

涉执处置房地产司法评估报告

- 一、估价项目名称：辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼一套住宅房地产司法鉴定估价项目
- 二、委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室
- 三、估价机构：吉林东晟房地产评估咨询有限公司
- 四、估价人员：宋立伟 2219970066
钟苗光 1420200010
- 五、估价报告编号：吉东晟房估报字（2025）第 002 号
- 六、报告出具日期：2025 年 02 月 13 日

致估价委托人函

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

本公司受贵院的委托，根据委托的内容、估价目的及提供的相关资料，委派注册房地产估价师对委托估价房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况和估价结果简要报告如下：

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：位于辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼一套住宅房地产；财产范围包括建筑物及分摊土地使用权；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积为 66.27 平方米。

价值时点：2025 年 01 月 24 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：本公司估价人员经过实地查勘、市场调查与询证，根据估价目的，遵照国家及政府有关部门颁发的有关法律法规、政策及技术标准，按照估价程序，采用市场价值类型，运用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过综合分析、测算和判断，在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在 2025 年 01 月 24 日估价结果为：¥129,227.00 元，大写（人民币）壹拾贰万玖仟贰佰贰拾柒元整。

房地产市场价值估价结果一览表

币种：人民币

序号	坐落	不动产权证号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	仙城小区南苑 C7 号楼-406	22400035179	混合	住宅	66.27	1,950.00	129,227.00

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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、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使用；

5、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不良后果！

6、估价报告使用期限 2025 年 02 月 13 日至 2026 年 02 月 12 日。

特此函告！

吉林东晟房地产评估咨询有限公司

法定代表人：宋立伟

2025 年 02 月 13 日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	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、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
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、估价作业日期	11
十四、报告应用的有效期	11
附件	12

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：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。



三、我们与本估价报告的估价对象没有现实或者潜在利害关系，同时与估价委托人及相关当事人没有利害关系或偏见。

四、我们按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/T50899-2013 和吉林省地方标准《房地产估价规程》DB22/T475-2009 的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师宋立伟、钟苗光于 2025 年 01 月 24 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。

六、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋立伟	2219970066		2025 年 02 月 13 日
钟苗光	1420200010		2025 年 02 月 13 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)一般假设

1、本次估价是以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。如因估价委托人提供资料有误或失实而造成后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

3、本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

4、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

5、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。

6、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。

7、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、此次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

9、估价委托人未明确估价对象是否存在用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过调查后也未发现，本次估价以未考虑可能与估价对象

有关的用益物权及占有使用情况对估价结果的影响为估价假设前提。

(二)未定事项假设

本次评估无未定事项假设

(三)背离事实假设

本次估价以未考虑可能与估价对象有关的被查封以及原有担保物权和其他优先受偿等情况对估价结果的影响为假设前提。

(四)不相一致假设

本估价项目估价对象状况之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

(五)依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

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，是交易税费正常负担情况下的市场价值，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、人民法院未书面明确估价对象欠缴税金及相关费用情况，且未书面明确该类费用是否从财产处置价款中扣除，故估价结果没有考虑欠缴税金及相关费用的影响。

3、本次估价已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，但在价值时点，这些处置费用无法预计，故没有考虑其对估价结果的影响。

4、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，超过有效期应重新估价。

5、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。

6、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。

7、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。

8、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人、当事人、利害关系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。

9、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。

10、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。

三、需要特殊说明的事项

1、估价人员执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行合理估算并发表专业意见，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属认定的依据，估价对象有关权属界定以有关部门的认定为准。

2、本报告估价结果，仅为本报告所列明的估价目的而提出的价值参考意见，估价对象房地产出售保留价的最终数额由权利人根据房地产市场状况等情况合理确定出售保留价。

3、本次估价所依据的权属资料及其他估价资料均由委托人提供，所勘察的标的物由委托人或其他相关当事人指认，委托人承诺对其所提供的资料 and 指认的标的物的完整性、合法性、真实性负责。委托人提供的资料 and 指认的标的物如有不实之处而造成估价值失实，本估价机构和估价人员不承担责任。如存在可能影响估价值的瑕疵事项，在委托人委托估价时未作特殊说明而估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

4、本报告出具的价值为房地合一价值，其中包含了其分摊土地使用权价值。若至价值时点止，原权利人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。

房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

住址：吉林省辽源市龙山区西宁大街吉光路 1355 号

二、估价机构：

机构名称：吉林东晟房地产评估咨询有限公司

单位地址：吉林省辽源市龙山区西宁大路建筑设计院楼内

法定代表人：宋立伟

房地产估价机构备案等级：贰级

资格证书号：JFG—D009

联系电话：0437-3225677

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：

（一）估价对象及范围

估价对象为位于辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼一套住宅房地产；财产范围包括建筑物及分摊土地使用权；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积为 66.27 平方米。

（二）估价对象基本状况

（1）实物状况

①土地实物状况

该套房地产所占用的宗地形状基本规则，地势不平坦，宗地有坡度，地质水文状况良好，土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地内外“六通”及场地平整，宗地内外“六通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通讯，根据该区总体规划，该区域内将逐渐发展为商业、服务业、住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件。

②建筑物实物状况

估价对象为坐落于辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼一套住宅房地产，根据委托人提供的不动产查询结果证明复印件，结合估价对象房屋建筑物的现状，估价人员经现场勘察房屋基本状况如下。

房屋建筑物状况

序号	坐落	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	所在层数	用途	房屋状况
1	仙城小区南苑	C7	406	66.27	4	住宅	混合结构，墙面大白、壁纸，地面瓷砖、地板，简单装修。

(2) 权益状况

房屋坐落：辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼-406；不动产权证号：22400035179；房屋所有权人：吴东吉；总层数：6 层；所在层数：4 层；结构：混合；用途：住宅；共有情况：单独所有。

(3) 估价对象区位状况

估价对象位于辽源市西安区仙城小区南苑 C7 号楼-406，该房地产东侧临近中农街、南侧临近仙园路、西侧临近仙泰街、北侧临近辽源龙泉酒业股份有限公司。估价对象区内供水、排水、供电、供热等设施设备完善并与市政网连接，邮政通讯快捷便利，人流物流集中顺畅，有银行、超市等各种公共服务配套设施；周边没有公交车途径此处，各类型车辆出入便利，无特殊性交通制情况，停车方便程度较好，交通便利；周围汇聚许多住宅区，居住氛围较浓厚。

五、价值时点

本次估价的时点为 2025 年 01 月 24 日（完成实地查勘日），一切作价标准，取值依据均以此价值时点为准。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的时点为市场价值。

2、价值类型定义

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。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值，包括建筑物及其分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。未考虑房屋租赁、抵押以及相应的债权、债务等因素的影响。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直，估价价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：估价价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：估价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。

4、替代原则：估价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在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：估价价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规、规章、文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《司法鉴定程序通则》；
- 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 7、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》；
- 8、《房地产估价机构管理办法》；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》；
- 10、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

(二) 技术标准、规程、规范依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字 1984 第 678 号）；
- 4、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）。

(三) 估价委托人提供的估价有关资料

- 1、《司法鉴定委托书》（2025）吉 0402 委评 5 号；
- 2、不动产查询结果证明复印件。

(四) 估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、注册房地产估价师和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、各种方法的适用性

(1) 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；

(2) 收益法适用于估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的收益性房地产；

(3) 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格；

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价。

2、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，不产生后续开发成本，估价对象已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，故不适合选用假设开发法。

3、理论上适用未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象周边区域内类似房地产市场租售比不合理，未来增值预期收益不易于量化，报酬率及房地产的客观收益较难求取，因此不适合采用收益法估价。

(2) 由于成本法是注重均衡原理，现时住宅用房房地产价格主要受供求状况影响，价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

4、本次估价选用的估价方法和理由

估价对象用途为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易案例较多，故选用比较法进行估价。

(二) 本次采用的估价方法为比较法

比较法定义：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。

(三) 估价技术路线

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析，按照估价的基本原则和估价程序，采用比较法对估价对象市场价格进行测算，再综合分析确定估价对象最终估价结果。

1、比较法

运用比较法进行测算的基本公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整。

2、综合分析确定市场价值最终估价结果

选取比较因素编制因素条件说明表，建立比较基础，通过交易情况修

正，市场状况调整，区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整，确定估价对象的比较单价。

估价对象市场价值=比较单价×建筑面积

十、估价结果

估价结果：本公司估价人员经过实地查勘、市场调查与询证，根据估价目的，遵照国家及政府有关部门颁发的有关法律法规、政策及技术标准，按照估价程序，采用市场价值类型，运用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过综合分析、测算和判断，在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在 2025 年 01 月 24 日估价结果为：¥129,227.00 元，大写（人民币）壹拾贰万玖仟贰佰贰拾柒元整。

房地产市场价值估价结果一览表

币种：人民币

序号	坐落	不动产权证号	结构	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	仙城小区南苑 C7 号楼-406	22400035179	混合	住宅	66.27	1,950.00	129,227.00

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
宋立伟	2219970066		2025 年 02 月 13 日
钟苗光	1420200010		2025 年 02 月 13 日

十二、实地查勘期

2025 年 01 月 24 日

十三、估价作业期

2025年01月24日始至2025年02月13日止。

十四、报告应用的有效期

在本市房地产市场基本稳定的前提下，估价报告的有效期为自估价报告出具之日起壹年内有效，自2025年02月13日至2026年02月12日止，过期无效。

吉林东晟房地产评估咨询有限公司

2025年02月13日

附件

- 一、司法鉴定委托书
- 二、不动产查询结果证明复印件
- 三、估价对象实地查勘相关照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件