

松原市天达房地产评估有限责任公司

涉执房地产处置司法 评估报告

(正稿)



项目名称：松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期 B2 号楼（107 幢）

404 室马秀秀、张振光所属住宅用房司法鉴定估价报告

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：松原市天达房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张桂艳 李萍

报告出具日期：2022 年 10 月 9 日

估价报告编号：（2022）司法鉴定字 10—09—01 号

致估价委托人函

前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员依据贵方提供的作为估价基础的相关资料，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律、法规规定，本着公开、公正、公平原则，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，对松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期 B2 号楼（107 幢）404 室马秀秀、张振光所属住宅用房进行估价。

估价对象位于松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期，东侧为查干淖尔大街，西侧为五环大街，南侧为松原大路，北侧为飞达城。本次估价的标的物为钢混结构，所在楼层为 4 层，建筑面积为 102.65 平方米，房屋所有权人为马秀秀、张振光，规划用途为成套住宅。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，本次评估采用比较法，价值类型为房地产市场价格，经过测算确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 21 日的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥553,591 元，

人民币（大写）伍拾伍万叁仟伍佰玖拾壹元整；

单价：人民币（小写）¥5,393 元，

人民币（大写）伍仟叁佰玖拾叁元整。

本报告一式五份，其中四份交委托方收执，一份由本估价机构存档，估价报告使用期限自 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日。

现将房地产估价报告及相关资料呈送

法定代表人：



松原市天达房地产评估有限责任公司

2022 年 10 月 9 日

目 录

| | |
|---|----|
| 注册房地产估价师声明 | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 房地产估价结果报告 | 5 |
| (一) 估价委托人 | 5 |
| (二) 房地产估价机构 | 5 |
| (三) 估价对象 | 5 |
| (四) 估价目的 | 7 |
| (五) 价值时点 | 7 |
| (六) 估价依据 | 7 |
| (七) 价值类型 | 9 |
| (八) 实地查勘期 | 9 |
| (九) 估价原则 | 9 |
| (十) 估价方法选用 | 11 |
| (十一) 估价结果 | 12 |
| (十二) 估价人员 | 12 |
| (十三) 作业日期 | 12 |
| (十四) 估价报告应用的有效期 | 12 |
| (十五) 本估价机构提醒本报告使用者注意 | 12 |
| 附件 | |
| (一) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院委托书 (2022) 吉 0721 执恢 793 号 | |
| (二) 《房产登记信息查询情况说明》复印件 | |
| (三) 《房产查封信息查询情况说明》复印件 | |
| (四) 房地产估价机构企业法人营业执照复印件 | |
| (五) 房地产估价机构资质证书复印件 | |
| (六) 房地产估价师注册证书复印件 | |
| (七) 估价对象位置图 | |
| (八) 估价对象内、外部照片 | |

注册房地产估价师声明

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。
- 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、本次估价依据国家《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《吉林省房地产估价规程》的标准撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师张桂艳、李萍于 2022 年 9 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 6、没有除本估价机构以外的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

张桂艳（房地产估价师注册号：2220150066） 签名：

李 萍（房地产估价师注册号：2220190037） 签名：

估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了相关权属证明资料，本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

（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关注，在无理由怀疑估价对象在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（3）本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

（4）由于委托方未明确标的物存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），故假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况为前提。

（5）本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

（6）由于委托方未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经过我公司尽职调查后也未发现相关情况，故本次估价假设估价对象不

存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

(7) 虽然委托方未明确评估费、拍卖费、诉讼费等财产处置费用从财产处置价款中扣除,但按照以往处置惯例均由被执行人承担,故本次评估假定上述财产处置费用从财产处置价款中扣除(即评估结果未扣除上述费用)为前提。

2、未定事项假设

由于委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式,故本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例负担,即全部由买受人负担情况为前提。

3、背离事实假设

本次评估结果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的影响为假设前提。

4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项假设。

(二) 估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格,未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、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。

3、本估价报告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,需另行估价。

4、本估价报告中的货币单位除特殊说明外,均以人民币为计量单位。

5、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章,并加盖估价机构公章,在估价报告使用的有效期内,整体使用时方为有效,对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失,本估价机构不承担相应的责任。

6、本估价报告未经本估价机构同意,不得向除估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、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,请及时通知本估价机构更正,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,本估价机构不承担责任。

8、估价报告的最终解释权归本估价机构所有,其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人:

前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

地址: 松原大路 5113 号

联系人: 赵中奎

联系电话: 13644481020

(二) 房地产估价机构:

松原市天达房地产评估有限责任公司

法定代表人: 武志鹏

机构地址: 吉林省松原市郭尔罗斯大路 182 号 (市人民医院对过)

资质等级: 贰级

证书编号: JFG-J001

联系电话: 0438-2105429

(三) 估价对象:

1、估价对象评估范围:

松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期 B2 号楼 (107 幢) 404 室, 建筑面积为 102.65 平方米。包括属于该房屋不可移动的室内装饰装修, 配套设施设备以及其分摊范围内的土地使用权价值; 但不包含属于该房屋内可移动的家具家电以及其相应的债权债务、特许经营权等非房地产

类财产。

2、估价对象基本状况：

1) 区位状况：

估价对象位于松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期，东侧为查干淖尔大街，西侧为五环大街，南侧为松原大路，北侧为飞达城。周边有奥林匹克广场、欧亚超市等公共配套设施。附近有 21 路、77 路公交车站点。

2) 权属状况：

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》记载，估价对象所有权人为马秀秀、张振光。不动产权证号为吉（2020）松原市不动产权第 0062780 号，不动产权证号为吉（2018）松原市不动产证明第 0018715 号；产别私有房产，房屋性质商品房，幢号为奥林匹克花园三期 B2 号楼（107 幢），房号 404，共有方式为共同共有，房屋状态为现房已抵押、现房未抵押，期房未查封、现房已查封，查封机关为吉林省前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院。

3) 实物状况：

估价对象位于松原市宁江区沿江街奥林匹克花园三期 B2 号楼（107 幢）404 室，该区域土地实际开发程度为红线内外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）和场地平整。土地形状较为规则，地质、水文条件良好，土壤无污染，地基承载力较好，现符合规划限制

条件要求。

估价对象所处楼宇总层数 11 层，属于小高层建筑，所在层数为 4 层，南北朝向，建筑面积为 102.65 平方米，钢混结构，规划用途为成套住宅。地基基础稳定，承重构件完好；楼地面铺地板砖，断桥窗，入户防盗门；外墙面喷刷漆料，内墙面为壁纸，顶棚为石膏板工艺吊顶；卫生间和厨房顶棚为扣板，内墙面粘贴面砖，卧室装有榻榻米、墙壁柜；室内木质免漆套装门，有定制橱柜、壁柜；楼内有上、下水和独立卫生间，吸顶灯照明，地热供暖。该楼设计合理、功能齐全，维护状况良好，属完好房屋。

（四）估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点：2022 年 9 月 21 日

（六）估价依据：

1、法律依据

1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）

2) 《中华人民共和国城市土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）

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）

4) 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日中华人民共和国主席令第24号）

5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）

6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）

7) 《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》（法释[2018]15）

8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

2、技术标准

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) 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号

4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

5) 《吉林省房地产估价规程》DB22/T475-2009

3、信息依据

1) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院委托书（2022）吉 0721 执恢 793 号

2) 《房产登记信息查询情况说明》复印件

3) 《房产查封信息查询情况说明》复印件

4) 估价人员实地查勘和市场调查的资料

5) 委托方提供的相关其他资料

（七）价值类型：

本次估价的价值内涵是指估价对象于价值时点，在估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

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。

（八）实地查勘期：2022 年 9 月 21 日

（九）估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则

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、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、技术性原则

(1) 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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，符合城市规划限制的要求；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

(2) 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。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。本次估价对象已按现有规划利用，通过调查分析以维持现状、继续利用前提进行估价。

(3) 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。房地产估价之所以要遵守替代原则，是因为根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(4) 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。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。本次评估将实地查勘期日期作为价值时点。

(十) 估价方法选用：

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）执行，根据当地该类房地产市场发育状况，通过实地查看、周边区域的调查，并结合估价对象的具体特点以及估价目的，本次估价采用比较法测算房地产价值。

比较法理论依据：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。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格；n--选取的可比实例个数 Xi--第 i

个可比实例的价格。 a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

(十一) 估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析，确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥553,591 元，
人民币（大写）伍拾伍万叁仟伍佰玖拾壹元整；

单价：人民币（小写）¥5,393 元，
人民币（大写）伍仟叁佰玖拾叁元整。

(十二) 估价人员：

张桂艳（房地产估价师注册号：2220150066） 签名：

李 萍（房地产估价师注册号：2220190037） 签名：

(十三) 作业日期：2022 年 9 月 21 日-2022 年 10 月 9 日

(十四) 估价报告应用的有效期：自 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日。

(十五) 本估价机构提醒本报告使用者注意：

1、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；

2、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；

3、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可以使用；

4、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可以使用。

松原市天达房地产评估有限责任公司

2022 年 10 月 9 日