

房地产司法鉴定估价报告



项目名称：对位于白山市靖宇县石子山北侧四处房地产进行现价评估

委托方：吉林省白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

估价方：吉林通联房地产评估有限公司

估价人员：张光良 张良

报告作业日期：2018年10月10日至2018年11月30日

报告编号：吉通司鉴字【2018】第（32）号

目 录

致委托方函	4
房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、委托方	8
二、估价方	8
三、估价对象	8
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值定义及价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法及技术路线	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、估价作业日期	14

十三、估价报告使用期限.....14
附件.....15

- 一、 房地产估价《靖宇县人民法院对外委托案件移送表》复印件；
- 二、 《房屋所有权证》复印件；
- 三、 《司法评估委托书》；
- 四、 《委托鉴定协议书》；
- 五、 《国有土地使用权登记查询》；
- 六、 估价对象位置图；
- 七、 估价对象照片；
- 八、 估价人员和估价机构的资格证书（复印件）。

吉通司鉴字【2018】第(32)号

致委托方函

吉林省白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

我公司接受贵院的委托，于2018年10月10日派出房地产估价人员，按《靖宇县人民法院对外委托案件移送表》所列内容，根据国家有关法律，法规，政策和技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，对位于白山市靖宇县石子山北侧四处房地产进行市场价值评估。

四至为：东至龙岗加油站、南至道路、北至空地、西至河南村。

估价方法：成本法。

估价目的：为司法机关调解、判决提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

价值类型：估价对象的评估价值是在不改变现用途条件下的房地产市场价格或价值。

房地产价值明细表：（保留至元）

房屋所有权人	产权证号	建筑面积 (m ²)	所在 层数	总层 数	结构	规划 用途	单价(元/m ²) (保留至整 数位)	现值(元) (保留至整 数位)
詹福强	00019453	100.11	1	1	砖木	办公	2,337.00	233,957.00
詹福强	00019451	560.32	1	1	砖木	仓库	2,222.00	1,245,031.00
詹福强	00017450	1075.49	1	1	砖木	仓库	2,363.00	2,541,383.00
詹福强	00019452	654.04	1	1	砖木	仓库	2,271.00	1,485,325.00
合计								5,505,696.00

根据估价委托协议公司提交估价报告共5份（1份存档，4份给委托方），有限使用期限为一年，即2018年11月30日至2019年11月29日。欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读本房地产估价报告全文。

特致此函

法定代表人：张光良

吉林通联房地产评估有限公司

2018年11月30日

房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师于2018年10月10日对估价对象现场进行检查。在本估价报告中陈述的事实是真实的、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，本次评估价格均未扣除未知的优先受偿款。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员的科学测算和经验判断，但受《估价的假设和限制条件》的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、本估价报告是依照国家标准《房地产估价规范》撰写的。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看，如测量的数据有误，请以委托方确认及有关部门测量的数据为准，评估人员不对此面积承担任何形式的保证。

五、我们对估价对象的现场查看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。

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或价值。

七、本估价报告依据了委托方提供的相关资料。如委托方提供的资料失实，本估价报告无效。

八、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。

九、在本估价过程中未得到任何人的专业帮助。

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。

注册房地产估价师（签章）

2018年11月30日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一)、一般假设:

1、本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由委托方提供,我们对其进行了必要的检查,但未进行认证核实。委托方对其提供的真实性、合法性、准确性和完整性负责。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,我们假设其提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价,我们对房屋安全、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及环境污染,且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们假设估价对象房屋是安全的、无环境污染的,能在报告有效期内持续使用。

3、估价结果是假设估价对象不改变现用途为前提条件的,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。

(二)、未定事项假设:

1、本次估价是以估价对象不存在任何他项权利(包括租赁权、抵押权、债权、典权等)及共有权人为假设前提。本报告假设在估价委托人提供的承诺函之外不存在其它法定优先受偿款。

2、估价委托方提供了房权证复印件。本次估价假设估价对象的容积率等指标符合规划部门的规定要求。

(三)、背离事实假设:

本报告中的评估目的的需要、交易条件或约定无特殊之处,本次评估无背离事实的假设。

(四)、不一致假设:

估价对象的用途为办公、仓库,房屋所有权证的登记用途均为办公、仓库,具有一致性,无不一致假设。

(五)、依据不足假设:

估价委托人提供了房权证、签订了估价合同,明确了估价对象的范围、

性质和报告使用方向，不存在依据不足假设。

二、限制条件

- 1、本次估价结果未考虑其他不可抗力对估价结果的影响。
- 2、本估价报告仅供委托方根据估价目的、价值时点使用。
- 3、估价报告无估价师签名无效。报告目录所列文件缺一无效，估价报告超过使用期限无效。
- 4、若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。
- 5、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均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：吉林省白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

二、估价方

机构名称：吉林通联房地产评估有限公司

营业执照注册号：91220601660102379C

公司地址：浑江区广泽国际购物中心外辅 37 号

资质证书编号：JFG-F007

资质等级：贰级

法定代表人：张光良

三、估价对象

1、估价对象范围

委托方所提供的本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托方指定的估价范围为：位于白山市靖宇县石子山北侧建筑面积 100.11 m²（产权证号 00019453）、1075.49 m²（产权证号 00017450）、560.32 m²（产权证号 00019451）、654.04 m²（产权证号 00019452）同一宗土地内四处房地产进行评估，包含装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等。

2、估价对象权益状况

房屋所有权人：詹福强；房屋坐落：石子山北侧；土地使用权人为：詹福强；座落：白山市靖宇县靖抚公路北侧；地类（用途）：工业用地；权属性质：国有；使用权类型：出让；使用权面积：7935.60 平方米，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象基本状况

经本机构人员的实地踏勘和委托方提供的资料，可知估价对象基本状况如下：

（1）建筑物部分

估价对象名称	位于白山市靖宇县靖抚公路北侧
--------	----------------

房屋所有人	詹福强				
位置状况	估价对象位于白山市靖宇县石子山北侧，四至为：东至龙岗加油站、南至道路、北至空地、西至河南村				
房屋所有权人	产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数/所在层数	结构	规划用途
詹福强	00019453	100.11	1/1	砖木	办公
詹福强	00019451	560.32	1/1	砖木	库房
詹福强	00017450	1075.49	1/1	砖木	库房
詹福强	00019452	654.04	1/1	砖木	库房
平面布置	房屋主体结构状况一般，平面布置较合理。				
室内设备设施	室内照明设施等。				
公共配套服务 设施完备程度	商业繁华度差，人流量一般。				
装饰装修	办公房产为简装，仓库房地产内无装修				
维护状况	维护养护状况一般				

(2) 土地部分

估价对象名称	位于白山市靖宇县靖抚公路道北分摊的土地。		
土地使用权人	詹福强	靖国用(2007)字第062210276号	
座落	白山市靖宇县靖抚公路道北。		
四至	东至龙岗加油站、南至道路、北至空地、西至河南村。		
使用权面积	7935.60 m ²	终止日期	2055年12月13日
使用权类型	出让	地类(用途)	工业用地
土地平整程度	宗地内场地平整。		
开发程度	达到“四通一平”，即宗地外通路、通电、通上水、下水和场地平整。		
地形地势	估价对象所在地块地势较平坦。		
土壤地基	地基承载力较好，地质条件较好。		

四、估价目的

为司法机关调解、判决提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

五、价值时点

本项目的价值时点为 2018 年 10 月 10 日（实际查勘日期），本报告的一切作价标准、取值依据，均以此价值时点为准。

六、价值定义及价值类型

估价对象的评估价值是在不改变现用途条件下的房地产市场价格或价值。

本报告中房地产市场价格，是理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情，且不存在特殊兴趣的情形下，自愿进行交易最可能实现的价格。

七、估价依据

1、估价依据的有关法律、法规和部门规章

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国规划法》；
- (5) 国务院令 第 656 号：《不动产登记暂行条例》。

2、估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- (2) 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；
- (3) 《房地产估价规程》DB22/T475-2009；
- (4) 《吉林省房地产估价报告评审标准》（建房[2012]11 号）；
- (5) 《吉林省房地产估价规程》；
- (6) 《城镇土地估价规程》。

3、委托方及相关单位提供的有关资料

- (1) 房地产估价《靖宇县人民法院对外委托案件移送表》复印件；
- (2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) 《国有土地使用权登记查询》。

4、其他资料

(1) 委托方提供的有关资料；

(2) 估价人员现场查看、调查、收集的相关资料。

八、估价原则

本次评估，我们遵循以下的估价原则：

1、独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。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。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提。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。

4、价值时点原则

遵循估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

遵循估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具

有相互影响作用，其价值会相互牵制而趋于一致。

九、估价方法及技术路线

1、估价方法的选取

一般而言，求取房地产市场价值时，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法是从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况选择适宜的估价方法。

(1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的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适当的处理求取估价对象价值的方法。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或报酬率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

(3) 成本法

成本法是在现实条件下重新建造一个全新状态的估价对象，是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润和确定估价对象市场价值的一种评估方法。

(4) 假设开发法

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(5) 选用的估价方法及理由

估价人员在实地查看估价对象之后，根据估价对象用途、结构等因素进行了选择性的资料收集和整理工作，掌握了很多有效资料。因估价对象

成本构成资料齐全，故本次对估价对象采用了成本法进行估价。

(6) 未选用估价方法的理由：

估价对象的客观收益难以取得，故不宜选用收益法评估；估价对象为已建成的房地产，不属于“待开发房地产”很难改变其使用性质，故不适宜采用假设开发法；估价对象周围近期无类似房地产发生交易，故不适宜采用比较法。

2、选用评估方法的技术路线：

(1) 成本法

A₁、定义：成本法是先分别求取估价对象房地产在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象房地产价值的方法。

A₂、选用的公式：评估价值=土地重新构建价格+建筑物重新构建价值×成新度

A₃、操作步骤：（1）选择具体估价路径；（2）测算重置成本或重建成本；（3）测算建筑物折旧；（4）计算成本价值。

A₄、技术路线：根据估价对象状况及土地市场状况，此次估价选用房地分估路径。即把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。

3、估价步骤

自接受估价委托至完成估价报告期间，房地产估价按下列程序进行：

- （1）明确估价基本事项，拟定估价作业方案；
- （2）实地查看估价对象，搜集估价所需资料；
- （3）选定估价方法计算，确定估价结果；
- （4）撰写估价报告，估价资料归档。

十、估价结果

本估价公司估价人员在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价

经验及对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 10 日的评估总价值为：5,505,696.00 元，人民币大写：伍佰伍拾万零伍仟陆佰玖拾陆元整。

房地产评估明细表：（保留至元）

房屋所有权人	产权证号	建筑面积 (m ²)	所在 层数	总层 数	结构	规 划 用 途	单价(元/m ²) (保留至整 数位)	现值(元) (保留至整数 位)
詹福强	00019453	100.11	1	1	砖木	办公	2,337.00	233,957.00
詹福强	00019451	560.32	1	1	砖木	仓库	2,222.00	1,245,031.00
詹福强	00017450	1075.49	1	1	砖木	仓库	2,363.00	2,541,383.00
詹福强	00019452	654.04	1	1	砖木	仓库	2,271.00	1,485,325.00
合计								5,505,696.00

十一、注册房地产估价师：

张光良（注册号）：2220040140

张 良（注册号）：2220140062

十二、估价作业日期：

2018 年 10 月 10 日-2018 年 11 月 30 日

十三、估价报告应用有效期：

有限使用期限为一年，即 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日。

吉林通联房地产评估有限公司

2018 年 11 月 30 日

附件

- 一、 房地产估价《靖宇县人民法院对外委托案件移送表》复印件；
- 二、 《司法评估委托书》；
- 三、 《委托鉴定协议书》；
- 四、 《房屋所有权证》复印件；
- 五、 《国有土地使用权登记查询》
- 六、 估价对象位置图；
- 七、 估价对象照片；
- 八、 估价人员和估价机构的资格证书（复印件）。

