



## 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：京国信达司估字（2021）第 0082 号

估价项目名称：五常市卫国乡长征村两处住宅用途房地产市场价值评  
估

估价委托人：五常市人民法院

房地产估价机构：北京国信达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王雪松                      1120200024

吕春杰    2320120061

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十九日



## 致估价委托人函

五常市人民法院:

受贵方委托,我们委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

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:五常市卫国乡长征村两处住宅房地产(以下简称估价对象),财产范围包括建筑物及其占用的土地使用权,不包括动产(设备)、债权债务等其他财产或权益。估价对象建筑面积合计 101 平方米,用途住宅,权利人为王维志。

价值时点:2021 年 10 月 27 日。

价值类型:市场价值。

估价方法:成本法。

我们依据《中华人民共和国民法典》、《人民法院委托评估工作规范》等有关法律法规,以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等估价标准和意见,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价工作程序,在满足本次估价假设和限制条件下,经过认真的测算,并结合我们的估价经验,综合考虑影响房地产价格的因素,估价对象在价值时点的市场价值为(人民币):

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	估价对象一	38.00	740.00	2.81
2	估价对象二	63.00	1060.00	6.68
	合计	101.00	-	9.49

大写:玖万肆仟玖佰元整。

特别提示:

1、现实房地产交易中,一般难以达到理想的公开市场条件,致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关。



- 2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。
- 3、本估价报告使用期限至 2022 年 10 月 28 日。  
估价对象情况及有关估价分析和专业意见，详见估价报告。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二一年十月二十九日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
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 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	11

### 附件:

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘表和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图片
- 6、专业帮助情况和相关专业意见（本估价报告无专业帮助及专业意见）
- 7、估价所依据的其他文件资料
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 10、司法估价承诺书



## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋是安全的，在耐用年限或批准的土地使用期限内能够正常使用。

3、假设估价对象拟进入的市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

4、估价委托人未告知估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司房地产估价师经过尽职调查后也未发现存在相关情况，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。

5、估价委托人未告知估价对象是否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)，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次估价结果假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费。

7、估价对象的土地为集体土地，本次估价假设买受人为同一集体经济组织成员。

#### (二) 未定事项假设



无未定事实假设。

(三) 背离事实假设

估价对象在价值时点已被查封，依据估价目的及委托人确认，本次不考虑查封对估价对象价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

委托人未能提供估价对象土地相关权属证明材料，本次估价假设土地以合法方式取得。

二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。
- 2、本估价报告使用者为人民法院，估价报告使用者应按有关法律、法规正确、恰当地使用本估价报告，任何不正确或不恰当地使用估价报告所造成的不便或损失，将由估价报告使用者自行承担。
- 3、本次估价结果仅为委托方办理案件提供参考，不应作为处置涉案估价对象可实现价格的保证，案件承办单位及案件承办人应在估价结果的基础上，结合处置时的估价对象状态和市场状况等因素进行合理决策。
- 4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价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使用。
- 5、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 6、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。



7、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

8、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托方允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

10、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：五常市人民法院

案件承办人：张云龙

联系电话：18845132777

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：翟猛

住所：北京市东城区安外大街2号1901室

统一社会信用代码：911101011280847925

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]030号

有效期限：2021年4月29日至2024年4月28日

联系电话：0451-51911001、51911002

传真电话：0451-51911017

邮政编码：100020

### 三、估价目的

本次估价是为确定估价对象财产处置参考价提供参考依据

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据五常市人民法院委托书【(2021)黑0184执恢698号】要求，需评估王维志所有的坐落于五常市卫国乡长征村房屋，财产范围为建筑物及其占用的分摊土地使用权，不包括动产（设备）、债权债务等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：长征村住宅用途房地产。



- 2、坐落：五常市卫国乡长征村。
- 3、规模：建筑面积合计为 101 平方米。
- 4、用途：住宅
- 5、权属：根据委托人提供的《房屋权属登记信息查询证明》记载如下：

查询人房产基本信息					
权利人	房屋面积	房屋坐落	用途	抵押、查封	产权证号
王维志	38.00	卫国乡长征村	住宅	无抵押无扣押	006453
王维志	63.00	卫国乡长征村	住宅	无抵押无扣押	006454
查询情况	经查王维志在我房产处查有权属登记				

委托人未提供土地相关权属证明材料，土地权属情况不明。

至价值时点估价对象无共有人，目前为查封状态，不存在抵押、租赁等其他权利。

### （三）土地基本状况

- 1、宗地四至：东、西均至其他宅基地，南、北均至村内道路。
- 2、形状：近似矩形。
- 3、开发程度：宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“三通”（通路、通电、通讯），宗地内基础设施达到“四通一平”（通路、通电、通讯、供水及场地平整）。

### （四）建筑物基本状况

- 1、估价对象建筑物结构、设施、装饰装修等情况见下表：

建筑物状况一览表

序号	估价对象	面积 (平方米)	主体结构、设施及装修情况
1	估价对象一	38	主体结构为砖瓦结构，举架约 2.5 米，有供水、照明等配套设施。外墙面粉刷，室内地面铺地砖，墙面粉刷，天棚吊顶；双层塑钢窗；外门为木门。
2	估价对象二	63	主体结构为钢结构，砖砌基础约 0.5 米，举架约 3.4 米。外墙面为发泡水泥墙板，室内地面沙土地（未平整），钢屋顶；塑钢窗；外门为防盗门。

- 2、维护状况：估价对象为住宅。估价对象一主体结构基础有承载能力，



承重构件基本完好，非主体结构有三分之一以内有破损，各类配套设施和设备使用基本正常，维护保养状况一般；估价对象二主体结构保持较完好，承重构件完好坚固，没有变形和破坏情况，非主体结构个别部位有少量破损，各类配套设施和设备使用较正常，维护保养状况较好。

#### （五）区位状况

##### 1、位置状况

估价对象位于五常市卫国乡长征村东侧，附近有村内食杂店，商业繁华度差。周边为乡村宅基地，居住聚集度一般。

##### 2、交通状况

所临道为村内道路，水泥路面，路况良好。

出入可利用私家车、自行车及出租车等，交通便捷度一般。

##### 3、公共服务设施

附近多为乡村宅基地，市政公共服务设施有待完善。

### 五、价值时点

本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，确定价值时点为 2021 年 10 月 27 日。

### 六、价值类型

#### （一）价值类型

依据估价目的确定本报告中的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）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行



估价。

### （二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

### （三）价值时点原则

房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感，所以房地产估价结果具有很强的时效性，应体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许，技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

## 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修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（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修正）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1



日起施行)

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 132 次会议修订通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行)

6、《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)

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号)

8、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(法释〔2019〕19 号)

9、最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定(法〔2020〕202 号)

10、涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)(2021 年 9 月 1 日起施行)

(二) 估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1、五常市人民法院委托书【(2021)黑 0184 执恢 698 号】

2、黑龙江省五常市人民法院执行裁定书【(2020)黑 0184 执 218 号】

3、《房屋权属登记信息查询证明》

(四) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、市场调查资料

## 九、估价方法

(一) 估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定,结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产具体特点,本次估价选取成本法。



## (二) 估价方法的简介

成本法：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估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

我们依据《中华人民共和国民法典》、《人民法院委托评估工作规范》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，估价对象在价值时点的市场价值为(人民币)：

估价对象及结果		估价方法及结果	成本法测算结果	评估价值
估价对象一	总价(万元)		2.81	2.81
	单价(元/平方米)		740.00	740.00
估价对象二	总价(万元)		6.68	6.68
	单价(元/平方米)		1060.00	1060.00
汇总评估价值	总价(万元)		9.49	9.49
	平均单价(元/平方米)		940.00	940.00

总价大写：玖万肆仟玖佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王雪松	1120200024		2021年10月29日
吕春杰	2320120061		2021年10月29日

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2021年10月27日。



### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 10 月 27 日至 2021 年 10 月 29 日。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二一年十月二十九日