

# 房地产估价报告

项目名称：张乐所属位于前郭县乌兰图嘎镇乌兰村住宅（可商用）用途房地产的估价

估价委托人：松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

估价机构：吉林万佳房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：王秀荣 崔磊

估价作业日期：2022年6月23日-2022年7月21日

估价报告编号：[2022]FY 字 008 号

## 致估价委托人函

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

承蒙委托，我们对张乐所属的位于前郭县乌兰图嘎镇乌兰村，G203国道路南，个人自建二层楼房（于2022年5月18日被长岭县人民法院予以查封），该房地产四至：东侧为强子洗车，南侧临村路，西侧为彩钢瓦，北侧临G203国道，总层数为2层、估价对象位于1-2层，《房屋所有权证》证号：UJ22030-00041号，混合结构，建筑面积为296.68M<sup>2</sup>，规划用途为住宅、可商用的房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

价值定义：本次评估的价值为市场价值。

本次估价采用的估价方法为比较法。本估价报告终稿提交给估价委托人四份，估价报告使用期限自2022年7月21日-2023年7月20日。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法原则、按照严谨的估价程序、依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等国家有关法律、法规和政策要求，经专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年6月23日的市场价值：

总价：人民币（小写）¥430,186.00元，

人民币（大写）肆拾叁万零壹佰捌拾陆元整，

单价：人民币（小写）¥1,450.00元/M<sup>2</sup>，

人民币（大写）壹仟肆佰伍拾元每平方米。

估价方法定代表人：



吉林万佳房地产评估咨询有限责任公司

2022年7月21日

# 目 录

## 一、估价师声明

## 二、估价的假设和限制条件

## 三、估价结果报告

1、估价委托人

2、估价机构

3、估价对象

4、估价目的

5、价值时点

6、估价依据

7、价值定义

8、估价原则

9、估价方法

10、估价结果

11、注册房地产估价师

12、实地查勘期

13、估价作业期

## 四、附件

1、吉林省松原市中级人民法院委托书—（2022）松07评鉴43号

2、吉林省长岭县人民法院执行裁定书—（2022）吉0722执恢281号之一复印件

3、集体土地使用证、查档证明复印件

4、估价机构营业执照和资格证书复印件

5、估价人员资格证复印件

6、房地产照片

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明:

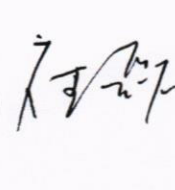
- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，并严格遵循了独立、客观、公正的原则，出具的估价报告具有合法性、客观性、真实性及合理性。
- 3、我们与本次估价报告中的估价对象没有任何利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、吉林省地方标准《房地产估价规范》(DB22/T475-2009)等有关规定进行分析，并在本估价报告中已说明的假设和限制条件下，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王秀荣、崔磊已于价值时点2022年6月23日上午9:30-10:00对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视、对其结构和任何设备设施进行测试的责任。
- 6、没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告中所依据的有关估价资料由估价委托人提供，估价委托人须对估价资料的真实性、合法性和完整性负责。由此造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- 8、当事人对估价结果有异议可以要求复估，对复估结果仍不满意的，可另外委托估价机构或申请专家委员会鉴定。本报告签名房地产估价师愿意回答估价委托人、当事人、利害关系人以及专家委员会对估价报告的任何疑问或异议。

参加本次估价的注册房地产估价师:

王秀荣: 2220040004  
2022年7月21日



崔磊: 2220090016  
2022年7月21日



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、我们对《查档证明》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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合法、真实、准确、完整，估价方以《查档证明》确认的权属、面积、用途评估估价对象的价值。
- 3、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。
- 4、我们对估价对象房屋安全、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，假定其是安全无污染的。
- 5、本估价报告中市场价值为估价对象在适当营销后，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。
- 6、本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

- 1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 2、本次估价不考虑估价对象被查封、原有担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封及其他优先受偿权、未设立担保物权下的市场价值。

### （四）不相一致假设

无不相一致。

### （五）依据不足假设

无依据不足。

### (六) 估价限制条件

- 1、本估价结果为本次价值时点、估价目的、估价方法和使用期限等条件限制下的价值。
- 2、本估价报告仅用于估价委托人确定拍卖底价提供参考依据，不得用于其他用途。
- 3、本估价报告初稿自出具起 20 天内有效、终稿自出具起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准、经济形势发生较大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过有效期，需重新进行估价。
- 4、未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审核部门以外的任何单位和个人提供，不得发表在任何公开媒体上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的一切后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 5、如发现估价报告中的某些文字或数字因校印等原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正，否则报告中的误差部分无效。
- 6、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签章，估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件无效。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

联系人：吕珊珊

地址：沿江东路

联系电话：0438-2290152

### 二、估价机构

吉林万佳房地产评估咨询有限责任公司

机构地址：松原市宁江区乌兰大街（锦绣松苑小区）

统一社会信用代码：91220700682637710G

资质证书编号：JFG-J003

资质等级：贰级

法定代表人：王秀荣

联系电话：13894982981

### 三、 估价对象

#### （一）估价对象区位状况

估价对象为位于前郭县乌兰图嘎镇乌兰村，G203 国道路南，张乐所属，个人自建二层楼房，该房地产四至：东侧为强子洗车，南侧临村路，西侧为彩钢瓦，北侧临G203 国道。附近有城乡公交车及客车经过，交通便捷。基础设施完备程度为“五通一平”，公共服务设施齐全。

#### （二）估价对象权属、实物状况

根据估价委托人提供的《执行评估卷宗》相关内容确定，估价对象房地产权利人为张乐，于2022年5月18日被长岭县人民法院予以查封。《房屋所有权证》证号：UJ22030-00041号，规划用途为住宅，可商用，建成于2007年，混合结构，建筑面积为296.68M<sup>2</sup>，总层数2层，估价对象位于1-2层，混凝土浇筑内楼梯。估价对象建筑物外墙面为涂料，铁门，塑钢窗，内墙面为白色涂料，顶棚为白色涂料，地板砖及复合地板地面，室内套装门、免漆板装饰门口，上下水及卫生间等设施设备齐全，吸顶灯、日光灯、节能灯照明，暖气取暖，没有电梯。经实地查看为一般完好房。

根据估价委托人提供的《集体土地使用证》相关内容确定，该土地使用权人为张乐，坐落：乌兰图嘎镇乌兰村，证号：前集用（2007）第072100154号，地类：农村宅基地，使用权类型：批准拨用宅基地，使用权面积：205.70M<sup>2</sup>。

本次估价不包括树木和动产，无特许经营权等情况。根据调查了解，土地没有土地使用管制等其他特殊情况。

### 四、 估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。应用于房地产拍卖方向的估价。

### 五、 价值时点

注册房地产估价师实地查看房地产完成之日，即：2022年6月23日，一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

## 六、估价依据

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
- 7、《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》；
- 8、《司法鉴定程序通则》；
- 9、《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》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》；
- 11、《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》；
- 12、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 13、《人民法院委托评估工作规范》
- 14、《房地产估价机构管理办法》；
- 15、《城市房地产权属登记管理办法》；
- 16、《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》；
- 17、松原市房地产价格评估的有关规定和政策。

### （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）；
- 2、《房地产完损等级评定标准》；
- 3、《房地产估价基本术语标准》；
- 4、吉林省地方标准《房地产估价规程》（DB22/T475-2009）；
- 5、吉林省城镇房地产新旧程度（成新）评定暂行办法；
- 6、关于修订《吉林省房地产估价报告评审标准》的通知（吉建房[2012]11号）；
- 7、《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。



### （三）信息依据

- 1、估价委托人提供的卷宗；
- 2、吉林省松原市中级人民法院委托书司法技术辅助办公室-委托书（2022）松07评鉴43号；
- 3、估价对象现场查看记录；
- 4、当事人提供的有关估价其他资料及注册房地产估价师搜集的资料和数据；
- 5、本公司掌握的有关房地产市场的相关资料。

### 七、价值定义

本次评估的价值为市场价值。

### 八、估价原则

本次评估中遵循的估价原则如下：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对双方当事人来说均是公平合理的价值。独立、客观、公正原则不仅是房地产估价的基本原则，也是房地产估价的最高行为准则。

#### 2、合法原则：

房地产估价应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。具体表现形式为：合法产权应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；合法使用应以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分应以法律、行政法规或合同等允许的处置方式为依据。

估价对象为完全私有产权，且无任何争议，按规定可以转让。

#### 3、最高最佳使用原则：

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象规划用途为住宅，符合最高最佳使用。

#### 4、替代原则：

房地产价值遵循替代规律，房地产价值受其相同使用的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价值牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使

其价值相互牵制而趋于一致。估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

#### 5、价值时点原则：

价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定，这一点即是价值时点。

总之，在评估过程中，要按照法律法规，遵守独立、客观、公正、合法的原则进行房地产价格评估。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法选择

根据估价对象地上部分的特点，现该类房地产市场交易活跃，收集实例较容易，故选用比较法进行估价；估价对象房地产用于住宅，具有潜在收益，可以选用收益法进行估价，但是当地房地产租赁收益较低，收益法计算出的价格远远低于市场价格，所以没有选用收益法；同样，成本法计算出的价格也很低，无法真正体现房地产的市场价格，所以也不能选用成本法。因此，本次估价没有选用收益法和成本法，而选用比较法进行估价。

#### （二）估价方法定义

比较法是以替代原理为理论基础。是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

### 十、估价结果

综上所述，根据本次估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师经实地查看和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经测算及综合评定，确定估价对象在估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价值如下：

总价：人民币（小写）¥430,186.00 元，

人民币（大写）肆拾叁万零壹佰捌拾陆元整，

单价：人民币（小写）¥1,450.00元/M<sup>2</sup>，  
人民币（大写）壹仟肆佰伍拾元每平方米。

十一、注册房地产估价师

王秀荣：2220040004

2022年7月21日



王秀荣



崔嘉：2220090016  
2022年7月21日

崔嘉

十二、实地查勘期：

2022年6月23日

十三、估价作业期：

2022年6月23日-2022年7月21日

吉林万佳房地产评估咨询有限责任公司

2022年7月21日



附 件

- 一、吉林省松原市中级人民法院委托书—（2022）松07评鉴43号
- 二、吉林省长岭县人民法院执行裁定书—（2022）吉0722执恢281号之一复印件
- 三、集体土地使用证、查档证明复印件
- 四、估价机构营业执照和资格证书复印件
- 五、估价人员资格证复印件
- 六、房地产照片