

涉执房地产处置司法评估报告

吉华夏估字[2022]第 103 号

估价项目名称：受榆树市人民法院的委托，对位于榆树市清华帝景一期 3 幢
2 单元 1203 号房的一处房地产市场价值估价

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：吉林华夏房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张耀东 注册号：2220020010

戚岩青 注册号：2220190055

报告出具日期：2022 年 11 月 8 日

致估价委托人函

榆树市人民法院：

我公司接受贵院委托，于2022年10月27日派出房地产估价人员，对坐落于榆树市清华帝景一期3幢2单元1203号房的一处房地产实施了实地查勘、市场调查与询证，进行了评估测算。本次估价基本信息如下：

委托合同编号：(2022)吉0182委评字34号。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：房地产一处，不包括动产（设备）、债权债务等其他财产或权益。根据委托人提供的“个人住房信息查询证明”复印件，房屋所有权人为李颖、许少春，房屋坐落于清华帝景一期3幢2单元1203号房，产权证号为20200001818，丘地号ys-0101/24-37(1203)，建筑面积为103.29平方米。

价值时点：2022年10月27日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：根据国家有关法律法规、国家及地方估价技术规范、规程及委托方提供的有关资料，经现场查勘，结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，经测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

评估单价：6,366元/平方米

建筑面积：103.29平方米

评估总价：657,544元

大写金额（人民币）：陆拾伍万柒仟伍佰肆拾肆元整。

特别提示：

- 1、以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解全部内容，应认真阅读报告书全文。
- 2、本函与报告书正文具有同等的法律效力。
- 3、报告书应用有效期自估价报告完成之日起壹年内有效（即2022年11月8日-

2023年11月7日)。

4、本报告书共出具六份，其中一份评估机构存档，五份提交委托方。

特此函告

吉林华夏房地产资产评估有限公司

法定代表人：张耀东

二零二二年十一月八日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件	6
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.....	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

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、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。
- 2、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，但受估价报告中已说明的估价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和潜在的利益，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、我公司本项目评估人员于2022年10月27日对估价对象进行了建筑结构、室内外状况进行了实地查勘、记录和现状拍照，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益判断的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有其他专家对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、估价对象房地产由委托方现场指认，我们根据其指认的房地产而确定估价对象。
- 9、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清，或出现因校印、打印及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。

10、本次估价结果包含房屋不可移动或一经移动将对其他设施设备正常使用造成影响乃至破坏的装修及设施，但不包含可移动的家电、家具等。

11、本次估价委托方及相关方未能提供相关土地使用权信息，本次估价结果包含房屋合理占用分摊的土地使用权的价值。

注册房地产估价师 张耀东 注册号：2220020010

注册房地产估价师 戚岩青 注册号：2220190055

估价假设和限制条件

一、 估价假设

(一)一般假设

1、估价委托人提供的“个人住房信息查询证明”复印件，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、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。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变化。

(二)未定事项假设

无。

(三)背离事实假设

1、价值时点，估价对象已经被人民法院查封冻结。本次估价过程中，不考虑查封冻结状态对房地产估值的影响；

2、价值时点，估价对象处于抵押状态。委托人提供的“个人住房信息查询证明”复印件显示，该房屋的抵押权人为吉林榆树农村商业银行股份有限公司郊区支行，抵押起止期限为自2020年3月13日至2040年3月13日。价值时点，委托方未能提供证明该房屋已经解除抵押权的有效证据。为此，本次估价假设价值时点该房屋不存在法定优先受偿权利，不考虑估价对象可能存在的法定优先受偿款因素对房地产价值的影响。

(四)不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、价值时点，不排除标的物存在法定优先受偿权利。本次估价过程中，假设估价对象价值时点不存在法定优先受偿款、已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款、其他法定优先受偿款等，同时在估值的过程中，不考虑可能存在的法定优先受偿因素对价值的影响；

2、价值时点，标的物可能存在欠缴水、电、暖、物业等相关费用的情况，本次估价过程中假设价值时点标的物不存在欠缴水、电、暖、物业等相关费用的情形。同时在估值的过程中，不考虑可能存在的欠缴水、电、暖、物业等相关费用因素对价值的影响；

3、委托方未能提供估价对象合理分摊土地的相关信息，本次估价假设价值时点该房屋合理分摊的土地为国有出让建设用地。

二、评估报告和评估结果使用限制

1、有关各方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；

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会使用；

4、本报告使用的有效期为一年，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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会使用；

5、对于估价对象建筑面积，以委托方提供的“个人住房信息查询证明”复印件载明信息为依据，我公司估价人员未进行实地测量。

6、本估价报告须经估价机构盖章及两名估价师签字方生效，报告复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：榆树市人民法院

地址：三盛路榆树市区法律服务所西北侧 60 米

联系人：张国权

联系电话：13504495678

二、房地产估价机构

名称：吉林华夏房地产资产评估有限公司

住所：长春市绿园区普阳街 23 号标记大厦 5 单元 13 楼 1310 号房

法定代表人：张耀东

估价资格等级：贰级

证书编号：JFG-A017

联系电话：0431-88538855

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）估价对象范围

建筑面积为 103.29 平方米房屋一处及其合理分摊的国有土地使用权，不包括其他动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本概况

估价对象房屋所有权人为李颖、许少春，房屋坐落于清华帝景一期 3 幢 2 单元 1203 号房，产权证号为 20200001818，丘地号 ys-0101/24-37(1203)，建筑面积 103.29 平方米。

（三）土地实物状况及描述与分析

（1）名称：清华帝景一期 3 幢 2 单元 1203 号房；

（2）四至：（标的物所在小区）东临繁荣大街、西临新民大街、南临府前路、北临榆三公路；

（3）面积：占用分摊面积不详；

(4) 用途：用途不详；

(5) 形状：房屋所属楼栋整体占地大致为矩形，基本规则，有利于住宅房屋的布局，对估价对象的价值产生好的影响；

(6) 地形：地形为平地，平坦，无坡度，有利于住宅房屋的布局，对估价对象的价值产生好的影响；

(7) 地势：估价对象自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小，有利于住宅房屋的布局，对估价对象的价值产生好的影响；

(8) 土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入；

(9) 开发程度：已建成区域，基础设施完善，宗地实际开发程度为红线外“七通一平”（即通路、通讯、通气、通热、通电、通上水、通下水及场地平整）。

(四) 建筑物实物状况描述与分析

(1) 名称：清华帝景一期 3 幢 2 单元 1203 号房；

(2) 规模：建筑面积为 103.29 平方米；

(3) 建筑结构：钢混结构，抗震性能好；

(4) 设施设备：有供电设施，有上水、下水设施，有集中供暖、燃气，有卫生间，能满足住宅房屋的基本生产需求；

(5) 层数及层高：房屋所在建筑物共 17 层，房屋所在层数为 12 层；层高约为 2.8 米；

(6) 空间布局：房屋属于住宅房屋，南北朝向，两室两厅一厨一卫，不把山不临街，空间布局及平面布置设计未对估价对象的价值产生不利的影响；

(7) 外观：楼宇外观较新，对估价对象的价值产生有利的影响；

(8) 新旧程度：建成年份为 2012 年，功能折旧及外部性折旧不明显；对估价对象的价值无不利的影响；

(9) 装饰装修：房屋所在建筑物外墙为涂料；单元门为防盗门，入户为防盗门，塑钢窗，室内以木门为主，部分为铝合金拉门；室内格局较好，地面地砖，墙面壁纸，天棚大白为主、部分石膏吊顶；厨房、卫生间地面地砖，墙面满贴瓷砖，天棚为 PVC 扣板；

(10) 物业服务：有物业管理，对估价对象的价值产生有利的影响；

(11) 使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

(五) 估价对象权益状况描述与分析

1、所有权：房屋所有权为李颖、许少春共同所有；

2、查封等形式限制权利情况：处于查封冻结、抵押状态；

3、权属清晰情况：权属清晰。

五、 价值时点

2022年10月27日。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”确定价值时点。

六、 价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2022年10月27日的市场价值。

市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；

②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

④交易双方掌握必要的市场信息；

⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、 估价原则

本次评估主要遵循如下基本原则和技术性原则：

(一) 基本原则

基本原则即独立、客观、公正原则。“独立”是指房地产估价师执业过程中不应该受任何组织或个人的干预，应完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指房地产估价师职业是不应该带着自己的好恶、情感和偏见，应完全从客观实际出发，按照事物的本来面目去估价，真实地反映估价对象的实物、权益和区位

状况，如实的反映当地房地产市场状况，在全面合理的分析影响估价对象房地产相关因素的基础上确定估价对象的价格。“公正”是指房地产估价师职业时应站在中立的立场上，不偏袒相关当事人的任何一方。

（二）技术性原则

1、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

2、最高最佳使用原则

房地产估价应遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用，是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值使用。本次估价对象的最高最佳用途为保持现状为最高最佳使用状态。

3、替代原则

在评估一宗房地产价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的实践性，它是某一时点的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

5、谨慎性原则

是指房地产估价师在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应保持必要的谨慎。

八、估价依据

（一）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

- 6、《不动产登记暂行条例》；
- 7、《吉林省土地管理条例》；
- 8、中华人民共和国建设部令第 74 号《房地产估价机构管理办法》。

（二）估价技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、DB22/T4172-2009《吉林省房地产估价规程》；
- 4、城住字 1984 第 678 号《房屋完损等级评定标准》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202 号）；
- 9、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知中房学〔2021〕37 号。

（三）委托方及相关方提供的资料

- 1、榆树市人民法院《司法评估委托书》；
- 2、个人住房信息查询结果证明；
- 3、榆树市人民法院执行裁定书。

（四）受托方掌握的有关资料以及估价人员实地勘查所获取的资料

- 1、可替代房地产市场调查资料；
- 2、市场分析资料。

九、估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），主要估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《规范》要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然

后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况结合评估目的，选用比较法为本次评估的基本方法。本次评估采用方法主要出于以下考虑：

(1) 估价对象为住宅用途房地产，所在区域住宅用途房地产市场交易活跃，市场交易案例能充分的体现出房地产市场的需求情况及价格。故本次估价采用比较法进行估价。

(2) 尽管估价对象所在区域租赁市场发育情况良好，但目前房地产租售比普遍偏离正常值较多，以收益法估值较难客观体现房地产市场价值，故本次评估不选择收益法。

(3) 成本法适用于市场不完善或狭小市场上无法运用比较法估价的房地产或既无收益又很少发生交易的房地产估价以及单纯建筑物的估价，本次估价对象所在区域商业及住宅用途房地产市场交易活跃，有充足的可比市场交易案例，故不选用成本法测算估价对象的价值。

(4) 估价对象不属于待开发房地产，故不选用假设开发法测算估价对象的价值。

(二) 评估方法介绍

比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的价格作适当修正，以此估算待估房地产价格的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

十、 估价结果

根据国家有关法律法规、国家及地方估价技术规范、规程及委托方提供的有关资料，

经现场查勘，结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，经测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

评估单价：6,366 元/平方米

建筑面积：103.29 平方米

评估总价：657,544 元

大写金额（人民币）：陆拾伍万柒仟伍佰肆拾肆元整。

十一、注册房地产估价师

张耀东 注册号：2220020010

戚岩青 注册号：2220190055

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。

十三、估价作业期

2022 年 10 月 27 日至 2022 年 11 月 8 日。

附件

1. 估价对象的位置图及照片
2. 《司法评估委托书》
3. 《个人住房信息查询证明》复印件
4. 人民法院查封执行裁定
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 签字估价师注册证书复印件