涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）1单元602室、4单元601室、5单元601室的三户房地产市场价值评估

估价委托方：洮南市人民法院

房地产估价机构：白城市建设房地产评估有限公司

注册房地产估价师：牛亚娟、韩宝军

估价报告出具日期：2022年08月29日

估价报告编号：白建房评鉴字[2022] 第0016号

目 录

[致估价委托人函 3](#_Toc18251)

[注册房地产估价师声明 5](#_Toc1963)

[估价的假设和限制条件 6](#_Toc17957)

[房地产估价结果报告 9](#_Toc15124)

[一、估价委托人： 9](#_Toc31204)

[二、房地产估价机构： 9](#_Toc16802)

[三、估价目的： 9](#_Toc20744)

[四、估价对象： 9](#_Toc30053)

[五、价值时点： 10](#_Toc19924)

[六、估价依据： 10](#_Toc31842)

[七、价值类型： 11](#_Toc28633)

[八、估价原则： 12](#_Toc25598)

[九、估价方法： 12](#_Toc30754)

[十、估价结果： 13](#_Toc5483)

[十一、注册房地产估价师： 14](#_Toc28197)

[十二、 现场勘查日期 14](#_Toc22823)

[十三、估价作业日期： 14](#_Toc25536)

[十四、估价报告应用有效期： 14](#_Toc24073)

[附件（复印件） 15](#_Toc32474)

# 致估价委托人函

洮南市人民法院：

受贵方委托，我公司于2022年07月25日派出注册房地产估价师对估价对象房地产进行了实地查勘、调查，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具体因素，进行了分析、测算和判断。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，完成了对估价对象房地产的评估，现致函如下：

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、估价对象：坐落于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）1单元602室、4单元601室、5单元601室。估价对象评估范围为权利人洮南市宏业房地产开发有限公司所属的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权以及室内装修等不动产，估价对象总建筑面积为211.63平方米，住宅用途。

三、价值时点：2022年07月25日(为现场查看之日)

四、价值类型：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。

五、估价方法：采用比较法，比较法是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。

六、估价结果：估价对象于价值时点的评估总价值为人民币365,056.00元（大写人民币）叁拾陆万伍仟零伍拾陆元整，

详细请见下表： 表一

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 规划用途 | 所在层/总层数 | 建筑面积（㎡） | 单价(元/m2) | 评估金额（元） |
| 1 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）1单元602室 | 住宅 | 6/6 | 70.28 | 1750 | 122,990.00 |
| 2 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）4单元601室 | 住宅 | 6/6 | 65.69 | 1750 | 114,958.00 |
| 3 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）5单元601室 | 住宅 | 6/6 | 75.66 | 1680 | 127,109.00 |
| 合计 |  |  |  | 211.63 |  | 365,056.00 |

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是其中的“估价的假设和限制条件”予以关注，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

本评估报告一式四份，报告的有效期限自2022年08月29日起至2023年08月28日止。

此 致

白城市建设房地产评估有限公司

法人代表：牛亚娟

2022年08月29日

# 注册房地产估价师声明

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的和准确的。

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利害关系也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《资产评估法》、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》、吉林省地方标准《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、中国注册房地产估价师牛亚娟、韩宝军已在价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

6、没有其他专业人士对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、估价对象的范围及权益状况根据委托书及委托方提供的资料确定。

8、非经本估价机构允许，本估价报告不得发表于任何媒体。

9、本报告中“估价技术报告”部分由本公司存档。

10、本估价报告非经估价机构盖章和司法鉴定人签字不发生法律效力。

11、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体，报告的最终解释权归本公司所有。

房地产估价师 注册证号 签字

牛亚娟 2220090029

韩宝军 2220000067

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设：

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《吉林省洮南市人民法院评估委托书》复印件及《不动产登记信息查询单》等复印件，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、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。

4、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）不存在特殊买家的附加出价。

5、由于当事人告知没有租赁权，房地产估价机构经过尽职调查估价对象在价值时点不存在租赁权，因此本次估价以估价对象没有租赁权为假设前提。

6、因委托方未明确估价对象是否欠缴税金、物业费、供热费、水电费等相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

二、未定事项假设

1、估价对象《不动产登记信息查询单》中记载估价对象房屋竣工时间为2019年11月。

2、本次估价结果为估价对象于价值时点的税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为参考。

3、本报告出具的价格包含了国有土地使用权证出让金，若至价值时点止，权利人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或者从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价结果是为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将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上诉条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、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。

3、在本次估价时没有考虑估价对象因涉案、出租、抵押、查封或买家基于投资价值判断对估价对象市场价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价的限制条件

1、本报告估价结果为2022年07月25日，在满足全部假定限制条件和价值定义前提下的市场价值；非经估价机构和签字的房地产估价师书面同意不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，我们不承担对委托人、相关当事人、及相关行政主管部门以外的第三人对报告异议的解释义务。

2、委托方只能将本报告用于本次估价目的限定的用途，如果将本报告用于估价目的以外的任何用途时无效。

3、我们只对在本估价报告应用有效期内并将估价报告作为统一的有机整体使用本报告承担责任。

4、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、准确性和有效性及由此产生的后果负责解释。

5、本次估价在估价对象范围、价值时点、估价目的等均经估价机构及房地产估价师与委托人充分沟通并经其同意根据估价委托书及其提供的资料确定，如果上述内容发生变化应重新评估。

6、如果估价对象建筑物的结构存在重大质量缺陷，估价结论无效。

7、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。

8、在价值时点后，估价报告有效期内估价对象实物状况及国家经济形势、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。

9、本报告估价结果专为委托人在本次估价目的下使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价审查部门之外的单位和个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本报告由白城市建设房地产评估有限公司负责解释。

11、本报告不作为估价对象权属及数量确认的依据。

12、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，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，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，估价机构不承担责任。

13、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件不生效。

14、室内未进入，根据当事人的描述，室内为毛坯。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

洮南市人民法院

单位地址：洮南市光明南街1800号

## 联系人：孙法特

## 二、房地产估价机构：

白城市建设房地产评估有限公司

住所：白城市洮北区长庆南街92-2号门市

营业执照统一社会信用代码：91220800724871530G

法人代表人：牛亚娟

资质等级：贰级

资质证书编号：JFG-G004

联系电话:0436-3203603

## 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、区位状况：**

估价对象所在的建筑物坐落于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼），估价对象所在小区东临府城北街、西临兴安北街、南临繁荣西路、北临清真西路，估价对象距洮南市实验小学约350米、距离洮南市第一幼儿园约450米、距离洮南市农业局约200米、距离洮南市九中850米、距离洮南市第一小学约650米、距离洮南市四中约900米。

估价对象附近主要有兴安家园、明秀家园、园丁花园、关东小区、商贸小区、兴海花园等一定规模的居住小区。估价对象小区属于半封闭小区、小区大门临府城北街，附近公共交通便捷度较高。

附近的公共建筑主要有洮南市实验小学、洮南市第一幼儿园、洮南市农业局、农业银行、关东农贸商城、洮南市九中、洮南市第一小学、洮南市四中等。

**2、估价对象权益及实物状况：**

根据委托方提供的《吉林省洮南市人民法院评估委托书》、《吉林省洮南市人民法院执行裁定书》及《不动产登记信息查询单》等资料的记载，估价对象因申请人洮南市永晟城乡基础设施投资建设有限公司与被申请人洮南市宏业房地产开发有限公司因借款合同纠纷一案所涉及的三户房地产。

估价对象三户房地产的权利人为洮南市宏业房地产开发有限公司，权证号为吉（2020）洮南市不动产权第0000683号，详细情况如下：

1. 、坐落于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）1单元602室，不动产单元号为220881 005008 GB0004 F00050012，用途为成套住宅，房屋建筑面积为70.28平方米，混合结构，总层数为6层、所在层数为6层；估价对象国有土地使用权期限2010-05-26起2060-05-26止。估价对象南北朝向，室内毛坯，未能进入。
2. 、坐落于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）4单元601室，不动产单元号为220881 005008 GB0004 F00050045，用途为成套住宅，房屋建筑面积为65.69平方米，混合结构，总层数为6层、所在层数为6层；估价对象国有土地使用权期限2010-05-26起2060-05-26止。估价对象南北朝向，室内毛坯，未能进入。
3. 、坐落于洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）5单元601室，不动产单元号为220881 005008 GB0004 F00050053，用途为成套住宅，房屋建筑面积为75.66平方米，混合结构，总层数为6层、所在层数为6层；估价对象国有土地使用权期限2010-05-26起2060-05-26止。估价对象南北朝向，通过三楼缓台进入单元门，室内毛坯，未能进入。

## 五、价值时点：

价值时点是2022年07月25日（现场勘查之日）

## 六、估价依据：

（一）法律依据

1、《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62号公布，2007年10月1日施行）

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29号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改 〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正》）

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号2016年12月1日公布实施）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让、转让管理条例》（1990年5月15日中华人民共和国国务院令第55号自发布之日起施行）

6、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（中人民共和国国务院令第256号、1998年12月24日国务院第12次常务会议通过、1998年12月27日公布、1999年1月1日施行）

7、《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》（于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过予公布，自2012年1月1日起施行）

8、《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》（于2018年6月4日由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）

（二）技术依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价规程》（DB22/T475-2009）

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见试行》（2021年9月1日）

（三）委托人提供或当事人确认的相关资料（复印件）

1、《吉林省洮南市人民法院评估委托书》

2、《吉林省洮南市人民法院执行裁定书》[（2022）吉0881执559号之二]

3、《不动产登记信息查询单》

（四）、估价机构收集的资料

1、现场查勘表

2、与估价对象类似房地产的市场价格资料

## 七、价值类型：

在2022年07月25日，已依法取得国有土地使用权，总建筑面积为211.63平方米的住宅用途房屋所有权在无法定优先受偿权并满足本次估价全部假定及限制条件的估价前提为生效条件的市场价值。

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。

## 八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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、实践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、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。

3、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。

4、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、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。

## 九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算，估价方法适用性分析如下：

估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产不活跃或房地产交易量较少而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

由于该类房地产市场交易比较活跃、交易案例较多、可比性较好，故选择比较法对估价对象的价值进行评估。比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似的房地产的成交价格做适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

比较法定义：

比较法是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。

比较法公式如下：

可比实例 交易情况 市场状况 房地产状况

比准价格＝ × × ×

成交价格 修正系数 调整系数 调整系数

可比实例 100 100+市场状况调整值 100

＝ ×—————————×—————————×—————————

成交价格 100+交易情况修正值 100 100+房地产状况调整值

上式中，交易情况修正的分子为100，表示以正常交易价格为基准；市场状况调整系数的分母为100，表示以可比实例交易当时的日期为基准；房地产状况调整系数的分子为100，表示以估价对象房地产状况为基准。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并考虑影响估价对象价格因素，综合确定估价对象的总建筑面积为211.63平方米的市场评估总额：365,056.00元，人民币大写金额：叁拾陆万伍仟零伍拾陆元整。

详细请见下表： 表二

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 坐落 | 规划用途 | 所在层/总层数 | 建筑面积（㎡） | 单价(元/m2) | 评估金额（元） |
| 1 | 洮南市宏业房地产开发有限公司 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）1单元602室 | 住宅 | 6/6 | 70.28 | 1750 | 122,990.00 |
| 2 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）4单元601室 | 住宅 | 6/6 | 65.69 | 1750 | 114,958.00 |
| 3 | 洮南市团结街道清真西路（玫瑰园小区一期13号楼）5单元601室 | 住宅 | 6/6 | 75.66 | 1680 | 127,109.00 |
| 合计 |  |  |  |  | 211.63 |  | 365,056.00 |

## 

## 十一、注册房地产估价师：

牛亚娟 （注册证号 ）2220090029

韩宝军 （注册证号 ）2220000067

## 现场勘查日期

2022年07月25日——2022年07月25日

## 十三、估价作业日期：

## 2022年07月25日——2022年08月29日

## 十四、估价报告应用有效期：

自2022年08月29日起至2023年08月28日止

# 附件（复印件）

（一）、《吉林省洮南市人民法院评估委托书》

（二）、《吉林省洮南市人民法院执行裁定书》[（2022）吉0881执559号之二]

（三）、《不动产登记信息查询单》

（四）、估价对象照片

(五)、估价机构营业执照

(六)、估价机构的资质证书

(七)、注册房地产估价师执业证书