

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：长健圆房司估报字[2021]第 A058 号

估价项目名称：位于朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里 C 区 C-2 号楼 912 号的一套住宅用途
房地产财产处置估价

估价委托人：长春市朝阳区人民法院

房地产估价机构：长春健圆房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：	殷翠平	2220160051
	李惠茹	2220160018

估价报告出具日期：2021 年 12 月 6 日

致估价委托人函

长春市朝阳区人民法院：

受贵院委托，本房地产估价机构委派注册房地产估价师殷翠平（注册号：2220160051）、李惠茹（注册号：2220160018）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：位于朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号的一套住宅用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；建筑面积为67.51平方米，分摊土地面积9.74平方米；法定用途及实际用途均为住宅，位于楼幢总层数9层的9层；建筑结构为钢筋混凝土结构，现空置；房屋回迁人为马学忠。

三、价值时点：2021年10月28日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：见下表。

估价结果汇总表

表1

	估价结果	
	单价（元/平方米）	总价（万元）
评估价值	8048	54.33（人民币伍拾肆万叁仟叁佰元整）
合计	-	54.33（人民币伍拾肆万叁仟叁佰元整）

七、特别提示：

（一）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；估价对象未取得房屋所有权证。根据委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人为吉林省金祥房地产开发有限

责任公司,房屋座落为朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号,面积为67.51平方米。另委托人提供的《房屋分配证》显示回迁人为马学忠,房屋座落为东安开运福里小区C2栋3单元912号,面积为67.73平方米。假设以上房屋为同一处住宅,回迁人为马学忠,面积67.51平方米(以《个人住房信息查询结果证明》为准)。

(二)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;

(三)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会使用;

(四)本评估报告使用期限自2021年12月6日至2022年12月5日。在估价报告使用期限内,估价对象整体或部分如有变动,或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价;

(五)估价结果没有扣除拍卖过程发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和交易税金;

(六)欲知详情,请阅读本估价报告全文。

八、估价报告份数

本估价报告一式五份,提交估价委托人四份,房地产估价机构存档一份。

特此致函!

房地产估价机构: 长春健圆房地产土地估价有限公司

法定代表人:



2021年12月6日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的各项估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人及相关当事人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
一、《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》（2021）吉 0104 委评 201 复印件；	17
二、估价对象位置图；	17
三、估价对象影像资料；	17
四、《房屋分配证》、《个人住房信息查询结果证明》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件；	17
五、房地产估价机构营业执照复印件；	17
六、房地产估价机构备案证书复印件；	17
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	17

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291--2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师殷翠平、李惠茹已于价值时点2021年10月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
殷翠平	2220160051		2021年12月6日
李惠茹	2220160018		2021年12月6日

估价假设和限制条件

本次估价是以估价对象在价值时点的状况和对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如房地产状况或估价假设和限制条件与实际不符或发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价，提示估价委托人、报告使用人关注。

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2. 估价委托人引领的估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》资料记载建筑面积大体相当，评估时我们以此证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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。

5. 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。

6. 委托人未明确存在欠缴税费及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7. 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

根据委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人为吉林省金祥房地产开发有限责任公司，房屋座落为朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号，面积为67.51平方米。另委托人提供的《房屋分配证》显示回迁人为马学忠，房屋座落为东安开运福里小区C2栋3单元912号，面积为67.73平方米。假设以上房屋为同一处住宅，回迁人为马学忠，面积67.51平方米（以《个人住房信息查询结果证明》为准）。

(五) 依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
2. 估价报告使用者为估价委托人（长春市朝阳区人民法院）。
3. 未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告经房地产估价机构盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5. 估价结果为房地合一价值，含分摊的土地价值。

6. 本估价报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对估价对象整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

7. 本估价报告使用期限为一年，即2021年12月6日至2022年12月5日。在估价报告使用期限内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，房地产估价机构不承担责任。

9. 当事人在收到本估价报告之日起对估价结果有异议，可按《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，自2018年9月1日起施行）及《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）中的规定日期以书面形式向长春市朝阳区人民法院提出。超过规定日期，本估价报告自动生效。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：长春市朝阳区人民法院

地址：长春市朝阳区卫星路7755号

联系人：汪法官

电话：88559386

房屋回迁人：马学忠

申请人：魏传县

被申请人：马学忠

二、房地产估价机构

名称：长春健圆房地产土地估价有限公司

住所：吉林省长春市绿园区景阳大路3999号长春上海城二期-英湖印象15幢1单元717号房

法定代表人：米洪仪

注册资本：人民币壹仟万元

资质等级：贰级

证书编号：JFG-A039

统一社会信用代码：9122010667561107X6

三、估价目的

估价目的：是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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号；估价对象所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为9层；估价对象所在层为9层，建筑面积67.51平方米；法定用途及实际用途均为住宅，现空置；房屋回迁人为马学忠。

《个人住房信息查询结果证明》摘录表

表2

房屋所有权人	吉林省金祥房地产开发有限公司	权利证号	吉(2018)长春市不动产权第0147042号
房屋坐落	朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号		
房屋用途	住宅		
面积	建筑面积: 67.51 m ² /自用面积: 52.86 m ² /共用面积: 14.65m ²		
总层数	9	所在层	9
丘(地)号	4-101/41-1-22(912)		

《房屋分配证》摘录表

表3

项目名称	南湖大路棚户区改造	回迁小区	东安开运福里
姓名	马学忠		
房屋坐落	朝阳区东安开运福里小区C2栋3单元912号		
建筑面积	67.73	房屋用途	住宅

《不动产登记资料查询结果证明》摘录表

表 4

不动产权利人	吉林省金祥房地产开发有限公司		
不动产坐落	朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号		
不动产权证号	220104 008002 GB00053 F00040095		
用途	城镇住宅用地	土地面积	9.74 平方米

依据《个人住房信息查询结果证明》及《房屋分配证》，确认此房屋的回迁人为马学忠，建筑面积为 67.51 平方米，分摊土地面积 9.74 平方米。

（三）土地基本状况

1. 四至：东至吉福路，南至孟家二路，西至孟家一路，北至吉祥街。
2. 土地使用权类型及期限：估价委托人提供的《房屋分配证》及《个人住房信息查询结果证明》中无土地使用权类型及期限，以土地管理部门登记为准。
3. 开发程度：实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通信、通上水、通排水、通暖、通气）及土地地貌自然平整。宗地周围无污染。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：估价对象室内 3 室 1 厅 1 厨 1 卫，水、电、暖及燃气配套设施齐全。
3. 装饰装修：估价对象所在建筑物外观较好，外墙面为涂料；估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为水泥，墙面大白；厨房、卫生间地面瓷砖，墙面瓷砖，天棚大白。
4. 成新率：估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，建成于 2016 年，综合成新率为九五成新。
5. 维护状况：维护一般，现空置，为完好房。

五、价值时点

价值时点为2021年10月28日，即现场查勘日。

本价值时点是根据《委托鉴定书》确定的，一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，基础设施具备“七通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）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。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 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。

(五) 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

(一) 有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令13届第45号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（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，于2020年1月1日起执行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
6. 《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，自2018年9月1日起施行）；
7. 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会

关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）

8. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]；

11. 《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》[省高法(2007)4号]；

12. 《最高人民法院技术咨询、技术审核工作管理规定》[法办发(2007)5号]；

13. 《司法部司法鉴定程序通则》（司法部令第132号），自2016年5月1日起正式实施。）；

14. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人大常委会第14次会议通过）；

15. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

16. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）；

17. 关于印发《涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）；

18. 《建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产市场管理的通知》[1988年8月8日(1988)建房字第170号]；

19. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号，2001年8月15日修正）；

20. 《城市房屋权属登记管理办法》（1997年10月27日建设部令第57号，2001年8月15日修正）。