

# 涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称：宁安市东京城镇商业局楼 34 栋楼(东盛小区内)一处住宅用房处置参考价评估项目

委托方：宁安市人民法院

委托案件号：(2022)黑 1084 执恢 350 号

估价机构：牡丹江华夏房地产估价有限公司

估价人员：董少辉(注册号：2320100034)

郭建华(注册号：2320160031)

估价作业期：2022 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 24 日

报告编号：杜华夏房估[2022]司字第 64 号

牡丹江华夏房地产估价有限公司

MUDANJIANG HUAXIA REAL ESTATE ASSESS CO., LTD.

# 致估价委托人函

## 宁安市人民法院：

牡丹江华夏房地产估价有限公司接受宁安市人民法院的委托，委托案件号：（2022）黑 1084 执恢 350 号，遵照《中华人民共和国民法典》、《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》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对宁安市人民法院委托评估的房地产进行了估价工作。

### 1、估价对象

根据委托人提供的《宁安市人民法院委托书》（2022）黑 1084 执恢 350 号、《黑龙江省宁安市人民法院执行裁定书》（2022）黑 1084 执恢 350 号之一、《房屋产权查档出证单》复印件等资料显示：

房屋所有权人	产权证号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	设计用途	结构	楼层/总楼层	建成年份
崔玉军	02400	71.66	住宅	砖混	2/7	2000

### 2、价值时点/

2022 年 10 月 18 日。（根据估价目的，价值时点设定为估价人员现场实地查勘之日）

### 3、估价目的

根据司法技术委托书以及涉执房地产处置司法评估指导意见的要求，确定本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 4、估价方法

本次估价采用比较法。

### 5、价值类型

采用公开市场价值标准，即报告估价对象于价值时点的市场客观合理价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价对象产生的影响。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

## 6、估价结果

估价机构根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象于价值时点的处置参考价为：

评估单价人民币（小写）：2,040.00 元/平方米；

评估总价人民币（小写）：146,190.00 元；

人民币大写：壹拾肆万陆仟壹佰玖拾元整。

### 评估结果使用特别提示：

1.因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的如发生较大变化会对评估结果产生影响；

2.在评估结果有效期内，估价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；

3.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；

4.评估结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应作为处置涉案房屋可实现价格的保证；

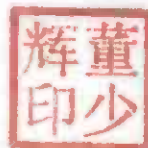
5.本次估价未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋建筑价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

6.本次估价不包含估价对象交易所需缴纳的税费、手续费、相关费用以及可能存在的欠缴取暖费、水电费、物业费等，若转让需按有关管理部门规定进行交纳。

法定代表人：

（注册房地产估价师）

盖章：



牡丹江华夏房地产估价有限公司

2022年10月24日

# 目 录

一、估价师声明	01
二、估价假设和限制条件	02
三、房地产估价结果报告	
1、估价委托人及相关当事人	04
2、房地产估价机构	04
3、估价对象基本情况	04
4、估价目的	04
5、价值时点	05
6、价值类型	05
7、估价依据	05
8、估价原则	06
9、估价方法	07
10、估价结果	07
11、估价人员	07
12、实地查勘期	07
13、估价作业期	07
14、估价报告使用期限	08
15、估价报告使用的说明	08
四、附件	
1-1、委托书	09
1-2、申请书	10
1-3、执行裁定书	11
2、产权资料	13
3、区位地图	14
4、估价对象现场勘查照片	15
5-1、估价机构营业执照、估价机构资质证书复印件	16
5-2、估价机构人员资格证书复印件	17

# 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.我们与本次估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害或偏见。
- 4.注册房地产估价师是依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》和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，撰写本估价报告。
- 5.我公司估价人员于2022年10月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并摄取了相关的影像资料。我们对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但查勘仅限于估价对象的外观和使用状况。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。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责任。
- 8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。
- 9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上；未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供；报告解释权为本评估机构所有。
- 10.估价结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，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果的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。

注册房地产估价师签字：  
注册 号：2320100034

盖章：  




注册房地产估价师签字：  
注册 号：2320160031

盖章：  




# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

### (一) 一般假设

1、对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托方提供的材料是合法、真实、准确和完整的。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予关注，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、检测的情况下，假定估价对象能够正常安全使用。

3、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。

4、价值时点至估价报告出具之日房地产价值保持稳定。

5、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。

6、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

7、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假设相同为前提。

8、在本次估价对象评估中，人民法院未明确是否存在欠缴税金及相关费用，因此本公司估价过程中未考虑且不包含其可能拖欠或者欠缴税费及相关费用对评估价值的影响，若存在欠缴税金及相关费用，委托方依据相关法律规定结合实际情况予以处置考虑。

### (二) 未定事项假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的财产处置参考价作为法院参考依据，估价时未考虑国家宏观经济发生变化、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影响，也未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价结果未考虑未来处置风险。

### （三）背离事实假设

根据本次估价目的的特殊性，对估价对象评估其客观市场价值，不考虑查封等因素，实际房屋已处于查封状态，因此本次采用背离事实假设作为假设前提进行估价，即：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、本报告使用的限制条件

（1）本次估价报告的估价结果仅适用于法院执行借款合同纠纷一案中所涉及的房地产，为司法机关提供委估房地产的财产处置参考价提供依据，不得作它用。

（2）本报告使用期限为壹年，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，需重新进行估价。

（3）本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部内容或部分内容不得发表于任何公开媒体上或对外公告。

本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公开市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

牡丹江华夏房地产估价有限公司

2022年10月24日



# 估价结果报告

牡华夏房估[2022]司字第 64 号

## 一、估价委托人及估价当事人

估 价 委 托 人：宁安市人民法院

申 请 方：张华南

被 申 请 方：崔玉军

## 二、房地产估价机构

全 称：牡丹江华夏房地产估价有限公司

法 定 代 表 人：董少辉

地 址：黑龙江省牡丹江市西安区爱民街 139 号

资 质 等 级：贰 级

备案证书编号：2303017

## 三、估价目的

根据《宁安市人民法院委托书》(2022)黑 1084 执恢 350 号中的委托内容以及涉执房地产处置司法评估指导意见要求，确定本次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

### (一) 估价对象权益状况

根据委托人提供的《宁安市人民法院委托书》(2022)黑 1084 执恢 350 号、《黑龙江省宁安市人民法院执行裁定书》(2022)黑 1084 执恢 350 号之一、《房屋产权查档出证单》复印件等资料显示：

房屋所有权人	产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	结构	楼层/总楼层	建成年份
崔玉军	02400	71.66	住宅	砖混	2/7	2000

### (二) 估价对象实物状况

#### 1. 土地基本状况

估价对象坐落于宁安市东京城镇商业局楼 34 栋楼(东盛小区院内)，该区域已具备六通一平，其中，上水：集中供水；下水：镇内地下排水管网；电：外网供电；路：临区域内主要道路；暖：集中供热；通讯：已覆盖。周围环境较好，基础设施完备，卫生环境较好。



## 2. 建筑物基本状况

经现场查勘确认：估价对象为宁安市东京城镇商业局楼34栋楼（东盛小区院内）的一处住宅，估价对象位于2/7层，南北朝向，建筑面积71.66m<sup>2</sup>，层高约为2.5米，估价对象所在建筑物与周边楼宇间距一般，居住环境一般。

内部装修情况：根据现场实地查勘确定估价对象平面布置二室一厅一厨一卫，估价对象客厅老式地板块地面，内墙刷乳胶漆，卫生间和厨房地面地砖，内墙贴砖到顶，天花吊顶。估价对象木门、塑窗。估价对象设施设备完善，维护状况一般。

### （三）估价对象区位状况

估价对象所在宗地坐落于宁安市东京城镇商业局楼34栋楼（东盛小区院内），该区域已具备六通一平，该区域给水、排水、电力、通讯、供热、道路等基础设施配套齐全。

估价对象外部公共服务设施齐全，附近有东京城镇第一中学、林业医院公共服务设施，由于地处东京城镇经济中心范围内，附近餐馆、超市、药店、网吧、旅店等中小型商业服务设施较多。交通条件较好，繁华程度较好，商业购物氛围较好。

## 五、价值时点

2022年10月18日。（根据估价目的，价值时点设定为估价人员现场实地查勘之日）

## 六、价值类型

### （一）价值类型

依据估价目的确定本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2、合法原则

（1）估价对象具有合法的权属材料。

(2) 估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

### 3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益量，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价值是以该房地产的效用最有效发挥为前提的。

根据估价对象所处的地理位置及委托方提供的相关资料，以保持现有设计用途前提为该房地产的最有效利用方式。

### 4、替代原则

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。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。

### 5、价值时点原则

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，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。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。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典（第二编）》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

2. 《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，2016年7月2日）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）

4. 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号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过

5. 《关于印发人民法院委托评估工作规范》的通知，法办【2018】273号

### (二) 估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）

3. 中房学【2021】37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

## (三) 估价委托书、估价委托人提供所需材料

1. 《宁安市人民法院委托书》(2022)黑 1084 执恢 350 号
2. 执行裁定书、房屋产权查档出证单

## (四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价人员现场勘查记录
2. 本公司调查、掌握的房地产市场交易资料

**九、估价方法**

## 1. 选用的估价方法

本次估价采用比较法。

## 2. 本次估价采用估价方法的定义

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。

**十、估价结果**


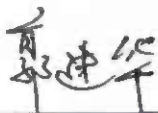
估价机构根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象于价值时点的处置参考价为：

评估单价人民币（小写）：2,040.00 元/平方米；

评估总价人民币（小写）：146,190.00 元；

人民币大写：壹拾肆万陆仟壹佰玖拾元整。

**十一、估价人员：**

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
董少辉	2320100034		2022 年 10 月 24 日
郭建华	2320160031		2022 年 10 月 24 日

**十二、实地查勘期**

我公司估价人员于2022年10月18日进行并完成实地查勘工作。

**十三、估价作业期**

本次估价作业期为 2022 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 24 日。

#### 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即：从 2022 年 10 月 24 日起至 2023 年 10 月 23 日止，若在此期间房地产市场变化较大时，需对评估值进行适当的调整，必要时需重新进行估价。

#### 十五、估价报告使用的说明

本次估价报告的估价结果仅适用于法院办理劳务合同纠纷一案所涉及的房地产，为司法机关提供委估房地产的财产处置参考价提供依据，不得作它用。若由于委托方使用不当导致的一切后果及责任，与我公司无关。

牡丹江华夏房地产估价有限公司

2022 年 10 月 24 日

