

房产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



项目名称：对韩靖宇、刘静名下的两套商业房产司法鉴定。

估价对象位置：长白朝鲜族自治县长白镇白山街。

委托方：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室。

估价方：吉林省国理房地产土地评估有限公司。

注册房地产估价师：陈昭群 丁守华

报告出具日期：2018年10月15日

报告编号：吉国司鉴字[2018]第030号

目 录

致函及报告使用前提

致估价委托人函.....3
 房地产估价师声明.....6
 估价的假设和限制条件.....8

房产估价结果报告

一、 委托方.....10
 二、 估价方.....10
 三、 估价对象.....10
 四、 估价目的.....12
 五、 价值时点.....12
 六、 估价依据.....12
 七、 价值类型.....12
 八、 估价原则.....12
 九、 估价方法与步骤.....13
 十、 估价结果.....14
 十一、 估价作业日期.....15
 十二、 估价报告使用期限.....15
 十三、 估价人员.....15

(本报告一式四份)

附件

以下均为复印件：

- 一、 《鉴定委托书》；
- 二、 鉴定委托协议；
- 三、 《查档证明》；
- 四、 估价对象位置图；
- 五、 内外部状况照片；
- 六、 估价机构营业执照及估价资质证书；
- 七、 房地产估价师注册证。



致估价委托方函

白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

吉林省国理房地产土地评估有限公司承蒙委托，派出专业评估人员，对估价对象进行实地查勘和记录，按照估价法规及估价规范，经过测算，现将报告摘要及评估结果函告如下：

一、 估价委托人：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

二、 估价受托方：吉林省国理房地产土地评估有限公司

三、 估价对象：位于长白朝鲜族自治县长白镇白山街，建筑面积分别为 222.6 m²、253.21 m²的两套商业房产。

四、 估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

五、 估价对象概况：估价对象 1 位于长白朝鲜族自治县长白镇白山街 29 号，房屋所有权人为韩靖宇、刘静，建筑面积为 222.6 m²，建筑物总层数为 3 层，所在层为 3 层，规划用途为商业，实际用途为库房，建筑物外墙喷涂料等，上楼为水泥楼梯、铁扶手，室内地面为地砖，内墙部分水泥抹面、部分壁纸，顶棚部分扣板、部分矿棉板等。

估价对象 2 位于长白朝鲜族自治县长白镇白山街 31 号 000201，房屋



所有权人为韩靖宇、刘静，建筑面积为 253.21 m²，建筑物总层数为 3 层，所在层为 1-3 层，规划用途为商业，实际用途为闲置，建筑物外墙部分水泥抹面等、安装塑钢窗，入室为防盗门，室内地面一楼为水泥地面、二楼为地板、三楼为地砖，内墙为黄色乳胶漆等，顶棚少部分做扣板，整体装修陈旧。

六、 权属证书状况：估价对象均取得了《房屋所有权证》，房屋所有权人均为韩靖宇、刘静，具体情况见下表。

估价对象权属状况明细表：

名称	房屋所有权人	所有权证号	房屋坐落	结构	产权用途	总层数/所在层	建筑面积 (m ²)
估价对象 1	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00031860、00031861 号	白山街 29 号	混合	商业	3 层/3 层	222.6
估价对象 2	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00047571、00047572 号	白山街 31 号 000201	混合	商业	3 层/1-3 层	253.21

七、 价值时点：2018 年 8 月 2 日

八、 价值类型：市场价值（包含其合理分摊的土地价值）。

九、 报告有效期：

本报告有效期为一年，即自 2018 年 10 月 15 日起至 2019 年 10 月 14 日止。



十、估价结果：

根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，测算得出估价对象于价值时点 2018 年 8 月 2 日的市场价值为：

总 价： 1,872,045.00 元

人民币大写：壹佰捌拾柒万贰仟零肆拾伍元整。

估价结果明细表：

名称	房屋所有权人	所有权证号	产权用途	结构	所在层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
估价对象 1	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00031860、00031861 号	商业	混合	3 [®]	222.6	4,043	899971.8
估价对象 2	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00047571、00047572 号	商业	混合	GL-3	253.21	3839	972073.19
合计						475.81		1,872,045.00

法人代表：陈昭群

吉林省国理房地产土地评估有限公司

2018 年 10 月 15 日



房产估价师声明

一、我机构估价师于 2018 年 8 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，在本估价报告中陈述的是真实、准确的。本报告以合法原则确认估价对象的合法性，以公平原则确保当事人的合法权益，以价值时点原则进行科学的分析、测算和判断，揭示出估价对象潜在的客观价格或价值。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受《估价的假设和限制条件》的限制

三、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。如建筑面积及相关内容有误，请以政府房屋产权管理部门、土地管理部门登记和委托方确认及测绘的数据为准。

五、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和经验进行判断。委托方或当事人如不能准确提供估价对象相关评估数据的，鉴定人对此产生的误差不承担责任。

六、本估价结果是根据估价对象的各项因素综合计算得出的，但不是最终的市场价格，本估价结果仅供参考。

七、本估价报告完全依靠本机构估价师独立客观公正的评估，没有受



他人报告或专家的专业帮助。

八、本估价报告依据了委托方提供的相关资料。估价师根据委托资料上载明的数据进行估价，如委托方提供的数据与实际不符，委托方应出具确认函，如委托方提供的资料失实，本估价报告无效。

九、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，其他用途无效。

十、未经估价机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得在任何媒体发表，报告解释权为本评估机构。

十一、本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中对估价对象房产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

十二、

中国注册房地产估价师	李旭鹰	丁守华
注册号	2220090030	2220110010
签 名		

2018 年 10 月 15 日



估价的假设和限制条件

一、假设条件

- 1、本次对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其予以合法、真实、准确和完整的合理假定。
- 2、本估价报告假设委托方在价值时点以前未将估价对象做抵押、担保或有其他约定。
- 3、估价对象按社会平均标准建设，建设成本合理。
- 4、价值时点期间房产价格波动保持基本稳定。
- 5、不考虑交易双方的非正常交易。
- 6、估价对象无产权争议和纠纷。
- 7、委托方提供的各项资料属实，面积准确。
- 8、按价值时点的房产状态进行评估和测算。
- 9、估价结果是假设估价对象不改变法定用途为前提条件的，遇到国家政策调整、不可抗力对估价对象价格或价值产生影响时，评估结果无效。
- 10、委托方提供的资料真实可信，带领估价人员查勘的估价对象与委托评估的估价对象相一致。
- 11、价值时点达到项目要求的使用功能或设计标准为前提。



二、限制条件

- 1、 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分内容均不得向委托方、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其它任何方式公开发表；凡因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。
- 2、 本估价报告仅供委托方根据估价目的、价值时点使用。本报告仅对估价对象价值进行评估，不作为确权依据，确权工作由相关政府职能部门管理。
- 3、 估价报告超过使用期限无效、无估价机构盖章无效。
- 4、 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、打印或其它原因出现差错时，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，否则差错部分及受影响部分无效。



房产估价结果报告

一、委托方：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室
地 址：白山市浑江区北安大街

二、估价机构：吉林省国理房地产土地评估有限公司

资质等级：贰级


证书编号：JFG-A015

法定代表人：陈昭群

现 住 所：长春市朝阳区工农大路 1868 号

三、估价对象：

1、估价对象区位因素



估价对象位于长白朝鲜族自治县。长白朝鲜族自治县位于吉林省东南部，长白山南麓，鸭绿江上游右岸。地理坐标为东经 127° 17' 至 128° 29'，北纬 40° 37' 至 41° 05'。东西长 82.9 公里，南北宽 30 公里，2013 年，总面积为 2497.6 平方公里。西自七道沟河口东 2 公里起，东至二十三道沟河口东北 2 公里止，东西两极点距离 92 公里；南自南尖头村，北至中朝两国 3 号分界桩，南北极点距离 68 公里；西和西北以鸭绿江与七道沟河为界，与临江市接壤；北与临江市、抚松县交界，自七道沟河最上游沿长白山脉的山脊东北行至中朝两国 3 号分界桩，与抚松县毗邻；东南自中朝两国 3 号分界桩南侧，沿鸭绿江南行至长白镇转西行至七道沟河口右岸与临江市交界；隔鸭绿江与朝鲜民主主义人民共和国两江道的一市五郡相对。鸭绿江水面为中朝两国共有，边境线长 260.5 公里（其中，



陆界 3.5 公里，水界 257 公里）。

2、 估价对象权利状况

估价对象均取得了《房屋所有权证》，房屋所有权人均为韩靖宇、刘静，具体情况见致估价委托方函中《估价对象权属状况明细表》。

3、 估价对象实物状况：

估价对象 1 概况一览表	
位置	长白朝鲜族自治县长白镇白山街 29 号.
建筑面积	222.6 m ²
结构	混合
产权用途	商业
所在层数	3 层
外墙	部分涂料.
门窗	白钢玻璃门、塑钢窗.
地面	地砖.
顶棚	扣板、矿棉板等.

估价对象 2 概况一览表	
位置	长白朝鲜族自治县长白镇白山街 31 号 000201.
建筑面积	253.21 m ²
结构	混合
产权用途	商业
所在层数	1-3 层
外墙	部分水泥抹面.
门窗	防盗门、塑钢窗等.
地面	一层水泥地面、二层地砖、三层地板.
顶棚	扣板等.

四、估价目的：

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

五、价值时点：

2018 年 8 月 2 日。

六、估价依据：

（一）估价依据的有关法律、法规和技术标准

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《房地产估价基本术语标准》；
- 5、《房地产估价机构管理办法》；
- 6、《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》；
- 7、国家标准《房地产估价规范》。

（二）委托方提供的资料

- 1、《鉴定委托书》；
- 2、《房屋所有权证》等。

（三）受托方调查的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

- 1、估价对象现场照片；
- 2、市场租赁资料等。

七、价值类型：市场价值。（包含其合理分摊的土地价值）

八、估价原则：

本次评估遵循独立、客观、公正的基本原则以及合法原则，最高最佳使用原则，价值时点原则。



（一）独立、客观、公正原则

独立：要求估价师有独立完成估价任务的能力，以估价师自己独立的视角判断形成结论，不要受到他人的影响。

客观：要求估价师实事求是地对估价对象进行评估，不能虚评。

公正：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

（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所有、合法使用、合法交易、合法处分为前提进行估价。

（三）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点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，这一时点既是价值时点。

九、估价方法与步骤：

（一）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；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的情况下的房地产估价。



本次估价目的所对应的价值类型是对已建成的房产进行现有价值的评估。通过实地查勘、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，估价对象附近区域难以搜集到类似房产的交易实例，附近租赁市场活跃，估价对象均为商业房产，运用收益计算房产的价值是最适合的方法，确定本次采用收益法。

（二）估价步骤

- 1、受理估价委托；
- 2、确定估价基本事项；
- 3、编制估价作业方案；
- 4、搜集估价所需资料；
- 5、实地查勘估价对象；
- 6、选用估价方法进行测算；
- 7、确定估价结果；
- 8、撰写估价报告；
- 9、审核估价报告；
- 10、交付估价报告；
- 11、保存估价资料。



十、估价结果：

我公司估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，根据估价对象的现实情况，选用科学合理的估价方法，结合估价经验和对影响房产价格的各项因素的分析，对估价对象的市场价值进行评估测算。估价对象于价值时点 2018 年 8 月 2 日的市场价值为：

总 价： 1,872,045.00 元

人民币大写：壹佰捌拾柒万贰仟零肆拾伍元整。



估价结果明细表：

名称	房屋所有权人	所有权证号	产权用途	结构	所在层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
估价对象 1	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00031860、00031861 号	商业	混合	3	222.6	4,043	899971.8
估价对象 2	韩靖宇、刘静	长房权证长白字第 00047571、00047572 号	商业	混合	1-3	253.21	3839	972073.19
合计						475.81		1,872,045.00

十一、估价作业日期：

估价自 2018 年 8 月 2 日始至 2018 年 9 月 27 日止。

十二、估价报告使用期限：

本报告有效期为一年，即自 2018 年 10 月 15 日起至 2019 年 10 月 14 日止。



十三、估价人员：

中国注册房地产估价师	李旭鹰	丁守华
注册号	2220090030	2220110010
签 名		

吉林省国理房地产土地评估有限公司

2018 年 10 月 15 日

