

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：“洮南市团结街道广昌西路（瀚海新居小区 5 号楼）6 单元 6 层 0010 室住宅楼”价格评估报告

估价委托方：洮南市人民法院

估价机构：白城市方圆房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：

张景德

注册号：2220110063

祝 贺

注册号：2220200066

估价报告出具日期：2022 年 6 月 7 日

估价报告编号：白方圆法评字[2022]第 002 号

致估价委托人函

洮南市人民法院：

受贵院的委托，根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定，遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法，注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下：

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、估价方法：根据估价目的、估价原则及估价对象状况，分析后确定对估价对象采用市场法进行评估。

三、估价对象：估价对象位于“洮南市团结街道广昌西路（瀚海新居小区 5 号楼）6 单元 6 层 0010 室，房屋所有权人：杨宇宁；建筑面积：75.68 平方米，设计用途：成套住宅。东临兴安北街、南临广昌西路、西临巷道、北临繁荣西路，周边近临洮南市第一小学、洮南市第四中学、洮南市第九中学、洮南市民政局、清真寺等，城市基础设施及生活配套设施齐全，交通较为便利。

四、价值时点：2022 年 5 月 24 日。

五、价值类型：委估房地产在价值时点的市场价值。

六、估价结果：估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 24 日的市场价值为人民币壹拾玖万叁仟捌佰壹拾陆元整（¥193,816.00）。

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不必要后果。

八、报告使用期限和提交份数：本估价报告自报告出具之日起一年内有效，自 2022 年 6 月 7 日起至 2023 年 6 月 6 日止，本评估报告共提交一式四份。

此 致

白城市方圆房地产估价有限责任公司

法人代表人：孟庆新

2022 年 6 月 7 日

目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、估价的限制条件.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托方.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	8
六、估价依据.....	8
七、价值类型.....	10
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、估价报告使用期限.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、注册房地产估价师.....	12
附 件.....	13

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:

1、我们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假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》、吉林省《房地产估价规程》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张景德、祝贺于 2022 年 5 月 24 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。

6、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

张景德

注册号: 2220110063

祝 贺

注册号: 2220200066

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

(1) 本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，根据（2022）吉 0881 执 41 号《洮南市人民法院对外委托案件委托书》进行本次评估工作。估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

(2) 注册房地产估价师在现场查勘过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

(3) 本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

(4) 本次估价假定估价对象房地产权益完整、无争议，估价结果是以税费正常负担为假设前提，不考虑房屋租赁、抵押、按揭、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

(5) 本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

2、未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时，估价委托人未请专业房地产测绘人员对房屋建筑面积进行现场测量，经现场观察判断估价对象的房屋建筑面积与权属证明记载的建筑面积大体相当。

3、背离事实假设

本次估价以未考虑可能与估价对象所有权人有关的债权及债务情

况对估价结果的影响为假设前提。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需另行估价。

4、本估价报告有效使用期限为一年，如在估价报告有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快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。

5、本估价报告中的货币单位除特殊说明外，均以人民币为计量单位。

6、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章，并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，整体使用时方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担相应的责任。

7、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

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，请及时通知本估价机构更正，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，本估价机构不承担责任。

9、估价报告的最终解释权归本估价机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。

估价结果报告

一、估价委托方

名称：洮南市人民法院。

二、估价机构

机构名称：白城市方圆房地产估价有限责任公司

法定代表人：孟庆新

备案等级：贰级

证书编号：JFG-G007

住所：白城市钻石-四季华城 A 区 3 号楼 7 号

三、估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象位于洮南市团结街道广昌西路(瀚海新居小区 5 号楼) 6 单元 6 层 0010 室住宅楼的市场价值评估。

2、估价对象权益状况描述

不动产权证号：吉(2019)洮南市不动产权第 0000861 号；不动产权利人：杨宇宁；房屋坐落：洮南市团结街道广昌西路(瀚海新居小区 5 号楼) 6 单元 6 层 0010 室；建筑结构：混合结构；总层数：6；所在层数：6；建筑面积(m²)：75.68；设计用途：成套住宅。

3、估价对象实物状况描述

估价对象位于洮南市团结街道广昌西路(瀚海新居小区 5 号楼) 6 单元 6 层 0010 室，房屋总层数 6 层，所在层数 6 层，座北朝南。评估标的设有电子单元门，防盗进户门，塑钢玻璃窗采光；室内客厅：瓷砖地面，乳胶漆粉刷墙面及顶棚，吸顶灯照明，电视背景墙；南卧室：套装门，瓷砖地面，乳胶漆粉刷墙面及顶棚，吸顶灯照明，衣柜一个；北卧室：套装门，瓷砖地面，乳胶漆粉刷墙面及顶棚，吸顶灯照明，衣柜一个，书柜一个，榻榻米床一个；厨房：瓷砖地面及

墙面，PVC 扣板吊顶，吸顶灯照明；卫生间：瓷砖地面及墙面，PVC 扣板吊顶，吸顶灯照明，洗水盆一个，热水器一个；水电暖（地热）等设备齐全，整体维护较好。

4、估价对象周围状况

评估标的位于洮南市团结街道广昌西路(瀚海新居小区 5 号楼) 6 单元 6 层 0010 室，东临兴安北街、南临广昌西路、西临巷道、北临繁荣西路，周边近临洮南市第一小学、洮南市第四中学、洮南市第九中学、洮南市民政局、清真寺等，城市基础设施及生活配套设施齐全，交通较为便利。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

估价委托人未对价值时点提出特殊要求，故以“实地查勘”之日作为价值时点，即 2022 年 5 月 24 日。

六、估价依据

(一) 国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件的依据

1、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行。）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共

和国港口法》等七部法律的决定》修正。)

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

8、《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）；

9、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号，2008年7月1日起施行）；

10、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国主席令第63号，2016年1月1日）

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

12、最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》和《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知（在2007.08.23由最高人民法院办公厅颁布）；

13、《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日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

14、《司法部司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号自2016年5月1日起施行）；

15、《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》；

16、《吉林省高级人民法院关于全省各级人民法院受理第一审民事案件级别管理标准的规定》；

17、《吉林省土地管理条例》（2002年8月2日吉林省第九届人

民代表大会常务委员会第三十一次会议修订通过)；

(二) 有关技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、吉林省地方标准 DB22/T 475-2009《房地产估价规程》
- 4、房地产估价专业人员实地勘察、行业惯例等

(三) 有关信息依据

- 1、洮南市人民法院提供的案号为(2022)吉 0881 执 41 号“洮南市人民法院对外委托案件委托书”
- 2、申请人梁洋 2022 年 5 月 17 日提出的“申请评估拍卖申请书”复印件
- 3、委托方提供的“档案证明”复印件
- 4、委托方提供的其它资料

七、价值类型

本次估价对象的价值类型为市场价值。

市场价值：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。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和

职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、技术性原则

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，应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等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料，通过实地查勘、分析项目的特点和对周边区域的调查，根据估价对象的特点和实际情况，本次评估选用市场法作为估价方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 24 日的市场价值为人民币壹拾玖万叁仟捌佰壹拾陆元整（¥193,816.00）。

十一、估价报告使用期限

自 2022 年 6 月 7 日起至 2023 年 6 月 6 日止。

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 24 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 24 日至 2022 年 6 月 7 日。

十四、注册房地产估价师

张景德

注册号：2220110063

祝 贺

注册号：2220200066

白城市方圆房地产估价有限责任公司

2022 年 6 月 7 日

附 件

- 1、评估标的照片
- 2、洮南市人民法院提供的案号为（2022）吉 0881 执 41 号“洮南市人民法院对外委托案件委托书”复印件
- 3、申请人梁洋 2022 年 5 月 17 日提出的“申请评估拍卖申请书”复印件
- 4、委托方提供的“档案证明”复印件
- 5、司法鉴定人承诺书复印件
- 6、房地产估价师注册证复印件
- 7、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 8、房地产估价机《营业执照》复印件