

# 房地产估价报告

吉明达房评字〔2019〕第 041 号

估价项目名称：河北省新河县人民法院拟确定位于吉林省辽源市福镇街宇升花园 5

栋一单元 401 室的房地产市场价格价值评估项目

估价委托方：河北省新河县人民法院

房地产估价机构：吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孙叶洋（注册号 2220100020） 薄亚娜（注册号 2220110069）

估价报告出具日期：二零一九年九月十七日



## 致委托方函

河北省新河县人民法院：

我公司受贵方委托，派房地产估价人员，现场查看了估价对象房地产的实物、权益和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选用了比较法进行分析、测算和判断。

估价目的：为委托方确定估价对象房地产价值提供参考依据而评估其市场价值。

价值时点：2019年9月5日。

估价对象：位于吉林省辽源市福镇街，依据委托方及相关当事人现场指认委估房屋坐落于吉林省辽源市福镇街宇升花园5栋一单元401室，估价对象东临龙山区工农乡政府，西临宇升花园4#楼，南临宇升花园6#楼，北临宇升花园2#楼；依据委托方提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明、评估委托书等资料记载：所有权证号：079392，混合结构，用途为住宅，房屋所有权人为石峰；面积91.26平方米，房屋总层数为7层，房屋所在层为4层。房屋外墙粉刷涂料，塑钢窗。估价人员与委托方及相关当事人共同进行了现场查勘，但未能进入委估房屋内部查勘，与委托方及相关当事人对该房屋同一侧一楼住宅进行了现场查勘，本次评估假设委估房屋平面布局与所查勘一楼住宅两室一厅一卫相一致，达到可居住使用状态。

价值定义：本次估价结果为市场价值，价值内涵，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

估价结果：估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，采用适当的评估方法，并在严格执行国家及地方相关规定的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经仔细的分析测算，确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

评估单价：3050.00元/平方米，

房地产评估总价：27.83万元

大写金额（人民币）：贰拾柒万捌仟叁佰元整

以上内容摘自房地产估价报告书，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，造成损失。欲了解本房地产估价报告书全部内容，请见估价报告全文。

吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司

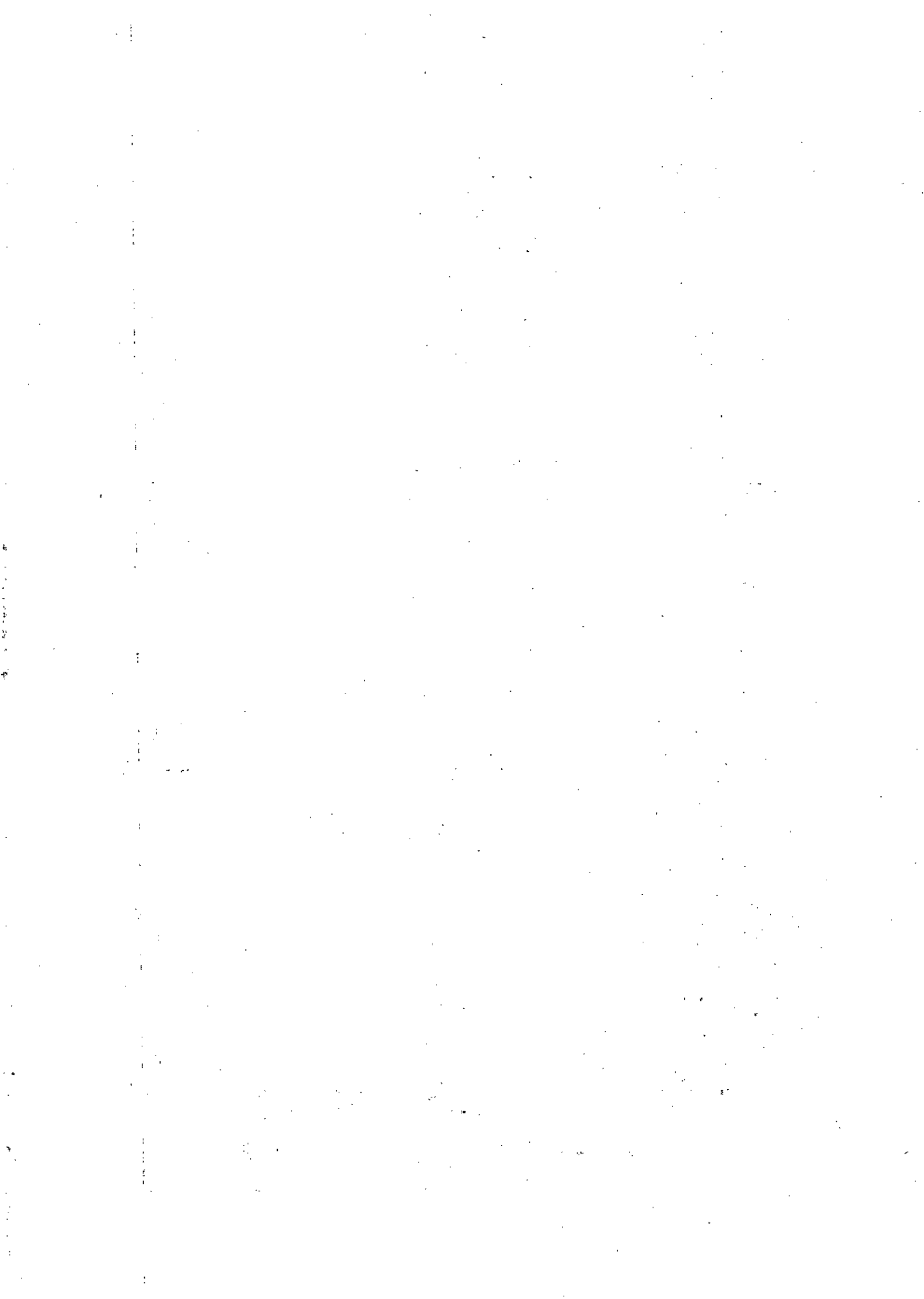
二零一九年九月十七日





## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 第一部分 估价师声明 .....                                  | 1  |
| 第二部分 估价的假设和限制条件 .....                             | 2  |
| 第三部分 房地产估价结果报告 .....                              | 5  |
| 一、委托方 .....                                       | 5  |
| 二、估价方 .....                                       | 5  |
| 三、估价目的 .....                                      | 5  |
| 四、估价对象 .....                                      | 5  |
| 五、价值时点 .....                                      | 6  |
| 六、价值定义 .....                                      | 6  |
| 七、估价原则 .....                                      | 6  |
| 八、估价依据 .....                                      | 6  |
| 九、估价方法与步骤 .....                                   | 7  |
| 十、估价结果 .....                                      | 8  |
| 十一、估价人员: .....                                    | 9  |
| 十二、实地查勘期 .....                                    | 9  |
| 十三、作业日期 .....                                     | 9  |
| 第四部分 附 件 .....                                    | 10 |
| 一、委托方河北省新河县人民法院《评估委托书》; .....                     | 10 |
| 二、委托方河北省新河县人民法院提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明<br>等资料; ..... | 10 |
| 三、估价对象位置示意图及影像资料; .....                           | 10 |
| 四、房地产价格评估机构营业执照、资格证书复印件; .....                    | 10 |
| 五、房地产估价师资格证书复印件。 .....                            | 10 |





### 第一部分 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的、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，我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、本估价报告是依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》、《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，尤其因提供资料有限，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有除本评估机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果，仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册房地产估价师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；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产权管理部门认定为准。

九、估价对象房地产由委托方及相关当事人现场亲自指定，我们根据其指定的吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室房地产而确定估价对象。委托人提供的估价对象权属与实物若不是法律事实，报告无效。

注册房地产估价师：

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 中国注册<br>房地产估价师<br>林叶洋<br>201002009<br>年 9 月 17 日 |
|-----|------------|----|--|
| 孙叶洋 | 2220100020 |    | 2019年 9 月 17 日                                   |
| 薄亚娜 | 2220110069 |    | 2019年 9 月 17 日                                   |

2019年9月17日







## 第二部分 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价所确定的房屋评估价格是指拟核实该房地产客观市场价格，估价中假定其拟假设交易行为符合正常成交价格形成条件，房屋用途不改变法定用途或现用途并能够持续使用为假设前提。

2、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）交易双方自愿地进行交易；（2）交易双方处于利己动机进行交易；（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、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。

4、本次估价假定估价对象房地产权益完整，不考虑房屋租赁、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响，且无权属纠纷。

5、估价委托人提供了估价对象的房屋查档证明，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。

6、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，假定估价对象能正常安全使用。

7、本次估价假定估价对象房屋按委托方提供的房屋查档证明记载的结构、性质、用途为正常的设计、施工、使用，未考虑异常建筑设计、施工质量、建筑材料及使用方式等因素对其价格的影响。

8、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本报告所采用的建筑物面积以委托方提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明为依据，如与国家有关测量部门最终确认的面积有差异，本报告结果应做相应调整。

### （二）未定事项假设

委托方提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明未记载估价对象房屋的建成年份，本次评估估价对象建成年代以委托方或当事人介绍及实地调查为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

### （三）背离事实假设

1、本评估报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价





对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素估价对象的影响，也未考虑特殊交易方式可能付出的价格对评估值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2、估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。

3、根据委托方的介绍及提供资料，且注册房地产估价师无法知悉其真实性，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。特别提请报告使用人注意。

#### （四）不相一致假设

委托方提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明记载房屋坐落福镇街，产权证号 079392，丘号 018013，幢号 0284，房号 401；委托方及相关当事人现场指认委估房屋坐落于吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室，本次评估以委托方及相关当事人指认房地产为委估标的，如不是客观事实，需重新评估，特别提请报告使用人注意。

#### （五）依据不足假设

1、本次评估委托方未提供权属证明原件，仅提供了辽源市不动产登记中心出具的查档证明，估价对象、范围以委托方、相关当事人委托、现场指认确认为依据。

2、估价人员与委托方及相关当事人共同进行了现场查勘，但未能进入委估房屋内部查勘，与委托方及相关当事人对该房屋同一侧一楼住宅进行了现场查勘，本次评估假设委估房屋平面布局与所查勘一楼住宅两室一厅一卫相一致，达到可居住使用状态。并以估价人员所能查勘现状进行评估。如不是客观事实，需重新评估，特别提请报告使用人注意。

3、委托方及相关当事人未提供欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，且注册房地产估价师无法知悉其真实性，本次评估未考虑欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等因素的影响。特别提请报告使用人注意。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告的估价结论仅供委托方在本次估价目的下使用，以及在评估基准日的外部经济环境条件下而提出的公允价值，如果改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。





2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、评估报告的使用者除委托方外，还包括业务约定书中约定的及法律、法规明确的相关使用者。除此之外任何得到评估报告的第三方都不应被视为报告使用者。评估机构和评估师不对因第三方对评估报告的误用而产生的损失承担任何责任。

4、本评估结论仅供委托方为本评估目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有，本估价机构对估价结果有最终解释权，未经委托方书面许可和本公司同意，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

5、本评估报告书必须完整使用方为有效；对仅使用其中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

6、本报告不作为估价对象权属及数量确认的依据。

7、如发现本报告内的某些文字或数字因校印等原因出现误差时，请通知本评估机构进行更正，否则报告中的误差部份无效。





## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、委托方

名称：河北省新河县人民法院

### 二、估价方

估价机构：吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司

房地产估价机构资质证书编号：JFG-D007

资质等级：房地产估价贰级

法定代表人：孙叶洋

公司注册地址：吉林省辽源市西宁大路 430 号

### 三、估价目的

为委托方确定估价对象房地产价值提供参考依据而评估其市场价值，除此不作它用。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

根据委托方及相关当事人委托、现场指认确认，本次评估对象坐落于吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室，估价对象范围为房屋建筑物，不包括动产、特许经营权及债权债务等其他财产或权益。

#### 1、估价对象区位状况：

估价对象坐落于吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室，总层数 7 层，本次评估所在层为 4 层，南北朝向。估价对象东临龙山区工农乡政府，西临宇升花园 4#楼，南临宇升花园 6#楼，北临宇升花园 2#楼，该小区各种基础配套设施齐全，交通较便捷。

#### 2、估价对象实体状况：

估价对象为吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室，建筑面积为 91.26 平方米，混合结构，南北朝向，南北通透，总层数 7 层，所在层 4 层。该房屋外墙粉刷涂料，塑钢窗，估价人员与委托方及相关当事人共同进行了现场查勘，但未能进入委估房屋内部查勘，与委托方及相关当事人对该房屋同一侧一楼住宅进行了现场查勘，本次评估假设委估房屋平面布局与所查勘一楼住宅两室一厅一卫相一致，达到可居住使用状态。

#### 3、估价对象权益状况：







依据委托方提供的房屋所有权证复印件记载房屋所有权人为石峰；面积 91.26 平方米；用途住宅；混合结构，总层数 7 层，本次评估所在层为 4 层；委托方及相关当事人现场指认位于吉林省辽源市福镇街宇升花园 5 栋一单元 401 室。

## 五、价值时点

依据估价目的和价值时点原则，经与委托方协商，价值时点确定为现场勘察之日，即 2019 年 9 月 5 日，一切作价标准取值依据均以价值时点为准。

## 六、价值定义

本报告的价值类型：市场价值。价值内涵，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则。要求估价结果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的原则。

5. 最高最佳使用原则。房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

6. 谨慎性原则。要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（1998 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）





- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1998年8月30日中华人民共和国主席令第72号)
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号)
- 5、《房屋登记办法》
- 6、《不动产登记暂行条例》国务院令第656号
- 7、司法鉴定程序通则(司法部令第132号)
- 8、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定(法释[2009]16号)
- 10、吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定(吉高法[1998]40号)
- 11、吉林省发展和改革委员会、吉林省司法厅关于司法鉴定收费项目及收费标准的通知(吉发改收管联字[2006]1577号)
- 12、《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- 13、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号
- 14、其他相关法律、法规

#### (二) 技术依据

- 1、国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)
- 5、《房屋完损等级评定标准》城住字1984第678号;
- 6、《吉林省房地产估价报告复核、鉴定程序规定》吉建房[2013]21号;
- 7、吉林省地方标准《房地产估价规程》DB22/T475-2009;

#### (三) 信息依据

- 1、评估委托书;
- 2、估价对象的权属证明和有关资料

#### (四) 受托方掌握的有关资料以及估价人员实地勘查所获取的资料

- 1、估价人员现场查看和市场调查的资料;
- 2、估价人员向有关部门查询、市场调查和现场查看收集的有关资料。

### 九、估价方法与步骤

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》),主要估价方法有比较法、成本法、





收益法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于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及单独评估房屋建筑物的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应按照房地产评估的技术《规范》，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，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，估价对象为住宅用途房地产，所在区域住宅用途房地产市场交易活跃，容易找到市场交易案例，故本次评估选择比较法测算估价对象价值。

比较法，是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做出适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场情况调整系数×房地产状况调整系数

· 选用估价方法的主要技术路线

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价格；

## 十、估价结果

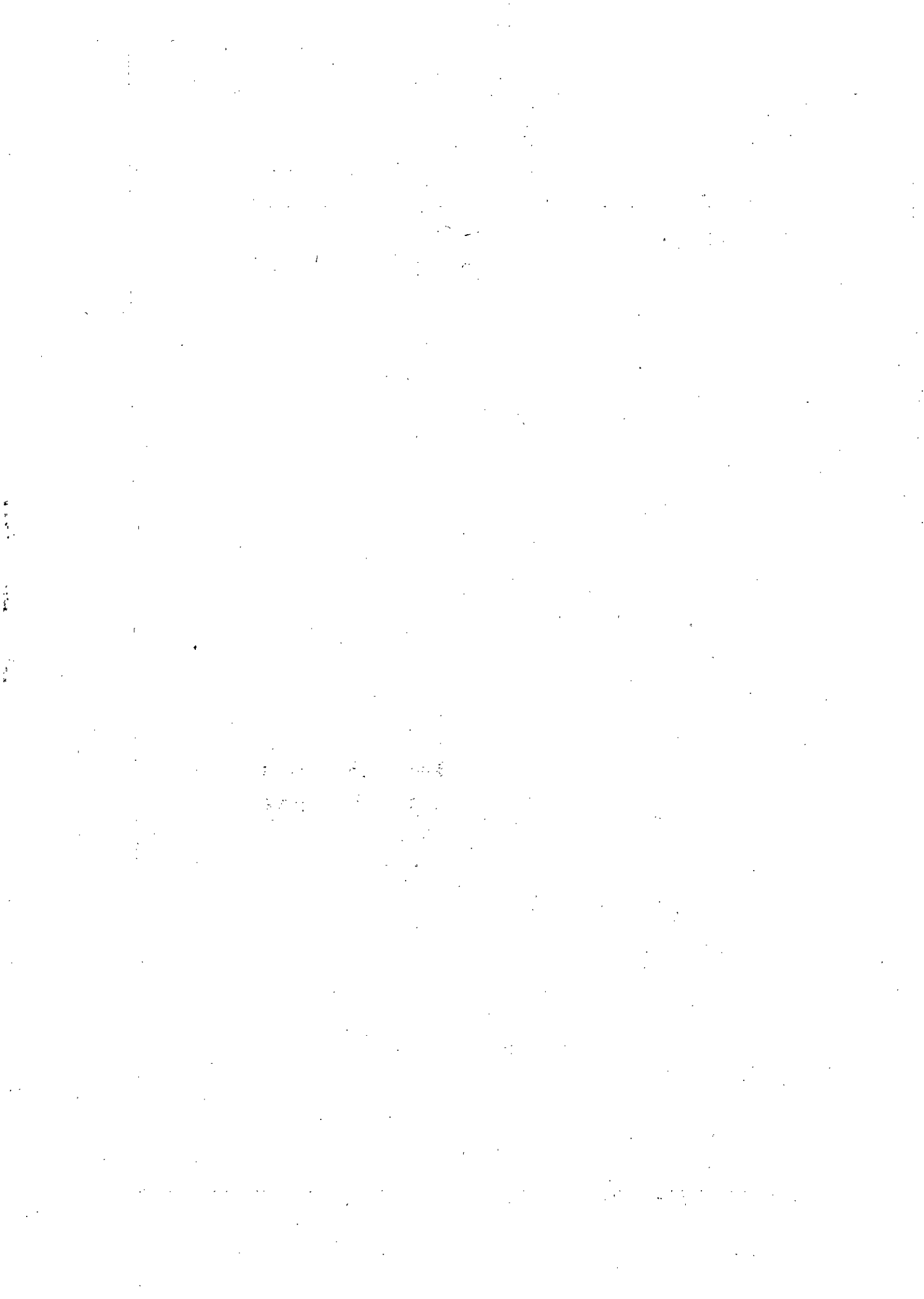
估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，采用适当的评估方法，并在严格执行国家及地方相关规定的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经仔细的分析测算，确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

评估单价：3050.00 元/平方米

建筑面积：91.26 平方米

房地产评估总价：27.83 万元

大写金额（人民币）：贰拾柒万捌仟叁佰元整





十一、估价人员：

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 中国注册<br>房地产估价师<br>孙叶洋 签名日期 |
|-----|------------|----|----------------------------|
| 孙叶洋 | 2220100020 |    | 222012019年9月17日            |
| 薄亚娜 | 2220110069 |    | 2019年9月17日                 |

十二、实地查勘期

二零一九年九月五日

十三、作业日期

二零一九年九月五日至二零一九年九月十七日。

吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司









## 第四部分 附 件

- 一、委托方河北省新河县人民法院《评估委托书》；
- 二、委托方河北省新河县人民法院提供的辽源市不动产登记中心出具的查档证明等资料；
- 三、估价对象位置示意图及影像资料；
- 四、房地产价格评估机构营业执照、资格证书复印件；
- 五、房地产估价师资格证书复印件。



# 河北省新河县人民法院 评估委托书

吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院受理的申请人田少贤与被执行人石峰、张丽买卖合同纠纷一案，因案情需要，需对被执行人张丽名下的位于吉林省辽源市仙城街房产一处（产权证号为 056091）、石峰名下的位于吉林省辽源市福镇街住宅一处（产权证号为 079392）进行价格评估，特委托你单位对此进行评估。现将有关材料送去，请指派有关人员进行评估，由评估部门和评估人员提出书面评估结论，并在评估意见书上签名或盖章后，加盖单位公章。



主办人：焦军梅

联系电话：0319-4786732



所有权信息

查档证明

|          |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
|----------|---------|-----|------|--------------------|-----|-----|-------|-------|------|
| 产权人      | 百峰      |     | 身份证号 | 220403195902253934 |     |     |       |       |      |
| 共有人      |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 产权证号     | 079392  |     |      | 登记日期               |     |     |       |       |      |
| 坐落       | 福镇街     |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 房 屋 状 况  |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 丘号       | 幢号      | 房号  | 结构   | 用途                 | 总层数 | 所在层 | 建筑面积  | 套内面积  | 公摊面积 |
| 018013   | 0284    | 401 | 混合   | 住宅                 | 7   | 4   | 91.26 | 91.26 | 0    |
|          |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
|          |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
|          |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 其他有效权利状况 |         |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 房间状态     | 已登记已抵押  |     |      |                    |     |     |       |       |      |
| 备注:      | 河北省人民法院 |     |      |                    |     |     |       |       |      |

承诺: 本表填写内容以及提交的申请材料真实、合法、有效, 并严格按照有关要求查询。利用不动产登记材料, 严格按照查询目的使用查询结果。如有虚脱或违反, 由本人(单位)承担相关法律责任。

申请人:

*魏崇峰*

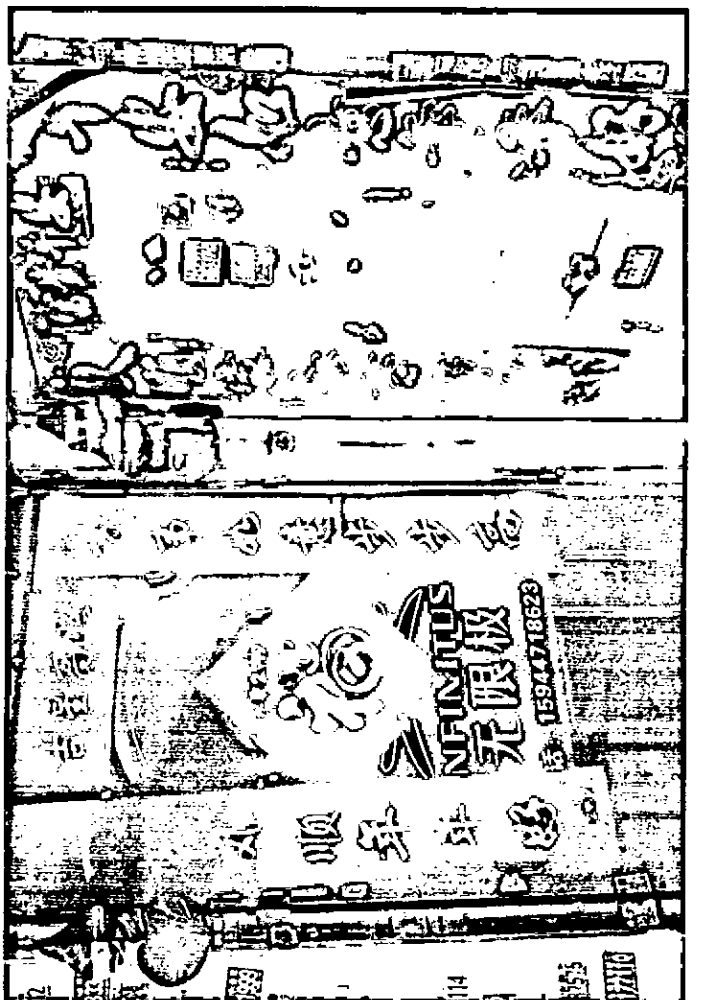
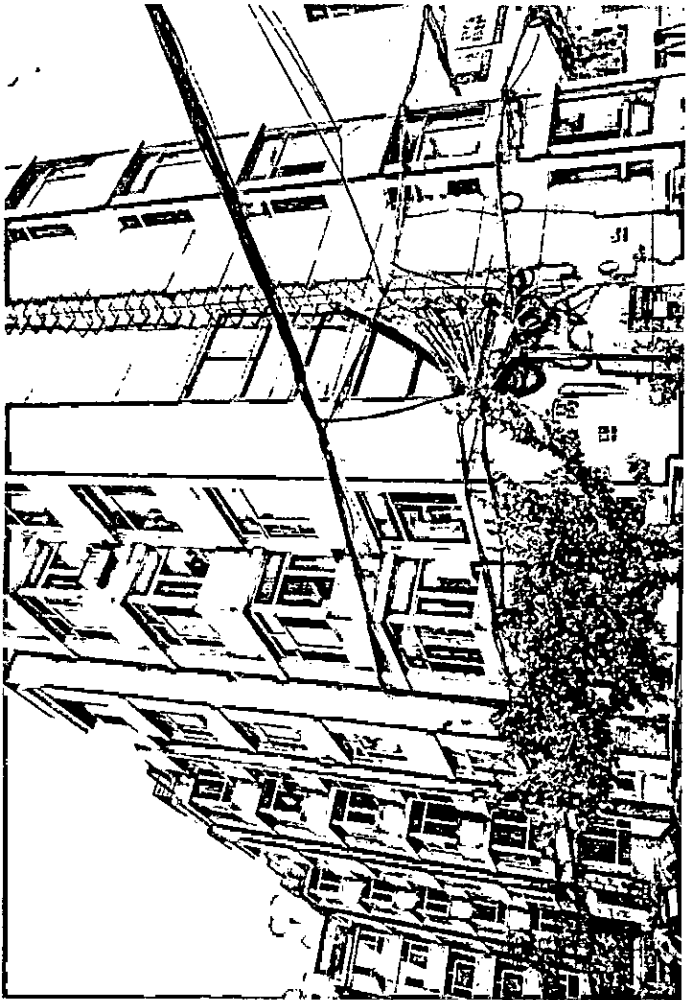
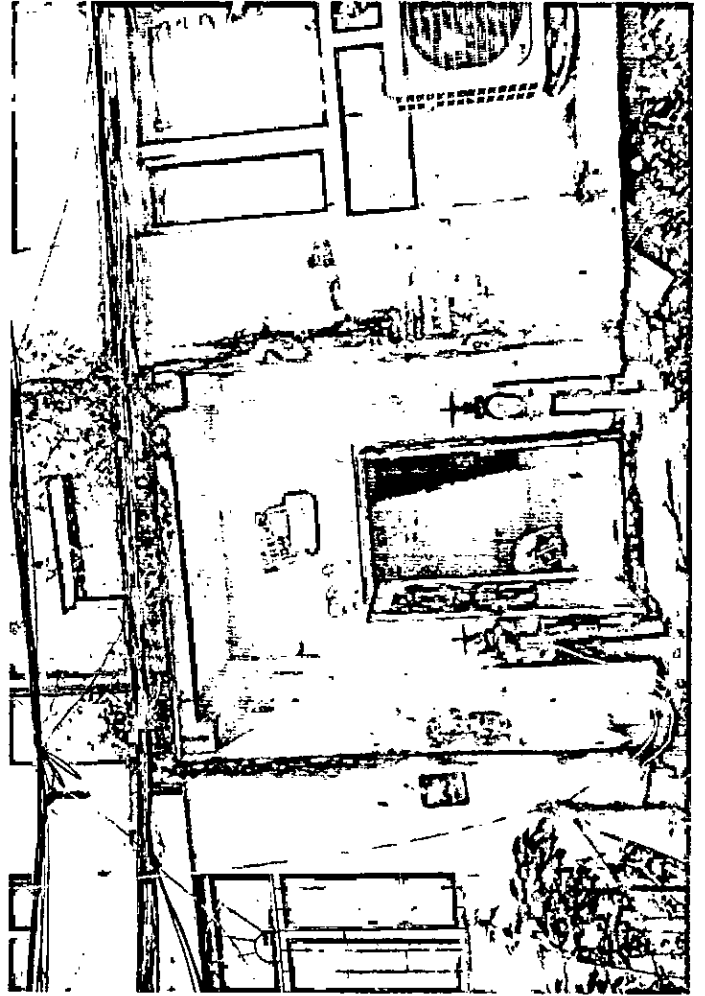
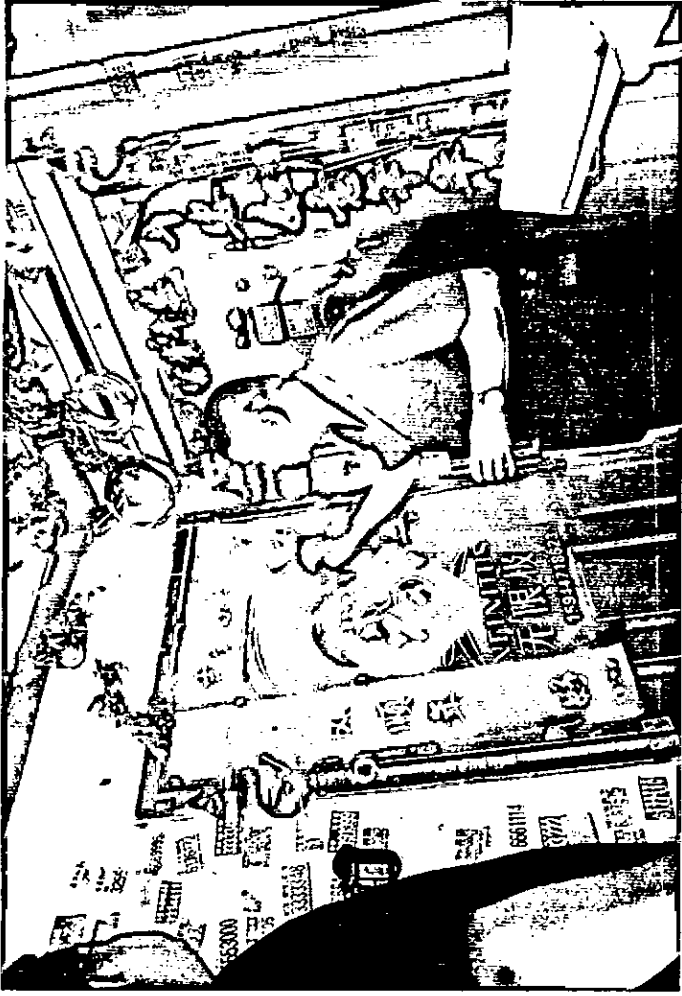
查档人:

刘爱琳

辽源市不动产登记中心

2017年03月23日



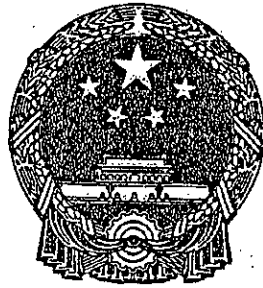












# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220400077074788K **无效**  
**此件再次复印无效**

名称 吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 辽源市龙山区西宁大路430号(建筑设计院楼内)

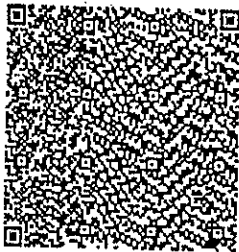
法定代表人 孙叶洋

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2013年09月26日

营业期限 2013年09月26日至2028年09月25日 **无效**  
**此件再次复印无效**

经营范围 房地产评估、土地评估、各类资产评估咨询(以上项目均凭资质证经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

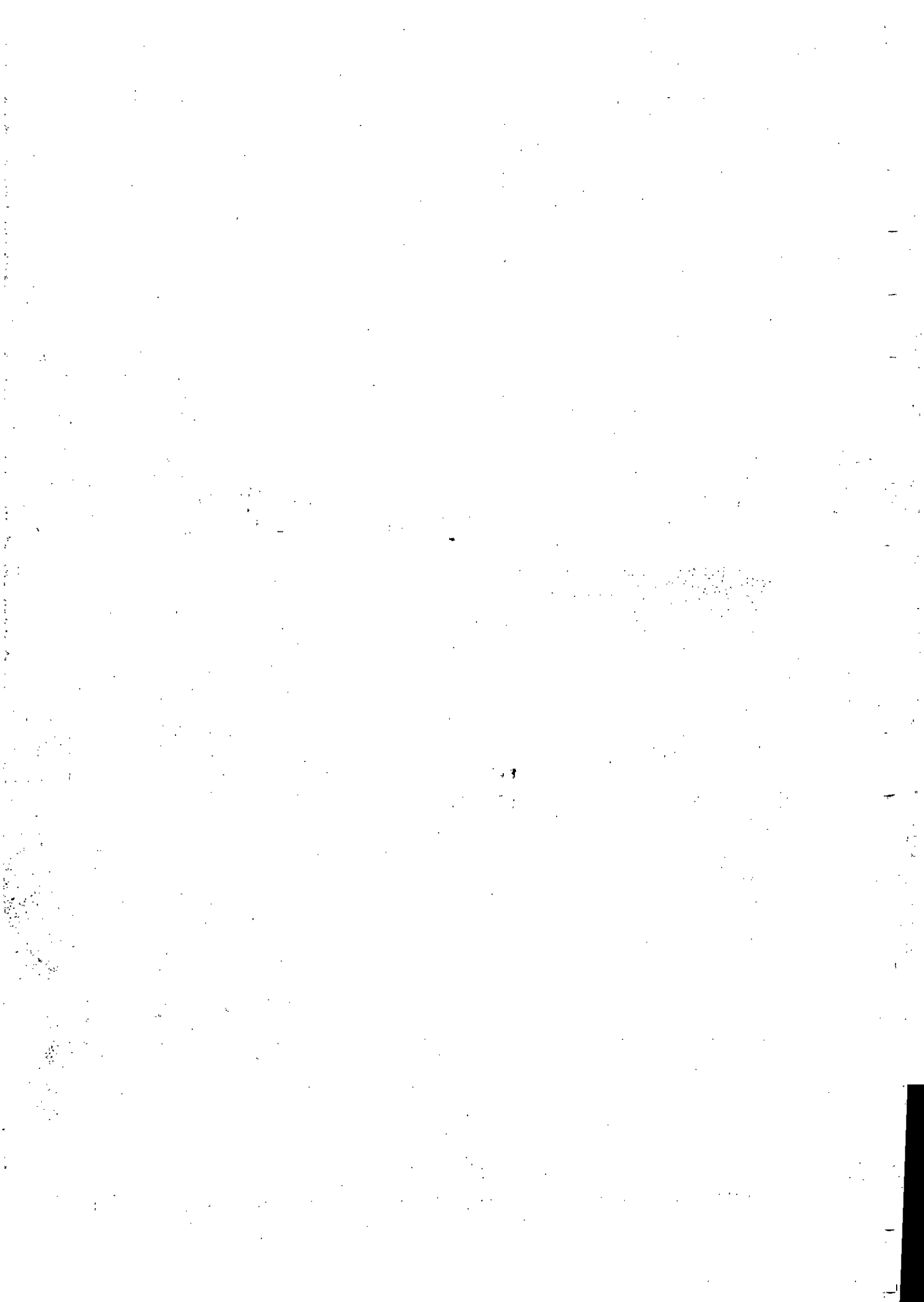


登记机关

08

每年1月1日至6月30日,应通过企业信用信息公示系统报送年度报告。逾期未年报的,工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》依法进行处理。

年 月 日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 吉林明达房地产土地资产评估咨询有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 孙叶洋  
住所: 辽源市龙山区西宁大路430号(建筑设计院楼内)  
统一社会信用代码: 91220400077074788K  
备案等级: 贰级  
证书编号: JFG-D007  
有效期限: 2017年11月13日至2020年11月12日



