正大房地产评估有限公司

法定代表人：张福增

估价机构地址：牡丹江市西安区邮政路2号

备案等级：贰级

备案证书编号：23030111

联系电话：0453——6288877

三、估价目的

本次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

1. 估价对象范围

本次估价以《宁安市人民法院委托书》（2021）黑1084执1115号委托的内容为准，包括估价对象所占有的土地使用权、房屋所有权。

2. 估价对象区位状况

估价对象位于宁安市宁安镇通江路以东、东大街以南区域内，通达便捷程度高；周围多住宅小区，该区域土地平整，已具备六通一平，其中，上水：集中供水，下水：市内地下排水管网，暖：市内管网集中供热，电：外网供电，路：临市内主要道路，通讯：已覆盖。有实验小学、第四中学、饭店、银行、市场和超市等，基础设施和配套设施、卫生环境、视觉环境、声觉环境较好，临近街路，交通便捷。

3. 估价对象实物状况

估价对象所在6号楼共3个单元，为步梯楼，所在2单元一梯三户，估价对象为2单元503室的一处房屋，混合结构，为7层综合楼房的第5层，楼房外墙为涂料，层高为2.65m，主墙550mm，防盗门、塑钢窗，阳台钢窗，估价对象朝向为南北，室内二室一厅一卫一厨格局。室内客厅为地砖、卧室地面为木地板，客厅及卧室内墙面木墙裙及刷白、天棚刷白石膏线；厨房、卫生间、阳台地面为地砖、墙面贴墙砖、天花吊顶。上下水、电、集中供热、排烟、卫生间设施等设施设备齐全，维修保养状况较好，现使用中。

4. 估价对象权属状况

(1) 土地权属状况

根据《宁安市不动产登记信息查询单》确定估价对象土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为租赁，用途为城镇住宅用地，土地使用期限为2018年1月20日至2038年1月19日。

(2) 建筑物权属状况

根据委托方提供的《宁安市人民法院委托书》(2021)黑1084执1115号、《黑龙江省宁安市人民法院执行裁定书》(2021)黑1084执1115号

之一、《宁安市不动产登记信息查询单》载明并经现场查勘确定，估价对象房产证号为黑（2018）宁安市不动产权第0004622号，权利人为候雪玲、刘国富，共有情况为共同共有。

五、 价值时点

二〇二一年十二月七日，为估价对象实地查勘完成之日。

六、 价值类型

本次估价价值类型为价值时点状况下宁安市宁安镇房地产公开市场价值。

市场价值是指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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、 估价原则

本报告遵循下列原则：

1、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。

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。