

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：吉金铭房评[2022]字第 025 号

估价项目名称：位于汽车开发区长沈路华航·怡景康城 C-7#楼 708 号的涉执  
房地产处置司法评估

估价委托人：长春市朝阳区人民法院

房地产估价机构：吉林省金铭房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王东坤                      注册号：2220140052

贾雪晶                      注册号：2220200020

估价报告出具日期：二〇二二年八月十五日

# 致估价委托人函

## 一、致函对象

长春市朝阳区人民法院

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，其他目的无效。

## 三、估价对象

### (一) 估价对象财产范围

估价对象位于汽车开发区长沈路华航·怡景康城 C-7#楼 708 号，财产范围包括房屋及其分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### (二) 估价对象基本状况

依据《个人住房信息查询结果证明》

房屋所有权人	房屋坐落	权利证号	丘地号	建成年份	面积	房屋用途
王毅	汽车开发区长沈路 华航·怡景康城 C-7#楼 708 号	吉(2020)长 春市不动产权 第 1137087 号	7-4/536-38 (708)	2017	建筑面积: 86.66 平方米 自用面积: 71.48 平方米 共有面积: 15.18 平方米 阳台面积: 1.20 平方米	住宅

四至: 东至长沈路、西至奔腾街、南至奔腾街、北至腾飞大路。

## 四、价值时点

本项目价值时点: 二〇二二年七月二十六日

价值时点的确定是根据委托方的要求及本次估价目的，以现场勘查日为价值时点。一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

## 五、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房屋及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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，宗地红线外具备“七通”。

### 六、估价方法

本次评估采用的估价方法是比较法。

### 七、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年07月26日）的估价结果为835,576元。

（此价值为房地合一价值）

金额大写（人民币）：捌拾叁万伍仟伍佰柒拾陆元整。

详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数/所在层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	吉(2020)长春市不动产权第1137087号	住宅	86.66	7/7	9642	835,576
合计						835,576

## 八、特别提示

(1) 提请报告使用者仔细阅读“估价的假设和限制条件”。

(2) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

此函。

## 九、致函日期

二〇二二年八月十五日

法定代表人：



吉林省金铭房地产土地估价有限公司



# 目 录

估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
一、估价的假设条件 .....	6
二、估价的限制条件 .....	7
估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
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 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15

## 估价师声明

1、参加本次估价实地查勘的注册房地产估价师为王东坤（估价师注册号为 2220140052）和贾雪晶（估价师注册号为 2220200020），实地查勘日期为 2022 年 07 月 26 日。我们郑重承诺和保证：遵守职业道德，具有专业胜任能力并将勤勉尽责进行估价工作。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、没有人（或单位）对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

估价师注册号

签字

王东坤

2220140052



贾雪晶

2220200020



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括以下内容

#### (一) 一般假设

1、本次评估委托方提供了估价对象的《司法鉴定委托书》(2022)吉 0104 委评 25、《个人住房信息查询结果证明》，注册房地产估价师对此次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无正当理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，并且该资料未经有关行政主管部门核实，本次估价以估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整为前提。

2、本次评估的估价对象房屋用途为住宅用房。注册房地产估价师对该房屋的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。该房屋地基基础无沉降，周边环境无污染，未发现该房屋存在安全隐患及环境污染等影响因素，因此本次估价以房屋安全使用为前提。

3、委托方未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价师实地调查，估价对象于价值时点为空置，且未发现掌握相关用益物权及占有使用情况，故此次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、委托方未明确评估对象是否涉及欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金情况，此次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### 5、交易税费负担方式

假设此次评估中交易税费负担方式按照当地同类财产交易习惯，为全部由买受人负担。

#### (二) 未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的土地权属相关信息，于价值时点，本次估

价假设土地使用权类型为出让，且土地使用权人与房屋所有权人为同一人。

### （三）背离事实假设

1、根据委托方提供《个人住房信息查询结果证明》估价对象已抵押、已查封。本次估价不考虑估价对象已抵押、已查封因素的影响。

2、委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，此次评估假设前款财产处置费用从财产处置价款中扣除，评估结果不扣除上述费用。

### （四）不相一致假设

因估价对象状况之间无不一致，因此无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

委托方提供了估价所必须的《个人住房信息查询结果证明》，因此无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

### （一）估价报告和估价结果的使用范围

1、估价报告和估价结果用途：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房屋市场价值，本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，其他目的无效。

2、估价报告和估价结果的使用者：估价委托人、估价当事人和估价利害关系人。

3、估价报告和估价结果的使用期限：自二〇二二年八月十五日起至二〇二三年八月十四日止。

4、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，评估机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

### （二）使用估价报告和结果使用时需要注意的其他事项

1、本报告必须完整使用，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责任。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、估价当事人和估价利害关系人以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得



以其他任何方式公开发表；凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、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。

3、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可使用。

4、本报告估价结果没有考虑估价对象存在担保物权、查封、负债因素、租赁、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的其他权利转嫁等因素对估价对象房地产的影响，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

5、价值时点后，在评估报告使用期限或者评估报告有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用本估价结论。

6、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

7、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生效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：长春市朝阳区人民法院

住所：长春市朝阳区卫星路7755号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：吉林省金铭房地产土地估价有限公司

住所：吉林省长春市净月开发区云友路华荣泰商务综合体一期5号楼401-7号

法定代表人姓名：王东坤

资质等级：贰级

资质证书编号：JFG-A048

营业执照统一社会信用代码：91220106791136237N

联系电话：0431-81124264

## 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，本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，其他目的无效。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

估价对象位于汽车开发区长沈路华航·怡景康城C-7#楼708号，财产范围包括房屋及其分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

#### 1、房产基本状况

（1）坐落及名称：汽车开发区长沈路华航·怡景康城C-7#楼708号。

（2）规模：估价对象的建筑面积为86.66平方米。

- (3) 用途: 用途为住宅。
- (4) 层数: 房屋总层数为 7 层, 房屋所在层数为 7 层。
- (5) 建筑结构: 混合结构。
- (6) 设施设备: 上下水、电照、采暖、通讯。
- (7) 装饰装修: 估价对象地面为地砖, 墙面大白, 卫生间的墙面及地面均为瓷砖, 塑钢窗, 入户门为防盗门。
- (8) 建筑年份: 估价对象建筑年份为 2017 年。
- (9) 外观: 估价对象外墙为刷涂料。
- (10) 朝向: 南北(西山)
- (11) 维护状况: 维护良好。
- (12) 新旧程度及房屋完损等级: 完好房。

## 2、土地基本状况

在价值时点, 估价委托人未提供相关土地权属资料证明。

## 3、权益状况

### (1) 房屋权益状况

房屋所有权人	房屋坐落	权利证号	丘地号	建成年份	面积	房屋用途
王毅	汽车开发区长沈路华航·怡景康城C-7#楼708号	吉(2020)长春市不动产权第1137087号	7-4/536-38(708)	2017	建筑面积: 86.66平方米 自用面积: 71.48平方米 共有面积: 15.18平方米 阳台面积: 1.20平方米	住宅
查封情况						
查封单位	查封文号	查封时间	查封期限	查封类型		
朝法	(2018)吉0104民初3561号	2019-01-18	36个月	预查封轮候查封		
朝法	【2019】吉0104执831号	2021-06-07	36个月	预查封续封		
抵押情况						
抵押权人	他项权证号	抵押面积: 平方米	抵押开始时间	抵押结束时间		
中国工商银行股份有限公司长春兴城支行	吉(2020)长春市不动产证明第0750468号	86.66	2015-09-15	2045-09-15		

注: 依据《个人住房信息查询结果证明》

### (2) 土地权益状况

在价值时点, 估价委托人未提供相关土地权属资料证明, 估价机构对土地权益状况不发表意见, 但估价结果已包含土地使用权价值。

#### 4、区位状况

(1) 坐落: 汽车开发区长沈路华航·怡景康城 C-7#楼 708 号。

(2) 方位: 估价对象位于东至长沈路、西至奔腾街、南至奔腾街、北至腾飞大路。

(3) 临街(路)状况: 估价对象临近奔腾街, 临街状况一般。

#### 五、价值时点

本项目价值时点: 二〇二二年七月二十六日

价值时点的确定是根据委托方的要求及本次估价目的, 以现场勘查日为价值时点。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

本次估价的类型类型为市场价值。

##### (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房屋及分摊的土地使用权, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 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, 宗地红线外具备“七通”。

#### 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下, 结合本估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

##### 1、独立、客观、公正原则

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原则。

##### 2、合法原则

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

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

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。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并可行使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律法规和政策依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）

3、《中华人民共和国规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号，2008年1月1日施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）

5、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起实施）

6、《中华人民共和国不动产权登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行）

7、司法鉴定程序通则（司法部令第132号）

8、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（法释[2009]16号）

9、《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9月1日)

10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

11、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学[2021]37号。

12、其他相关法律、法规

### (二) 技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015-12-01 实施)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014-02-01 实施)

3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014-12-01 实施)

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)

### (三) 信息依据

1、《司法鉴定委托书》(2022)吉0104委评25(复印件)

2、委托方提供的《个人住房信息查询结果证明》(复印件)

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

## 九、估价方法

本次估价选用比较法。

比较法是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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较法进行了分析、测算和判断,在满足估价假设和限制条件下,估价对象于价值时点(2022年07月26日)的估价结果为835,576元。(此价值为房地合一价值)

金额大写(人民币):捌拾叁万伍仟伍佰柒拾陆元整。