

房地产估价报告



估价报告编号:吉正泰房评字[2022]第 146 号

估价项目名称:常桂山、孔华共同所有的坐落于前郭尔罗斯蒙古族自治县长山镇长电街长电委明珠花园小区 106 室的一套住宅用房拟司法鉴定评估项目

估价委托人:前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

房地产估价机构:吉林正泰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师:王洪娟 2220120067

佟玉吉 2220140065

估价报告出具日期:二〇二二年九月一日

致估价委托人函

前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司于 2022 年 8 月 24 日派出注册房地产估价师及专业估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘、调研、询证。遵循独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的具体状况和影响价格的市场因素，进行了综合分析、反复测算和审慎判断。严格遵守房地产估价方面的法律法规及国家、地方标准，按照估价规程，采用科学、适用的估价方法，已完成了估价对象房地产的评估，现就估价报告基本内容摘要致函如下：

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：本次估价的估价对象所有权人为常桂山、孔华，估价对象为其共同所有的一套住宅用房，《查档证明》显示房屋所有权人为常桂山、孔华，所有权证号分别为 C22030-00108-1 和 C22030-00108-2，房屋坐落长山镇长电街长电委，丘地号为 0203，幢号电 2，房号为 106。房屋总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积为 80.69 平方米。规划用途住宅，结构为砖混结构，档案号为 59。小区四至：东临道路、南临道路、西临长山大街、北临庆化路。

价值时点：2022 年 8 月 24 日。

价值类型：本次评估估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指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。

估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：估价人员根据本次估价目的，站在独立、客观、公正的立场上，采用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真的测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 24 日的市

场价值为：

总价：人民币（小写）214,877 元

人民币（大写）贰拾壹万肆仟捌佰柒拾柒元整

具体详见下表：

序号	房屋所有权人	所有权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	常桂山、孔华	C22030-00108-1、 C22030-00108-2	住宅	80.69	2663	214,877
	合计			80.69		214,877

估价结果内涵：本估价结果与本报告估价假设和限制条件一致，即假定产权人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且产权证明文件记载内容与实际相符，本估价结果已包含所分摊土地使用权价值。

特别提示：现根据贵方要求出具书面评估报告，共一式肆份。本估价报告使用期限自报告提交之日起一年内有效，即二〇二二年九月一日至二〇二三年八月三十一日止。

本次评估项目的全面情况详见后附的吉正泰房评字[2022]第146号《房地产估价报告》-第三部分-房地产估价结果报告。

特致

此函

法定代表人：佟玉吉

吉林正泰房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年九月一日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 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	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
第四部分 附 件	12
一、委托书	
(2022)吉 0721 执恢 696 号复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象相关照片	
四、估价对象《查档证明》复印件	
五、专业帮助情况和相关专业意见	
本次估价没有人对估价报告提供重要专业帮助。	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

第一部分 估价师声明

一、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对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。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师于价值时点 2022 年 8 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。该实地查勘限于估价对象的外部及可能情况下的内部情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任，及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，且不能确定委估物业没有缺损；估价人员也未对设备、设施进行测试。

七、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
王洪娟	2220120067		2022 年 9 月 1 日
佟玉吉	2220140065		2022 年 9 月 1 日

第二部分 估价假设和限制条件

（一）估价一般假设

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. 估价委托人提供了估价对象的《查档证明》复印件，我们对委托人提供的材料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。
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. 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隐患且无相关的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
 - （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - （3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
 - （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - （5）不存在特殊买者的附加出价。
6. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。
7. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；
8. 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
9. 如估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，则可能会考虑包括但不限于以下等因素：
 - 1）、按照相关规定需预留租金给被申请执行人的，则该预留租

金从房屋的变价款中扣除。

2)、其他从房屋变价款中扣除的相关费用等。

10. 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经房地产估价机构工作人员与相关各方共同查勘现场，该房屋现由被申请执行人自行居住，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事项假设

1. 估价结果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. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的其他债务对其价值的影响。

3. 本次涉执房地产处置司法评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。本次评估视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 不相一致假设

1. 本估价报告描述是根据领勘人所指认的估价对象进行的现场勘查，若本估价报告估价对象描述状况与实际状况不相一致，请估价报告使用人明示，我机构予以重新勘查核对。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

2. 本报告使用的有效期为一年。即二〇二二年九月一日至二〇二

三年八月三十一日止。在价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，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；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及有关资料均不得向委托方、报告使用者、登记机关及报告审查部门以外的人员或单位提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何公开方式发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4. 本报告由吉林正泰房地产土地评估有限责任公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、并加盖封口印后生效，注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对报告缺页或任何形式复印件概不认可且不承担责任。

6. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，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。

7. 评估结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，委托方仅提供了由其查询的估价对象的《查档证明》复印件，未提供该房屋的不动产权证，委托方应对其真实性、合法性、准确性及有效性承担法律责任。如果提供的资料存在虚假或不实，本评估结论将不成立，委托人及报告使用者对其使用的评估结论将不成立的报告自行承担，评估机构与估价人员概不承担。

8. 本次估价结果中包含分摊的土地使用权价值。本报告是按照委托人指定的估价对象进行评估的，仅对估价对象的价值发表参考意见，不作为成交价格的任何保证，也不作为估价对象权属、边界四至、估价对象瑕疵及数量确认的依据。被申请执行人、委托人、拍卖人、潜在竞买人应实地查看估价对象及其瑕疵，评估机构与估价人员对估价对象存在的任何瑕疵及披露概不承担。

9. 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，评估结果应进行相应调整后才可使用；如因此而使用本报告造成的任何后果，与评估机构与估价人员无关，本机构概不承担。

10. 评估结果仅为法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证；当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

11. 本报告出具后至拍卖时，估价对象出现的任何权益状况、实物状况及可能影响报告使用的瑕疵变化时委托方应重新委托评估。如因未重新评估而使用本报告造成的任何后果，与评估机构与估价人员无关，本机构概不承担。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托人：前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

地址：宁江区繁荣街道松江大街 525 号

联系人：王法官

二、房地产估价机构

估价机构：吉林正泰房地产土地评估有限责任公司

房地产估价机构资质证书编号：JFG—A006

资质等级：房地产估价贰级

法定代表人：佟玉吉

单位地址：长春市西安大路 2008 号典石广场 1 号楼 404 室

联系电话：0431-85288420

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

依据《查档证明》显示：

本次估价的估价对象所有权人为常桂山、孔华，估价对象为其共同所有的一套住宅用房，《查档证明》显示房屋所有权人为常桂山、孔华，所有权证号分别为 C22030-00108-1 和 C22030-00108-2，房屋坐落长山镇长电街长电委，丘地号为 0203，幢号电 2，房号为 106。房屋总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积为 80.69 平方米。规划用途住宅，结构为砖混结构，档案号为 59。南北向西山，格局为二室一厅一厨一卫，层高约 2.8 米。

该估价对象约建成于 2012 年，外墙面为涂料，室外防盗

门、塑钢窗。一梯三户，楼梯为理石踏步、白钢扶手。室内简单装修，室内墙面大白，卧室贴壁纸，客厅地面铺设地砖，卧室铺装地板，顶棚无吊顶。厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为铝扣板吊顶。水、电、暖、气设施设备齐全（小区内通燃气管道，未连接入户）。本次评估只包含室内功能性装修，不含室内动产。

小区四至：东临道路、南临道路、西临长山大街、北临庆化路。

地基基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降；梁、板、柱平直牢固，无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀；屋面防水层、隔热层、保温层完好。根据《房屋完损等级评定标准》估价对象为完好房。该区域土地平整，坡度较大，承载力强，离水源较远，水文特征一般。

除估价对象外，无影响估价所涉及的其他土地、房屋、构筑物、树木和动产。从《查档证明》显示，估价对象不存在他项权利，显示无抵押。

五、价值时点

二〇二二年八月二十四日（现场查勘日）

六、价值类型

本次评估估价对象的价值类型为市场价值。是指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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、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：

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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：

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则：

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则：

遵循替代原则，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应在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律依据

1. 《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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第 29 号】

3. 《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第 45 号】

4. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】

5. 《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第 74 号】

6.《中华人民共和国城市维护建设税法》【中华人民共和国主席令第51号】

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》【国务院令第55号】

8.《中华人民共和国印花税法》【中华人民共和国主席令第八十九号】

9.《城市房地产抵押管理办法》【建设部令第56号】

10.《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》【国务院令第483号】

11.《城市房屋权属登记管理办法》【建设部令第57号】

12.《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》【最高人民法院法释[2018]15号】

13.《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】

(二) 技术依据

1.《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；

2.《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

3.《房屋完损等级评定标准》【城住字1984第678号】；

4.《房地产估价指导意见》【建住房[2006]8号】；

5.《房地产估价规程》吉林省地方标准【DB22/T475-2009】；

6.《城市地价动态监测技术规范》【TD/T1009-2007】。

(三) 信息依据

1.《委托书》(2022)吉0721执恢696号

2.委托方提供《查档证明》复印件

3.估价人员现场查看和市场调查的资料

九、估价方法

依本次估价的的目的所对应的价值类型是对已建成的房地产进行

现有价值估价。通过实地勘察、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，根据估价对象场所的特点和实际情况，进行估价方法的具体选择。由于该类房地产市场交易比较活跃，故选择比较法对估价对象的价值进行估价。

比较法定义：比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

主要公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤如下：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 对可比实例的成交价格进行适当的处理
- (4) 求取比准价格

十、估价结果

估价结果：估价人员根据本次估价目的，站在独立、客观、公正的立场上，采用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 24 日的市场价值为：

总价：人民币（小写）214,877 元

人民币（大写）贰拾壹万肆仟捌佰柒拾柒元整

序号	房屋所有权人	所有权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	常桂山、孔华	C22030-00108-1、 C22030-00108-2	住宅	80.69	2663	214,877
	合计			80.69		214,877

估价结果内涵：本估价结果与本报告估价假设和限制条件一致，即假定产权人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且产权证明记载内容与实际相符，本估价结果已包含其应分摊土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王洪娟	2220120067		2022年9月1日
佟玉吉	2220140065		2022年9月1日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十四日至二〇二二年八月二十四日。

十三、估价作业日期

二〇二二年八月二十四日至二〇二二年九月一日。

法定代表人：佟玉吉

吉林正泰房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年九月一日

第四部分 附 件

一、委托书

(2022)吉 0721 执恢 696 号复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象相关照片

四、估价对象《查档证明》复印件

五、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有人对估价报告提供重要专业帮助。

六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件