

案号：(2018)吉 0802 执评 17 号

房地产估价报告



TLPG

估价项目名称：洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门

(601) 房产市场价值评估

估价报告编号：吉天隆司鉴字[2018]第 004 号

估价委托人：白城市洮北区人民法院

房地产估价机构：吉林省天隆房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：张世洁(注册号：2220040025)

郭志刚(注册号：2220060004)

估价报告出具日期：2018 年 5 月 28 日

致估价委托人函

白城市洮北区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601）房产市场价值进行估价，建筑面积为 98.00 平方米。

估价目的：为估价委托人进行房地产司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601），该区域东临洮南市华盛医院，南临建设东路，西临泰州南街，北临团结东路。估价对象为混合结构住宅用房，总层数 6 层，估价对象位于 6 层，建筑面积 98.00 平方米。

价值时点：2018 年 5 月 2 日。

价值类型：根据本次委估资产的特性及特定的评估目的，我们确定本次评估房产的价值类型为市场价值，指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：根据本次估价目的及估价对象利用状况，确定采用比较法进行估价。

估价结果：在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值总价为 ¥196,000.00 元（大写：人民币壹拾玖万陆仟元整），

单价为 2,000.00 元/平方米(大写：人民币贰仟元整)。

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。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致



TLPG

天隆评估

吉林省天隆房地产土地估价有限责任公司

法定代表人(签章):

2018 年 5 月 28 日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
估价报告摘要.....	8
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15

附件

- 附件一：《鉴定(评估)委托书》复印件；
- 附件二：估价机构《营业执照(副本)》复印件；
- 附件三：估价机构资质证书复印件；
- 附件四：注册房地产估价师资格证书复印件；
- 附件五：估价对象位置图；
- 附件六：估价对象实地查勘照片。

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、意见和结论是我们自己公正地专业分析、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。

四、我们对本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。

五、我们遵循《资产评估法》，依照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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师张世洁、郭志刚已于价值时点对估价对象的坐落位置、利用状况、权益状况等进行了实地查勘、咨询并进行记录。

七、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对部分资料的真实性负责。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的责任。

八、注册房地产估价师执行房地产评估的目的是对估价对象市场价值进行评定估算并发表意见，对估价对象法律权属确认或发表意见已超出注册房地产估价师执业范围，请报告使用者关注。

九、估价委托人提供《吉林省白城市洮北区人民法院民事判决书（2017）吉 0802 民初 2853 号》，未提供相应的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》。本次估价结果中包含了房屋及相应国有土地使用权的价值。

十、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

十一、当事人在收到本估价报告之日起对估价结果有异议,可按（2004年12月3日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过）法释[2004]16通过的《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》中的规定日期,在相关当事方收到评估报告之日起10日内以书面形式向白城市洮北区人民法院提出。

十二、本报告一式六份,估价机构存档一份,其余五份交由估价委托人,复印件无效。

十三、参加本次估价的注册房地估价师:

姓名	注册号	签章	签章日期
张世洁	2220040025		2018年5月28日
郭志刚	2220060004		2018年5月28日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(三) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(四) 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。

(五) 本次评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

(六) 本次估价对象状况在价值时点与现场查勘日一致，由此确定评估价值时点为 2018 年 5 月 2 日。

(七) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《鉴定(评估)委托书》等相关资料，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

二、未定事项假设

(一) 本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

(二) 假设估价对象于价值时点未设有抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

三、背离事实假设

(一) 本报告估价结果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。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(二) 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、本报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为估价委托人进行房地产司法处置提供价值参考依据，不作它用。

(二) 本报告使用期限为一年(即 2018 年 5 月 28 日至 2019 年 5 月 27 日)。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

(三) 本报告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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人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相应的责任。

(四) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(五) 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，报告解释权为本评估机构所有。

估价报告摘要

本报告是受白城市洮北区人民法院的委托,以确定市场价值为估价目的,对位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601）房产进行评估。估价委托人提供估价对象《鉴定(评估)委托书》等相关资料,建筑面积为 98.00 平方米。

我公司在评估人员实地查勘的基础上,遵循《资产评估法》,根据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》,结合我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验,根据估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的,遵循公正、公开、公平的原则,按照估价程序,结合分析影响房地产价格的各项因素,采用公开市场价值标准进行评估,最终确定估价对象于价值时点的公开市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房屋所有权人

估价委托人名称：白城市洮北区人民法院

住所：吉林省白城市民主东大路 205 号

申请人：纪德民

被申请人：王金宝、吕慧敏

二、房地产估价机构

名称：吉林省天隆房地产土地估价有限责任公司

住所：白城市海明东路 25 号

法定代表人：罗艳玲

联系电话：0436-3251555

电子信箱：bctlzcp@eyou.com

资质等级：贰级

证书编号：JFG-G003

经营范围：房地产价格评估(按资质证书核定的范围内经营)；房地产咨询、土地估价。(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。)

三、估价目的

为估价委托人进行房地产司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601），住宅用房，混合结构，主体共六层，委估房屋位于六层西户，建筑面积 98.00 平方米。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601），该区域东临洮南市华盛医院，南临建设东路，西临泰州南街，北临团结东路。估价对象为混合结构住宅用房，总层数 6 层，估价对象位于 6 层，建筑面积 98.00 平方米。整栋楼外墙为涂料，室内地面铺设瓷砖，包门窗口及踢脚线，进户门防盗门，内门木质，水暖电设施齐全并能正常使用。受估价委托人提供资料及现场查勘条件限制，估价对象抵押权、担保权等他项权利状况不明。

（三）土地基本状况

受估价委托人提供资料及现场查勘条件限制，估价对象所占用土地使用权状况不明，抵押权、担保权等他项权利状况不明。

五、价值时点

2018 年 5 月 2 日，为现场勘查日期，估价对象状况在价值时点与现场查勘日相同，并无重大变化。本次评估一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

根据本次委估资产的特性及特定的评估目的，我们确定本次评估资产的价值类型为市场价值，指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

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，结合估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求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；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

遵循合法原则，首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价值必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合

理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

（四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日起实施）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日起实施）；

3、《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，1998 年 12 月 27 日起实施）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起实施）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施）。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014 年 2 月 1 日起实施）；
- 3、《吉林省房地产估价报告评审标准》；
- 4、《吉林省房地产估价规程》（DB22/T 475-2009）。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《鉴定（评估）委托书》；
- 2、《评估申请书》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他估价所需资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 3、估价人员调查收集的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术

规程，根据当地房地产市场发展状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。

估价对象为位于洮南市泰州街工商银行家属楼三单元六楼西门（601）房产，基于调查和搜集有关估价对象估价相关的市场信息，按照选择估价方法的《房地产估价规范》要求，经比较分析认为：

经估价人员调查，估价对象所在区域同类房地产市场交易较为活跃，可选取交易案例较多，故选用比较法进行评估。

本次估价决定采用比较法估算估价对象价值。

（二）估价方法定义：

比较法是选取一定数量的可比实例，将其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。该方法使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价值评估。

十、估价结果

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值总价为¥196,000.00元（大写：人民币壹拾玖万陆仟元整），单价为2,000.00元/平方米（大写：人民币贰仟元整）。

十一、注册房地产估价师

