



京都评估

房地产估价报告

北京京都房地产土地评估有限公司

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：刘洪国所属的位于长岭县长岭街东岭北路北
的涉执房地产处置司法评估报告

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

房地产估价机构：北京京都房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王光明（注册号：2220000050）
曲兰华（注册号：2220170004）

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十五日

估价报告编号：京都房评（松）字[2022]第02009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：

受贵方的委托，我公司派出注册房地产估价师于2022年01月06日对本次估价范围内的估价对象房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的核对，在此基础上形成了估价报告。

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：刘洪国所属位于长岭县长岭街东岭北路北的房屋及院落。

估价对象范围为上述房屋及其院落市场价值（包含所占用的土地使用权价值），包含房屋室内装修价值（已装修的），未包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

价值时点：2022年01月06日，设定实地查勘日为价值时点。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价方法：本次估价采用市场法。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点估价结果如下：

评估总价值：**¥509,040.00元**

人民币大写：伍拾万玖仟零肆拾元整。

（各估价对象价值详见估价结果明细表附表）

上述结论摘自京都房评（松）字[2022]第02009号“涉执房地产处置司法评估报告”，应用时请认真阅读本估价报告书全文。为准确把握本次

评估的估价结论，请完整地阅读本报告并重点关注估价的假设和限制条件。

北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：李中江

2022年02月25日



估价对象估价结果汇总表

估价机构：北京京都房地产土地评估有限公司

价值时点：2022年01月06日 附表1

估价对象	项目名称	产权人	证号	面积总计 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	房屋	刘洪国	无产权证	633.67	---	---	363,000.00	房屋的评估总价中包含房屋室内装饰装修（已装修的）及功能性的设备设施价值。
2	院落	刘洪国	第163213号、第163074号	1332.43		---	146,040.00	院落的评估总价中包含二宗国有划拨用地土地使用权价值、院内地面硬化、围墙等构筑物价值。
	总计						509,040.00	

房屋估价结果明细表

附表2

估价对象	所有权人	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价	备注
1	刘洪国	库房	彩钢	245.00	520.00	127,400.00	
2	刘洪国	车库	彩钢	33.54	206.00	6,909.00	
3	刘洪国	住宅	彩钢	105.71	824.00	87,105.00	
4	刘洪国	库房	彩钢	180.29	624.00	112,500.00	
5	刘洪国	鸽子房1	彩钢	22.88	305.00	6,978.00	
6	刘洪国	鸽子房2	彩钢	46.25	478.00	22,108.00	
	合计					363,000.00	

刘洪国所属院落估价明细表

附表 3

估价对象	所有人	估价项目	土地证号	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面积 (m ²)	终止 日期	总价 (元)	备注
7	刘洪国	院落	第 163213 号	住宅	划拨	622.24	无年期限制	146,040.00	院落的评估总价中包含二宗国有划拨用地土地使用权价值、院内地面硬化、围墙等构筑物价值。
			第 163074 号	住宅	划拨	710.19	无年期限制		
土地估价价值合计						1332.43		146,040.00	

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价报告使用限制.....	3
(三) 报告使用说明.....	5
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(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) 估价人员.....	16
(十二) 估价作业日期.....	16
(十三) 估价报告应用的有效期.....	16
附件目录.....	18
(一) 松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室鉴定委托书.....	18
(二) 长岭县人民法院民事裁定书复印件.....	18
(三) 《地籍调查表》《情况说明》《测绘成果报告书》复印件.....	18
(四) 估价机构营业执照复印件.....	18
(五) 估价机构资格证书复印件.....	18
(六) 估价师注册证书复印件.....	18
估价对象位置示意图.....	19
估价对象实地查勘照片.....	20

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 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，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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、有关当事人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《土地估价规程》（GB/T18508-2014）、国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司派出估价师对本估价报告中的估价对象于2022年01月06日进行了实地勘查，委托人提供了《情况说明》《地籍调查表》《测绘成果报告书》，估价人员对委托方提供的信息进行了核对，并对估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘、记录和现场拍照，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和维护使用情况，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触部分的检视责任，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实可靠

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。在此提醒报告使用人注意。

7、没有其他专家对本估价报告提供重要专业帮助。

8、在对估价对象进行现场勘查时，由委托人和申请人及相关人员领勘，我们根据其指认的房地产而确定估价对象。如对估价对象产生异议，请及时提出，否则估价机构和估价人员不承担相应的责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
王光明	2220000050		2022年02月25日
曲兰华	2220170004		2022年02月25日

估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的有关估价对象权利人、建筑面积等权益性资料是以估价委托人提供的《情况说明》《地籍调查表》《测绘成果报告书》（复印件）等资料记载为准，估价人员对其进行了必要的检查，但对其真实性、合法性、完整性没有进行核实，本次估价假设其资料是合理、真实、准确和完整的。

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，在现场勘查期间，未发现危害房屋安全、污染环境等因素存在，估价师假定估价对象能正常安全使用。

3、因估价目的的需要，本次评估假定为正常交易情况下，由熟悉情况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，不考虑租赁、抵押、查封等情况。

4、估价结果仅反映估价对象在估价时点的市场价值，假设市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性变化，但未考虑以特殊方式交易下产生的特殊交易价格对评估价值的影响。

5、委托人未明确估价对象是否欠缴税金等费用，本次估价假定其不存在欠缴相关费用等情况。

二、背离事实假设

在估价时点，估价对象已被人民法院查封，根据估价目的，在本次估价中，假设其无他项权利限制情况存在。

三、依据不足假设

本次估价范围内的房屋未办理不动产权证，委托人也未提供相关批建手续，根据估价目的，假设估价对象有合法的批建手续。

四、未定事项假设

本次估价不存在未定事项情况，因此无未定事项假设。

五、不相一致假设

六、本次估价不存在不相一致假设情况，因此无不相一致假设。

(二) 估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2022

年 02 月 25 日至 2023 年 02 月 24 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估价结果仅为估价委托人提供房地产市场价值参考，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，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于注册房地产估价师未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分，水、电或者其它设施设备等进行测试。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料数据验证后，本次报告估价结果应作相应调整。

4、估价对象能满足以规划用途保持建筑物能继续使用，若设定用途发生变化，本估价结果应作相应的调整，亦可能无效。

5、估价委托人提供了估价对象的《情况说明》《地籍调查表》《测绘成果报告书》复印件，房屋的建筑面积、构筑物的数量等依据估价委托人提供的《测绘成果报告书》标注数据为准，如对建筑面积有异议，可由房地产籍管理部门重新确定，由此产生的估价结果差异，可在本报告的基础上予以调整。本估价报告不作为权属确认的依据。

6、在委托方提供的《地籍调查表》所附宗地草图中，评估范围内的二宗土地未明确标注宗地界址点坐标，二宗土地界限不清晰。现场勘查时该

二宗土地相连，土地的权利性质、用途、使用期限等相同，且土地的使用权人为同一人，综合以上原因并结合估价目的，在此次评估中，对二宗土地价值未单独分开评估，在估价项目院落的总价中包含了二宗国有划拨土地使用权价值及其地上附属设施价值。

7、在本次估价中按照估价对象的实际状况，结合特定的估价目的，设定估价对象权属完全合法有效，在估价过程中，估价对象在价值时点不考虑存在的他项权利限制，不考虑抵押权、租赁权及其他权利限制的影响。

8、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象由估价委托人、申请人及相关人员领勘并签字确认，若与实际不符，应重新评估。

（三）报告使用说明

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，注册房地产估价师也对估价委托人提供的资料进行了审慎检查；估价委托人应对提供资料 and 陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托评估。

3、本次估价是假设估价委托人提供的资料或数据合法有效，本估价结果才能合法有效使用。

4、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

5、本估价报告需经本公司盖章及注册房地产估价师签名后有效，否则

估价报告的全部或部分复印件均无效。

6、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本评估机构更正，否则，误差部分无效。

7、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

8、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

9、本估价报告应用范围仅为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考，若改变报告应用范围，本报告无效。

10、本报告及估价结果由北京京都房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

（二）房地产估价机构

机构名称：北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：李中江

地 址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号（赛特广场）3 号楼十层
30509 室

资质等级：一级

资质证书号：建房估备字[2013]082号

(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

1、估价对象范围

本次估价范围内共有六栋房屋及其院落（包含二宗国有划拨土地使用权及院内硬化地面、院墙等构筑物），坐落在长岭县长岭街东岭北路北。

估价对象范围包含房屋以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2、估价对象土地概况

(1) 土地登记状况

宗地	土地使用权人	国有土地使用权证号	地类/用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	刘洪国	第 163213 号	住宅	划拨	622.24	无年限限制
2	刘洪国	第 163074 号	住宅	划拨	710.19	无年限限制

(2) 土地权利状况

二宗土地相连，土地使用权人为同一人、权利状况相同

①待估宗地的土地所有权状况：在价值时点，待估宗地土地所有权属国家所有。

②待估宗地的土地使用权状况

根据委托人提供的《地籍调查表》登记待估宗地的土地使用者为刘洪国，使用权类型为国有划拨，地类（用途）为住宅，土地使用权期限为无年限限制。

③土地他项权利状况：至本次价值时点，根据委托人提供的资料，待估宗地未设立抵押，本次评估不考虑抵押等他项权利对房地产价值的影响。

④相邻关系权利：无

(3) 土地利用状况

根据估价人员现场勘查，估价对象土地形状规则，宗地内“三通一平”（通电、通讯、通路及场地平整），宗地红线外“三通一平”（通电、通讯、通路、及场地平整）。

3、估价对象房屋权属状况

估价对象房屋均为刘洪国所属，房屋均未办理产权证，亦未办理经有关部门批准的建筑及规划许可证。

以上估价对象房地产已被人民法院查封。

4、估价对象区位状况

(1) 长岭县位置及概况

长岭县是吉林省松原市代管县，位于吉林省西部，松原市西南部，东与农安县接壤，南与公主岭市、双辽市交界，西与内蒙古科尔沁左翼中旗毗邻，北与通榆、乾安、前郭尔罗斯蒙古族自治县为邻。长岭县著名景区有龙凤山风景名胜区。2013年龙凤湖湿地被吉林省政府批准为省级自然保护区。

(2) 估价对象地理位置

估价对象均坐落在长岭县长岭街东岭北路北，位于长岭北门外村，新业路北、殡仪馆路东，南侧临村路，北侧、东侧、西侧临居民区，交通较便利。

5、估价对象建筑物状况

估价对象1为库房，建筑面积245.00平方米，彩钢房，彩钢瓦屋面，外墙面为彩钢板，内墙面彩钢板，顶棚彩钢板，铝合金推拉门，外部安装电动卷帘门，塑钢窗，水泥地面，室内烧火炕，有供电设施。

估价对象 2 为后接房，借助两侧相邻房屋的一面墙体，建筑面积为 33.54 平方米，彩钢瓦屋面，外门为电动卷帘门，因勘查条件限制未进入室内勘查。

估价对象 3 与估价对象 4 为同一栋房屋，一侧用于住宅（估价对象 3）建筑面积 105.71 平方米，另一侧用于库房（估价对象 4），蓝色彩钢瓦屋面，外墙面为彩钢板，后山墙为砖墙，外墙面水泥抹灰，室内顶棚彩钢板未吊棚，地板砖地面，室内设有独立卫生间，自吸泵供水，自行供暖。

估价对象 4 为库房，建筑面积 180.29 平方米，蓝色彩钢瓦屋面，外墙面为彩钢板，后山墙为砖墙，外墙面水泥抹灰，室内顶棚彩钢板未吊棚，水泥地面，塑钢窗，防盗电动卷帘门，室内有照明设施。

估价对象 5 为鸽子房，建筑面积 22.88 平方米，无基础，彩钢房，彩钢瓦屋面，外墙面彩钢板，内墙面彩钢板。

估价对象 6 为鸽子房，建筑面积 46.25 平方米，彩钢房，屋面彩钢瓦，外墙面为彩钢板，后山墙为砖墙，外墙面清水砖，内墙面彩钢板，一侧内墙上部水泥抹灰，下部清水砖，顶棚为彩钢板，水泥地面，塑钢窗，防盗门，无供暖，有简单照明设施。

估价对象院落状况

估价对象二宗土地相连，院落以高 1.80 米，长为 54.86 米砖墙维护，黑色铁艺大门，院内有水泥硬化地面及厕所等构筑物。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 01 月 06 日。

（六）价值类型

本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的

市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担情况。

（七）估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构及注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

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，即以城市规划规定用途等为限制条件。本次评估以估价委托人提供的《地籍调查表》《情况说明》《测绘成果报告书》中载明事项体现合法原则。

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。

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

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

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。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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果准确。

(八) 估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

1.2 《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）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

1.5 《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日中华人民共和国国务院令第55号）；

1.6 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

2、估价技术规范及标准

- 2.1 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2.2 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2.3 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)；
- 2.4 吉林省地方标准《房地产估价规程》(DB22/T 475-2009)；
- 2.5 《吉林省城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》；
- 2.6 《吉林省建设工程费用定额》(JLJD-FY-2019)；
- 2.7 《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD-ZS-2019)；
- 2.8 《吉林省安装工程计价定额》(JLJD-FY-2019)；
- 2.9 《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD-JZ-2019)；
- 2.10 《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》(2011年09月07日)；
- 2.11 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)；
- 2.12 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学[2021]37号；
- 3.0 产权依据《地籍调查表》《情况说明》；
- 3.1 委托方提供的相关资料。
4. 其他估价资料
- 4.1 估价人员对估价对象进行现场勘查所获取的资料；
- 4.2 本公司搜集的有关房地产市场的相关资料；

(九) 估价方法

(1) 估价方法的选用：根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。市场法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估

那些可独立开发建设整体房地产的价值。

(2) 根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料以及估价人员对邻近市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，对估价对象所属评估范围内的估价对象房地产选取市场法作为本次评估的基本方法。

(2) 估价技术思路

市场法的基本原理是，根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

交易情况	市场状况	房地产状况
修正	调整	调整

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times (1 \pm \text{价格变动率})^{\text{期数}} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点估价结果如下：

评估总价值：¥509,040.00 元

人民币大写：伍拾万玖仟零肆拾元整。

各估价对象价值详见下表

估价对象估价结果汇总表

估价机构：北京京都房地产土地评估有限公司

价值时点：2022年01月06日 附表1

估价对象	项目名称	产权人	证号	面积总计 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	房屋	刘洪国	无产权证	633.67	---	---	363,000.00	房屋的评估总价中包含房屋室内装饰装修（已装修的）及功能性的设备设施价值。
2	院落	刘洪国	第163213号、第163074号	1332.43	---	---	146,040.00	院落的评估总价中包含二宗国有划拨用地土地使用权价值、院内地面硬化、围墙等构筑物价值。
总计							509,040.00	

房屋估价结果明细表

附表2

估价对象	所有权人	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价	备注
1	刘洪国	库房	彩钢	245.00	520.00	127,400.00	
2	刘洪国	车库	彩钢	33.54	206.00	6,909.00	
3	刘洪国	住宅	彩钢	105.71	824.00	87,105.00	
4	刘洪国	库房	彩钢	180.29	624.00	112,500.00	
5	刘洪国	鸽子房1	彩钢	22.88	305.00	6,978.00	
6	刘洪国	鸽子房2	彩钢	46.25	478.00	22,108.00	
合计						363,000.00	

刘洪国所属院落估价明细表

附表 3

估价对象	所有权人	估价项目	土地证号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期	总价(元)	备注
7	刘洪国	院落	第 163213 号	住宅	划拨	622.24	无使用年限限制	146,040.00	院落的评估总价中包含二宗国有划拨用地土地使用权价值、院内地面硬化、围墙等构筑物价值。
			第 163074 号	住宅	划拨	710.19	无使用年限限制		
土地估价价值合计						1332.43		146,040.00	

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
王光明	2220000050		2022年02月25日
曲兰华	2220170004		2022年02月25日

(十二) 估价作业日期

2022年01月06日--2022年02月25日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即2022年02月25日至2023年02月24日。

(十四) 特别提示

1、本估价报告中的评估结果在交易市场中所对应的交易税费，按照相关法律法规规定，由转让人和买受人各自负担；

2、本估价报告中的评估结果未扣除本次涉执房地产处置时可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；

3、在估价时点，估价对象房屋无产权证及批建手续，请报告使用人注意未来可能由此产生的风险。

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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不

承担责任；

5、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；

6、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；

7、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；

北京京都房地产土地评估有限公司

2022年02月25日

