涉执房地产处置司法

评 估 报 告

正 本

估价报告编号：鸡誉评字第【2022-SFJD-7-2】号

估价项目名称：虎林市永信小区2号楼6单元503住宅房屋财产

处置参考价评估

估 价 委 托 人：虎林市人民法院

估 价 机 构： 鸡西誉兴房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：许志忠（注册号：2319970013）

注册房地产估价师：李红梅（注册号：2320100052）

估价作业日期： 2022年7月6日至2022年7月10日

# 致估价委托人函

虎林市人民法院:

我公司受贵单位的委托，对估价对象进行了估价，有关内容汇报如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象均位于红旗街道立新委永信小区，本次估价范围包括建筑物及分摊的土地使用权及室内不可移动装修价值，不包括动产、债权债务、设备等其他财产或权益。估价对象所有权人：杜燕，产权证号，11701168，所在层：5层，混合结构，房屋用途：住宅，现状：闲置。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 房屋坐落 | 建筑面积（平方米） | 房屋用途 |
| 估价对象 | 红旗街道立新委永信小区2号楼6单元503 | 76.65 | 住宅 |

估价时点：2022年7月6日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 房屋坐落 | 建筑面积（平方米） | 评估单价 （元/平方米） | 评估金额（元） |
| 估价对象 | 红旗街道立新委永信小区2号楼6单元503 | 76.65 | 2720 | 208,488 |
|  |  |  |  |  |
|  | 合计 |  |  | 208,488 |

估价总金额： 208,488元人民币

大写金额（人民币）： 贰拾万零捌仟肆佰捌拾捌元整。

鸡西誉兴房地产估价有限责任公司

法定代表人：许志忠

2022年7月10日

目 录

[致估价委托人函 1](#_Toc31882)

[估价师声明 4](#_Toc8514)

[估价假设和限制条件 6](#_Toc7536)

[房地产估价结果报告 1](#_Toc30929)0

[附件及照片 15](#_Toc2589)

# 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。  
    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估价假设和限制条件的限制。  
    3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托大及估价利害关系人没有利害关系。  
    4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。  
    5、我们依照《房地产估价规范》GB/T 50291 -3015、 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 及《人民法院委托评估工作规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。  
    6、注册房地产估价师许志忠、李红梅已于2022年7月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。  
 8、本次估价的注册房地产估价师:

9、

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签字日期 |
| 许志忠 | 2319970013 |  | 年 月 日 |
| 李红梅 | 2320100052 |  | 年 月 日 |

# 

# 估价假设和限制条件

1. **本次估价的各项估价假设**  
   (一)一般假设  
    1、本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的区位、实体、权益因素等估价要素为依据评估制作完成。  
    2、本估价报告所提供的评估价值，其价值类型为注册房地产估价师在遵循估价原则的前提下，测算得到的估价对象于价值时点的房地产市场价值。

3、本次估价假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为前提。  
 4、本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，否则本公司不承担任何责任。  
 5、本次估价对象由估价委托人现场指认，估价人员仅对估价对象作一般性的查勘，未对其进行结构及设施等内在质量的测试，不对估价对象是否有内部缺陷作鉴定。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的标准要求为前。  
 6、本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。  
 7、估价结果未包括各项交易税费及所欠缴的各项费用。

1. 未定事项假设

无  
(三）背离事实假设  
 1、本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。  
 2、本次估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，也未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务等对其价值的影响。  
(四)不相一致假设  
无不相一致假设。  
(五）依据不足假设  
 因委托方未提供估价对象《不动产权证书》或初始登记等资料，估价师无法了解估价对象产权登记信息，本次估价以委托方提供档案查档单上记载的建筑面积、产权人为假设前提，以现场勘查认为混合结构为前提，如与相关审核、登记部门记载内容不相一致，本次估价结果将作相应调整。  
二、估价报告使用限制

1. 本次估价结果，仅为本次估价目的参考使用，未经估价单位同意，估价报告的全部或任何部分不得发表于任何公开媒体上。
2. 本估价报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价委托人或报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，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。若委托人用于其他目的，需向本公司咨询后作必要修正，甚至于重新估价，否则本机构不承担任何责任。  
    3、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。  
    4、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。  
    5、估价报告使用者应详细阅读此报告，估价报告应整体使用方可有效，不得部分使用，本估价报告复印无效。估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

# 房地产估价结果报告

1. 估价委托人

估价委托人：虎林市人民法院

1. 估价机构

机构名称：鸡西誉兴房地产估价有限责任公司

住 所： 黑龙江省鸡西市鸡冠区园林3-门市-（1-2）-35

统一社会信用代码：912303007418368176

资质证书编号：23060005

资质等级：二级

法定代表人：许志忠

联系电话：0467-2356696

1. 估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. 估价对象
2. 估价对象范围

本次估价范围为建筑物及分摊的土地使用权及室内不可移动装修价值，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

1. 估价对象基本状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 名称 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 用途 | 所有权人 |
| 估价  对象 | 永信小区2号楼6单元503室 | 红旗街道立新委 | 76.65 | 住宅 | 杜燕 |

1. 土地基本状况
2. 地籍编号：不详（委托方未提供相应资料）
3. 土地使用期限：不详（委托方未提供相应资料）
4. 使用权类型：不详（委托方未提供相应资料）
5. 用途：不详（委托方未提供相应资料）
6. 开发程度：根据估价人员实地查勘，估价对象所在位置路面平坦，规划用地形状规则，地形地势较好，无不良地质现象。开发程度达到六通一平。

（四）建筑物基本状况：

1、建成时间：2006年3月15日

2、建筑结构：混合结构

3、设施设备：建筑物配有供水、排水、供暖、供电、通讯、等设施设备。

4、装饰装修：现状布局一室一厅一厨一卫一阳台，地板，墙面刷乳胶漆，塑窗，阳台、卫生间、厨房地面铺地砖，设施设备完善，层高3米左右，暖气采暖。

5、维护状况：估价对象主体结构及非主体结构均保持完好，无倾斜裂缝情况。

1. 估价时点

以进行实地查勘之日即2022年7月6日确定为价值时点。

1. 价值类型
2. 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

1. 价值定义

市场价值，即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。

1. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及室内不可移动装修价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的房地产市场价值。  
七、估价依据

（一）法律、法规及政策文件依据

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、《中华人民共和国拍卖法》

5、《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》

（二）技术标准、规程、规范依据

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》

4、《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273号）

（三）估价委托人提供的资料依据

1、《虎林市人民法院委托书》【（2022）黑0381执361号】

2、虎林市不动产查档证明

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价人员现场勘察和市场调查资料

2、估价单位掌握的当地房地产市场状况及信息。

八、估价原则

定义:在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价所应依据的法则或标准。  
1、独立、客观、公正原则  
 独立、客观、公正是房地产估价的基本原则，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的原则。  
2、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的原则。

3、价值时点原则

评估价值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

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在合理范围内的原则。  
5、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。  
九、估价方法

本次评估采用比较法进行估价。

1. 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，根据期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。
2. 估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考参考依据的估价目的，我公司遵循估价原则，以实地查勘之日2022年7月6日为价值时点，采用比较法进行分析、测算和判断，最终求得估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 名称 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估金额（元） |
| 估价对象 | 永信小区2号楼6单元503 | 76.65 | 2,720 | 208,488 |
| 合计 |  |  |  | 208,488 |

评估总金额：208,488元人民币

大写金额（人民币）：贰拾万零捌仟肆佰捌拾捌元整。

1. 估价人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签字日期 |
| 许志忠 | 2319970013 |  | 年 月 日 |
| 李红梅 | 2320100052 |  | 年 月 日 |

1. 实地查勘期

实地查看日：2022年7月6日至2022年7月6日。

1. 估价作业日期

2022年7月6日至2022年7月10日。

1. 估价报告使用期限

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，即截止于2023年7月9日。

鸡西誉兴房地产估价有限责任公司

二零二二年七月十日

# 附件及照片









