**涉执房地产处置司法评估报告**

**委托书编号：（2022）黑1002执恢535号**

**估价报告编号：黑天之骄[2022]法执房评第133号**

**估价项目名称：牡丹江市东安区清福三期25栋3单元801室住宅房地产市场价值评估**

**估价委托人：牡丹江市东安区人民法院**

**估价机构：黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：王诗光 注册号：2320210026**

**陈廷江 注册号：2320110100**

**估价报告出具日期： 二〇二二年九月十二日**

**致估价委托人函**

**牡丹江市东安区人民法院：**

我公司受贵院委托，委派注册房地产估价师对估价对象进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估其房地产市场价值。

估价对象：根据委托方提供的《委托书》、《执行裁定书》、《牡丹江市房屋登记查询证明》确定本次估价的财产范围为估价对象合理范围内的权益价值（包含房屋的装饰装修和设备设施），不包括动产、债权债务等其他财产或权益，估价对象坐落于牡丹江市东安区清福三期25栋3单元801室，建筑面积134.68㎡的住宅用房，不动产证号：黑（2017）牡丹江市不动产权第0071514号，房屋产权人为李宝珍。

价值时点：2022年9月8日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

本次估价按照估价程序，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013等标准规范，按照科学的估价程序，遵循独立、客观、公正原则，经过认真的测算，最终确定估价对象在本估价报告的假设和限制条件及价值时点的房地产市场价值为人民币：417,508.00元；大写：肆拾壹万柒仟伍佰零捌元整。平均单价：3,100.00元/㎡。

评估报告使用特别提示：

（一）财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

报告使用人在使用本报告之前需对估价报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司

法定代表人：

**二〇二二年九月十二日**

**目 录**

[估价师声明 - 1 -](#_Toc29002)

[估价假设和限制条件 - 2 -](#_Toc8774)

[一、一般假设 - 2 -](#_Toc1883)

[二、未定事项假设 - 3 -](#_Toc21490)

[三、背离事实假设 - 3 -](#_Toc3800)

[四、不相一致假设 - 3 -](#_Toc32662)

[五、依据不足假设 - 3 -](#_Toc32439)

[六、估价报告使用限制条件 - 3 -](#_Toc11317)

[房地产估价结果报告 - 6 -](#_Toc1613)

[一、委托人 - 6 -](#_Toc30197)

[二、估价机构 - 6 -](#_Toc161)

[三、估价目的 - 6 -](#_Toc6612)

[四、估价对象 - 6 -](#_Toc15365)

[五、价值时点 - 7 -](#_Toc30752)

[六、价值类型 - 7 -](#_Toc20512)

[七、估价原则 - 7 -](#_Toc13270)

[八、估价依据 - 7 -](#_Toc13573)

[九、估价方法 - 9 -](#_Toc7732)

[十、估价结果 - 9 -](#_Toc1886)

[十一、 注册房地产估价师 - 10 -](#_Toc23790)

[十二、实地查勘期 - 10 -](#_Toc27524)

[十三、 估价作业期 - 10 -](#_Toc2721)

[十四、 估价报告有效期 - 10 -](#_Toc8867)

**附 件**...................................................-11-

[一、估价委托书、判决书、裁定书、不动产登记及查询证明......-](#_Toc30197) 12 -

[二、估价对象位置示意图....................................-](#_Toc161) 28 -

[三、估价机构营业执照和估价资质证书复印件..................-](#_Toc6612) 30 -

[四、注册房地产估价师证书复印件............................ -](#_Toc15365) 31 -

[五、](#_Toc30752)[估价对象实地查相关照片.................................](#_Toc6612)[- 32 -](#_Toc30752)

# 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、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们与委托人及相关当事人共同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但未进行实地测量，报告内所载面积信息均依据估价委托人提供的材料；且我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮蔽、未暴露及难以接触、观察到的部分，以估价委托人提供的资料为依据进行估价。我们不承担对估价对象内部建筑结构质量调查的责任。

6、估价委托人应对其提供的估价资料的真实性负责，若其提供的资料失实，则可能导致估价结果失败，由此引起的法律责任由估价委托人负责。

7、本房地产估价报告是依据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对于估价结论构成影响，如依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9、参加本次估价的注册房地产估价师人员：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名并盖章 | 签名日期 |
| 王诗光 | 2320210026 |  | 2022年9月12日 |
| 陈廷江 | 2320110100 |  | 2022年9月12日 |

# 

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、委托人提供了《委托书》、《执行裁定书》、《牡丹江市房屋登记查询证明》，我们对记载的权属、面积、用途等相关资料进行了检查，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性且未向有关部门进行核实的情况下，假定估价委托人提供的资料真实、准确、完整、合法。

2、注册房地产估价师对估价对象安全、污染环境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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象可以正常安全的使用。

3、本估价结果是在价值时点和本次估价目的下，假定估价对象未改变房屋结构和装修、使用用途、未转变产权所有人等情况下的结论。如估价对象的建筑面积、用途、装修、使用方法、权益状况有调整变化，本次结果应作相应调整。估价结果未考虑未来处置风险。

4、假设在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可以在公开市场上交易。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不存在特殊买者的附加出价。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观政策发生变化、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，也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

7、本次估价以估价对象出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、抵押权、售后回租、查封以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款等为假设前提。

8、报告书中估价对象位置是依据委托人及相关当事人现场指认确定的，未取得房产部门、测绘部门的确认文件，本报告以委托人及相关当事人现场指认的位置为假设前提。

9、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

## 二、未定事项假设

## 无

## 三、背离事实假设

依据委托人提供的《委托书》、《执行裁定书》、《牡丹江市房屋登记查询证明》为准，本次估价对象于价值时点存在查封事项，根据《房地产估价规范》的相关规定，在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权，且查封因拍卖而解除。本次估价假设估价对象是在没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的情况下进行估价。

## **四、不相一致假设**

无。

## 五、依据不足假设

无。

## **六、估价报告使用限制条件**

1、本次估价结果是在估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

2、本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用条件下的市场价值；本次估价的范围以《牡丹江市东安区人民法院委托书（2022）黑1002执恢535号》确定的范围为限。本次估价中房屋建筑面积、用途、坐落位置等以委托人提供的《委托书》、《执行裁定书》、《牡丹江市房屋登记查询证明》复印件上记载的信息为准，若其用途、建筑面积、装饰装修、房屋利用状况等影响房地产价值的因素发生变化时则估价价值应作相应调整，如有异议请收到报告后三日内提出。

3本估价报告结果是估价对象在价值时点时的正常的经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

4、本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如需转让、变更、拍卖、处置房地产应按国家有关规定办理。

5、本次估价结果有效期为一年（2022年9月12日至2023年9月11日）。超过使用期限使用估价报告，相关责任由估价报告使用者负责。当房地产市场价格变化较快或房地产的作价标准发生重大变化时，应对房地产市场价值进行再估价。若价值时点发生变化，估价结论需进行调整。本次估价的价值时点为完成估价对象现场勘察之日，即2022年9月8日。

6、本估价报告是应估价委托人要求，为牡丹江市东安区人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据，不得用于其他目的，改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行估价。

7、本报告仅限于委托人为本报告所列明的评估目的使用，估价委托人不得向人民法院及相关当事人以外的任何单位和个人提供，未经估价机构书面同意，本报告书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，亦不得以其他任何方式公开发表。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对报告书的全文或部分内容提出任何责任。

8、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，分割使用及复印件无效，如报告书内文字、数字或图片印校有误时，请告知本公司。本估价机构不对仅使用报告部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

9、本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

10、本次报告只供委托法院办理此次案件时确定财产处置参考价值的使用，不应作为处置涉案房屋可实现价格的保证，案件承办单位及案件承办人应在估价结论的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。任何单位和个人不得改变此报告的使用目的，如改变估价目的需另行委托评估。

11、本次估价项目未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋建筑价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对房地产价值的影响。

12、本次估价结论包含估价对象应分摊的合理范围内的土地使用权价值。

13、本报告中估价对象的物理状况如有隐蔽之处而无法核实，按照通常状态下即所能观察到的房屋状况下进行客观价值评估。如对评估结果有异议请收到报告后三日内提出。

14、当估价对象处置后，应首先支付相关税费、评估费、拍卖费及抵押贷款余额等其他法定优先受偿款，这些因素可能会使估价对象实际处置价值低于评估价值。

15、本估价报告由黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司负责解释。

16、估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

# 

# 房地产估价结果报告

编号：黑天之骄[2022]法执房评第133号

## **一、委托人：**

估价委托人：牡丹江市东安区人民法院

二、估价机构：

名称：黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司

住所：牡丹江市西安区新宏基大厦803室

法定代表人：孙克伟

资格备案等级：国家一级

证书编号：23030016

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，而评估其房地产市场价值。

**四、估价对象：**

（一）估价对象基本状况的说明：

1、本次估价财产范围以《牡丹江市东安区人民法院委托书（2022）黑1002执恢535号》委托内容为准，包括估价对象的估价对象合理范围内的权益价值（包含房屋的装饰装修和设备设施）；

2、估价对象的名称和坐落：牡丹江市东安区沿江街以北、东六条路以西清福小区25号楼；

1. 规模：建筑面积分别为134.68㎡。
2. 用途：住宅；
3. 权属：根据委托方提供的委托材料确定房屋产权人为李宝珍。

（二）估价对象实物状况的说明：

1、建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘，截止至估价时点，估价对象实物状况如下：

混合结构，总层数为10层，所在层为8层，朝向为南北向，外墙涂料，室内总净高2.7m左右，室内顶棚为涂料刷白，地面为地板、地砖，入户防盗门，建成年代2014年，室内水电暖等设施较齐全。

2、土地实物状况

估价对象宗地位于牡丹江市东安区沿江街以北、清福街以南、东六条路以西，东小六条路以西，整宗土地为地势较平整，土地承载力较好、地基稳固，基础设施较完善。

**五、价值时点：**本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日2022年9月8日。

**六、价值类型：**

（一）、价值类型

根据本次估价的估价目的确定价值类型为市场价值。

（二）、价值定义

市场价值是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：

（一）遵循独立、客观、公正的原则——独立客观公正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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）遵循合法原则——合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循最高最佳使用原则——最高最佳利用原则要求评估价值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。

（四）遵循替代原则—— 替代原则要求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。

（五）遵循估价时点原则—— 估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

## **八、估价依据**

（一）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（二）《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 2019 第32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

（三）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 第 32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

（四）《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，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）

（五）《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号发布，自1990年5月19日起施行）；

（六）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

（七）《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

（八）国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291－2015）（2015年04月08日中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布）；

（九）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号）；

（十）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住建[1984]第678号）（1984年11月8日原城乡建设环境保护部发布）；

（十一）当事人提供的与本次估价有关的资料；

（十二）房屋相关产权证明；

（十三）估价对象现场勘察记录和调查走访的相关资料；

（十四）本估价机构掌握的房地产市场价格、信息等相关资料等。

## **九、估价方法：**

在房地产估价中，通常涉及到的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

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，根据其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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，成为资本化。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到的估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值时点或价格的方法。

本公司估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查和调查之后，根据估价对象房地产的特点及估价目的，综合考虑估价对象所处区域、用途、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素等，本次估价选用比较法进行估价。

根据其估价对象所处的地理条件因素，其周边环境和功能相同或相近、产权性质、结构等类似估价对象的住宅用房实际出售的类似房地产的交易实例较多，成交的较多，适宜选用比较法。

在估价对象周边区域内，类似住宅房屋现用于出租使用以及获取稳定的租金收益较少，且估价对象为收益性房地产，不适宜选用收益法。

考虑该估价对象住宅房地产开发成本扣除建筑折旧后的价值不能准确反映房地产的实际市场价值，不选用成本法。

估价对象属于建成并已投入使用的物业，不产生后续开发成本，不选用假设开发法。

十、估价结果**：**

经评估，估价对象在价值时点的评估总值为人民币肆拾壹万柒仟伍佰零捌元整（小写：417,508.00 元）。平均单价：3,100.00元/㎡。

十一、注册房地产估价师**：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名并盖章 | 签名日期 |
| 王诗光 | 2320210026 |  | 2022年9月12日 |
| 陈廷江 | 2320110100 |  | 2022年9月12日 |

十二、实地查勘期：2022年9月8日

十三、估价作业期：2022年9月8日——2022年9月12日。

十四、估价报告有效期（一年）：即2022年9月12日至2023年9月11日止。

黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十二日