

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：黑鑫阳光房估司字(2023)A070-27号

估价项目名称：佳木斯市郊区人民法院在执行井东文没收财产一案  
中涉及的房屋估价项目房地产估价报告

估价委托人：佳木斯市郊区人民法院

房地产估价机构：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：罗立欣 注册号：2220050017

张万鹏 注册号：2320200054

估价报告出具日期：2023年12月29日

## 致估价委托人函

以下内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”。

佳木斯市郊区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院在执行井东文没收财产一案中涉及的房屋进行估价。

估价目的：依据佳木斯市郊区人民法院出具的（2023）黑 0811 执 4358 号委托书的要求，对其在执行没收财产一案中涉及的房屋进行估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

本次委托评估房屋 2 处，其中：

①高层住宅（15 楼）1 户，建筑面积 182.95 平方米，不动产权证号为 1501047946，所有权人为井东文、唐桂玲，2015 年建成，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区 3 栋 1 单元 1502 室，一梯二户，正房，南北通透，钢混结构，房屋用途为住宅，建筑物总层数 30 层，所在层数 15 层，中档装修；

②地下车位 1 个，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区地下车位 K50 号，2015 年建成，钢混结构，房屋用途为车库，建筑物总层数 30 层，所在层数负 1 层，无装修。

价值时点：2023 年 12 月 10 日

价值类型：估价对象的市场价值

估价方法：比较法和收益法

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为**¥2,953,156 元**；大写人民币：**贰佰玖拾伍万叁仟壹佰伍拾陆元整**，详见《估价结果明细表》。

## 房屋建筑物估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋产权证号/产籍号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	1501047946	高层住宅 (15 层)	钢混	2015	182.95	2,773,156	15,158
2		地下车位 (1 个)	钢混	2015	1 个	180,000	
						2,953,156	

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：王晓茹

致函日期：2023 年 12 月 29 日

## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
1、估价委托人.....	8
2、房地产估价机构.....	8
3、估价目的.....	8
4、估价对象.....	8
5、价值时点.....	9
6、价值类型.....	9
7、估价原则.....	9
8、估价依据.....	10
9、估价方法.....	11
10、估价结果.....	13
11、注册房地产估价师.....	13
12、实地查勘期.....	13
13、估价作业期.....	13
四、附件.....	14

## 一 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对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对估价对象进行了实地查勘并进行了记录，对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
罗立欣	2220050017		年 月 日
张万鹏	2320200054		年 月 日

## 二 估价假设和限制条件

### 一、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、估价委托人提供了估价对象的权属证书/查询结果，我们对权属证书/查询结果上记载的权属、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了关注，在无理由怀疑估价对象存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。

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) 不存在特殊买者的附加出价。

5、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

6、由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

### 二、未定事项假设

1、本报告出具的不动产评估值中包含房屋占用的土地使用权价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

### 三、背离事实假设

1、本次估价目的是为进行财产处置提供参考依据而评估房地产的市场价值，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，原有的查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失

误或市场运作失当对其价值的影响。

#### 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、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用本估价报告。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、本估价报告的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作其他用途使用，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、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。

4、在本估价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使用。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，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有权管理部门认定为准。

6、本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具日 2023 年 12 月 29 日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

7、本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

#### 七、其他需要说明的事项

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。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及其运营者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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

3、本估价报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

4、估价委托人提供的估价对象权属证书/查询结果等资料中无土地使用仅的相关信息，经向相关当事人了解并结合现场勘察情况，设定本次评估房屋占用的土地使用权类型为出让，土地使用权剩余期限和房屋建筑物剩余经济寿命相同。

5、本次评估范围包括房屋的室内装修，不包括室内可移动的家具和设施设备，如果此家具的搬动和设施设备的拆除会破坏室内装修的整体性或者明显不经济，这样的家具和设施设备就属于室内装修的组成部分。



### 三 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

名称：黑龙江佳木斯市郊区人民法院

住址：佳木斯市郊区公北路 1 号

联系人：赵法官

#### 二、房地产估价机构

机构名称：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

机构地址：佳木斯前进区九洲社区利达佳天下 A 区 A、B、A1（1#、2#）楼 056#0 单元 1 楼 105 室

法定代表人：王晓茹

统一社会信用代码：91231100790545530G

备案等级：贰级

证书编号：23040108

成立日期：2005 年 09 月 28 日

#### 三、估价目的

依据佳木斯市郊区人民法院出具的（2023）黑 0811 执 4358 号委托书的要求，对其在执行没收财产一案中涉及的房屋进行估价，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、估价对象基本状况

①高层住宅（15 楼）1 户，建筑面积 182.95 平方米，不动产权证号为 1501047946，所有权人为井东文、唐桂玲，2015 年建成，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区 3 栋 1 单元 1502 室，一梯二户，正房，南北通透，钢混结构，房屋用途为住宅，建筑物总层数 30 层，所在层数 15 层，中档装修，现使用中；

②地下车位 1 个，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区地下车位 K50 号，2015 年建成，钢混结构，房屋用途为车库，建筑物总层数 30 层，所在层数负 1 层，无装修，现使用中。

##### 2、土地基本状况

本次委托评估的房屋 2 处，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区。向日葵小区占地四至为东临住宅小区，南临第五大道，西临丽江路，北临体育公园，用途为住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水、供暖、供气），宗地内“七通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水、供暖、供气），地势平坦，形状较规则，地形为平原，地质为二、三类土，土壤为砂质土，地基承载力较好，稳定性较高，无不良地质现象。

### 3、建筑物基本状况

本次委托评估房屋 2 处，其中：

①向日葵小区于 2015 年建成并投入使用，共 30 层，钢混结构，本次估价对象位于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区 15 楼，建筑面积 182.95 平方米，一梯二户，正房，南北通透，三室、二厅、一厨、二卫，面积适中，中档装修，配有给排水、照明、供暖等，能够满足使用要求，成新率 87%。

②地下车位 1 个，坐落于哈尔滨市道里区群力第五大道 2099 号金安向日葵小区地下车位 K50 号，2015 年建成，钢混结构，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土柱、梁、现浇屋面板，无窗，水泥地，无装修，配有排水、供电、供暖等，能够满足使用要求，成新率 87%。

## 五、价值时点

2023 年 12 月 10 日

价值时点为注册房地产估价师对估价对象现场实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次估价所采用的是市场价值标准，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。

## 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### （一）合法原则

应以估价对象的合法使用，合法处分为前提进行。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （二）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用，最高最佳使用应是法律上允许、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方式。

#### （三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

#### （五）独立、客观、公正原则

房地产估价机构和注册房地产估价师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。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

2、《中华人民共和国民法典》物权编（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）；

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第三次修正）；

4、《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第三次修正）；

5、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)；

6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

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（法释〔2011〕21号）；

8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

#### （二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

4、《房地产估价报告评审标准》（试行）。

#### （三）委托方提供的有关资料

1、佳木斯市郊区人民法院出具的（2023）黑0811执4358号委托书；

2、佳木斯市郊区人民法院执行裁定书（2023）黑0811执4358号之二；

#### （四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员现场查看和调查获得的实况和资料；

2、当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

3、当地近期房屋出租业年经营收入、年经营成本和房地产报酬率调查资料；

4、现场鉴定记录及估价机构、估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### 1、估价基本方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有的估价方法进行估价。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，

可采用成本法作为主要的估价方法。

(1) 比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易日期修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

(2) 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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，较具体地说，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估价对象价值或价格的方法。

(4) 假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

## 2、估价方法适用性分析

(1) 比较法：适用，理由：估价对象为高层住宅和地下车位，在同一供需范围内同类房地产交易较多且容易收集，应选用比较法，因此，比较法是适用的；

(2) 收益法：适用，理由：估价对象为高层住宅和地下车位，此类高层住宅和地下车位的出租较为普遍，有租金等经济收入，应选用收益法，因此，收益法是适用的；

(3) 成本法：不适用，理由：估价对象为高层住宅和地下车位，仅为所在楼中的1户，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以不宜选用成本法，因此，成本法是不适用的；

(4) 假设开发法：不适用，理由：估价对象为高层住宅和地下车位，为已建成的房地产，达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，所以不宜选用假设开发法，因此，假设开发法是不适用的。

根据上述适用性分析及理由，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估，不采用成本法、假设开发法。

## 3、选择估价方法进行估价

### (1) 比较法

比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易期日修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

计算公式：

可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中

V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

## 十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为**¥2,953,156 元**；大写人民币：**贰佰玖拾伍万叁仟壹佰伍拾陆元整**，详见《估价结果明细表》。

### 房屋建筑物估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋产权证号/产籍号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	1501047946	高层住宅 (15 层)	钢混	2015	182.95	2,773,156	15,158
2		地下车位 (1 个)	钢混	2015	1 个	180,000	
						2,953,156	

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗立欣	2220050017		年 月 日
张万鹏	2320200054		年 月 日

十二、实地查勘期：2023 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 10 日。

十三、估价作业期：2023 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 29 日。

## 四 附件

- 一、估价结果明细表
- 二、佳木斯市郊区人民法院出具的（2023）黑 0811 执 4358 号委托书
- 三、佳木斯市郊区人民法院执行裁定书（2023）黑 0811 执 4358 号之二
- 四、房屋信息复印件
- 五、房地产估价委托合同
- 六、委估资产位置图
- 七、委估资产勘察照片
- 八、估价机构营业执照复印件及评估机构备案证书复印件
- 九、房地产估价师注册证书复印件