

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：庆鼎瑞估字【2022】第 064 号

估价项目名称：让胡路区乘风四区4-104-4-601房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 谢孔德 注册号： 2320060076

李秀春 注册号： 2320190058

估价报告出具日期：2022年7月28日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵法院委托，我公司估价人员于 2022 年 7 月 15 日，对坐落于让胡路区乘风四区 4-104-4-601 房地产进行了现场查勘，并对其房地产的市场价值进行评估。现简要报告如下：

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

估价对象坐落于让胡路区乘风四区 4-104-4-601。建筑面积为 50.62 平方米，分摊土地面积 13.42 平方米；房屋实际用途为住宅。权利人为林陈忠，共有情况：单独所有；产权证号：黑（2017）大庆市不动产权第 0073883 号；限制状态：处于抵押、查封状态。

本次评估财产范围为估价对象的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共有设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。

三、价值时点：2022 年 7 月 15 日（实地查勘完成日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

注册房地产估价师根据特定估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学、适宜的估价方法，结合估价经验和对影响因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点，在满足本报告估价的假设和限制条件下的市场价值为¥90,100.00 元（大写人民币玖万零壹佰元整）。平均单价 1,780.00 元/平方米。

七、特别提示：

（一）使用本报告前，请全文阅读本估价报告，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当；本报告有效期为一年；

（二）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限和使用范围等使用估价报告。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；

（三）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当视为对估价对象处置成交价格的保证；

（四）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

（五）在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

（六）当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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。

大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

法定代表人：谢孔德

二〇二二年七月二十八日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
五、附件	14

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、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。

二、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说明的估价假设和限制条件的限制和影响。

三、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，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) 估价对象由估价委托人现场指认，估价人员未对其进行专业测量，建筑面积以估价委托人提供资料上所记载为评估依据；若实际面积与本次评估所依据的面积不符，则需相应调整评估价值。

(二) 本次评估以估价对象可按现状持续使用为前提。

(三) 估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常、安全使用。

(四) 根据相关规定，应考虑司法拍卖房地产原有的租赁权和用益物权的影响，但因委托人未提供相关情况具体信息，估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假定估价对象未设立租赁权和用益物权。

(五) 估价人员对估价对象是否拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金进行了关注，但受到相关部门限制，未能掌握相关具体情况。本次评估假设不存在欠缴税金及相关费用。并假定估价对象至价值时点止无相关国有土地使用权出让金及其相关税费应缴未缴情况，估价对象可以在市场上自由转让。

(六) 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. 交易双方是自愿地进行交易的；
2. 交易双方是出于利己动机进行交易的；
3. 交易双方精明、谨慎，并且了解交易对象、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。

(七) 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大变更。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

房地产司法拍卖评估的价值类型一般为房地产的市场价值。因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除，故视为未被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《大庆市不动产登记资料查询结果》，我们对其记载的权属、面积、用途状况等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门予以核实，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真实、合法、准确、完整。

(二) 估价人员于 2022 年 7 月 15 日，坐落于让胡路区乘风四区 4-104-4-601 房地产进行了现场查勘。因被执行人的原因，估价人员没能进入室内，对室内具体状况不明确。据估价委托人提供的《现状评估函》意见，按一般装修进行评估。

六、本估价报告使用的限制条件

(一) 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

(二) 本估价报告产权状况以估价委托人提供的相关产权资料记载为

准。委托人对本次估价所提供的产权资料的合法性、完整性、真实性和有效性负责，本估价机构及估价人员不对估价对象的产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

(三) 估价人员未考虑未来遇有自然力和其他不可抗力的影响。

(四) 估价人员关注了评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，并提请报告使用者注意。

(五) 估价人员关注了估价对象短期强制处分、被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

(六) 未经本估价机构和估价人员书面同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的任何单位和个人提供本估价报告。

(七) 未经本估价机构和估价人员书面同意，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。

(八) 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可使用，估价机构只对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(九) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

(十) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

(十一) 本估价报告自出具之日起一年内有效，如使用期间估价对象的价格影响因素发生变化或设定因素、假定条件及房地产市场发生重大改变，则估价结果需做出相应调整后方可使用。超过一年，需重新进行评估。

(十二) 本报告由大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司负责最终解释。

估价结果报告

庆鼎瑞估字[2022]第 064 号

一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

住所：朝阳区朝阳公园南路甲 2 号

联系人：杨敏

联系电话：18201378970

二、房地产估价机构

名称：大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

住所：黑龙江省大庆高新区火炬新街 24 号金鹰国际写字楼 2-608

法定代表人：谢孔德

备案等级：贰级

备案证书编号：2305005

有效期：2023-07-14

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) 估价对象基本状况：估价对象房屋坐落于让胡路区乘风四区 4-104-4-601。建筑面积为 50.62 平方米, 分摊土地面积 13.42 平方米; 建筑结构为混合结构; 房屋实际用途为住宅。权利人为林陈忠, 共有情况为单独所有; 产权证号为: 黑(2017)大庆市不动产权第 0073883 号; 限制状态: 处于抵押、查封状态。本次评估财产范围为估价对象的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权, 包括房屋正常使用不可分割的共有设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。

(二) 土地基本状况: 估价对象所在的乘风四区, 东临银湾街、南临富康路、西临银浪大街街、北临南三路。估价对象所在宗地面积 644 平方

米,分摊土地面积 13.42 平方米,土地用途为城镇住宅用地,使用权类型为出让,使用年限至 2069 年 3 月 16 日,剩余使用年限 46.67 年。土地开发程度为宗地红线内七通(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气)。宗地形状较规整,土地较平整,地势平坦,地基承载力较好,无不良地质现象。

(三)建筑物基本状况:房屋性质为市场化商品房;建筑结构为混合结构;建筑面积为 50.62 平方米;房屋实际用途为住宅。外墙刷涂料,防盗门。因被执行人的原因,估价人员没能进入室内,对室内具体状况不明确。据估价委托人提供的《现状评估函》意见,按一般装修进行评估。

(四)估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象坐落于让胡路区乘风四区 4-104-4-601,距离物资大厦 500 米左右;南北朝向;总层数 6 层,估价对象所在层为 6 层(顶层)。估价对象位于小区东侧,市区西侧。

2. 交通状况

估价对象周边有南三路、银浪大街、富康路等市内街道,交通方便。附近有乘风公交车站,38 路、72 路、73 路公交车在此经停,居民出行较为便捷。小区有免费停车位,停车较为方便。

3. 外部配套设施状况

估价对象所在区域内有供水、排水、供电、供暖、供燃气等市政基础设施设备,基础设施保障度较好。周边有八百垅第八小学、大庆市四十六中等教育机构;有百福苑中医医院等医疗机构;有如意超市(创业城店)等购物场所;有中国建设银行、中国储蓄银行等金融机构。外部配套设施较为齐全。

4. 周围环境状况

估价对象所在的乘风四区卫生清洁，无明显噪声、空气、废水污染，小区内绿化率不高，自然环境一般；小区居民素质较高，社会治安好，小区周边无文物古迹及革命活动地，人文环境一般；周边多为住宅小区，商业集聚度一般。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 7 月 15 日。

因委托人未明确价值时点，故以完成估价对象实地查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值名称：市场价值。

(二) 定义：估价对象由掌握必要市场信息，谨慎且不受强迫交易的双方，在了解估价对象实际情况后，于价值时点，在公开市场上最有可能形成的价格。

七、估价原则

本估价报告遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件依据

1. 《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，自2016年12月1日起施行。）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行。）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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〉的决定》第三次修正）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（已经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行。）；

5. 《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〉的决定》第三次修正）；

6. 《城市房地产抵押管理办法》（已经2021年1月26日住房和城乡建设部第16次部务会审议通过，自2021年3月30日起施行。）；

7. 《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）；

8. 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50371-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》；
2. 《大庆市不动产登记资料查询结果》查询号： 20220425153409 号。

（四）估价人员收集的资料

1. 估价对象现状照片；
2. 估价对象位置图。

九、估价方法

（一）根据《房地产估价规范》，估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查勘后，根据估价对象所在地的房地产市场状况，结合估价对象实际情况，采用了比较法进行评估。

（二）比较法是针对估价对象，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修正得到估价对象价值或价格的方法。其测算的基本公式为：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n。$$

公式中 P-估价对象的房地产市场价格；n-选取的可比实例个数；

X_i -第 i 个可比实例的价格； a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

（三）比较法估价的步骤：

1. 收集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响因素的具体分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为

¥90,100.00 元（大写人民币玖万零壹佰元整）。

估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	让胡路区乘风四区 4-104-4-601	50.62	1,780.00	90,100.00

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谢孔德	2320060076		年 月 日
李秀春	2320190058		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年7月15日起至2022年7月15日止。

十三、估价作业期

2022年7月7日起至2022年7月28日止。

附 件

- 一、 北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；
- 二、 现状评估函；
- 三、 估价对象位置图；
- 四、 估价对象实地查勘照片；
- 五、 《大庆市不动产登记资料查询结果》；
- 六、 估价机构营业执照；
- 七、 估价机构资质备案证书；
- 八、 注册房地产估价师资格证书；
- 九、 《准予变更登记通知书》。