

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：关于长春市南关区人民法院委估的位于德惠市建设街
 金城华府小区 1-6 号楼(建设办事处五区)五处房产
 价值评估

委 托 方：长春市南关区人民法院

估 价 方：吉林省慧丰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姜 珊 注册号：2220130045

 李 健 注册号：2220120024

估价报告出具日期： 2018 年 11 月 2 日

估价报告编号：吉慧丰评司法字[2018]第 039 号

目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、房地产估价结果报告.....	8
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象概况.....	8
(四) 估价目的.....	10
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告使用期限.....	13
五、附件.....	14

一、致委托方函

长春市南关区人民法院：

吉林省慧丰房地产评估有限公司接受贵院委托，按双方签订的《司法鉴定委托书》所列内容，我公司于2018年9月27日派出房地产估价人员，对估价对象实施了实地查勘、市场调查与询证。根据国家有关法律、法规和政策，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的估价方法，结合市场行情，经过分析测算，估价结果摘要如下：

估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的金额提供参考而评估其房地产市场价格；

估价对象：德惠市建设街金域华府小区 1-6 号楼（建设办事处五区）五处房产价值评估，建筑面积总计为 996.52 平方米。

用途：三处为普通住宅，两处为商业服务用房；

权属：根据估价委托人提供的《个人住房信息查询证明》所载房屋买受人为王中成；

估价对象四至：东临德大广场，西临文化公园，南临德惠实验中学，北临松柏路；

价值时点：2018 年 9 月 27 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价对象在价值时点的房地产市场价格总额为人民币：508万元整。

大写金额：人民币伍佰零捌万元整。

估价结果一览表

序号	用途	房屋坐落	房屋买受人	所在层数	单位	数量	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (万元)
1	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1802号房	王中成	18/18	m ²	86.25	3891	34
2	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1801号房	王中成	18/18	m ²	83.46	3891	32
3	商业服务用房	建设办事处五 区970栋3层3 号房	王中成	3/18	m ²	382.44	5500	210
4	商业服务用房	建设办事处五 区970栋3层2 号房	王中成	3/18	m ²	364.62	5500	201
5	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1803号房	王中成	18/18	m ²	79.75	3891	31
		合计				996.52		508

欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读房地产估价报告书全文。

本估价报告自报告出具日起一年内有效，自 2018 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日。本报告共提交一式 5 份。

特此报告

吉林省慧丰房地产评估有限公司

法定代表人：

2018 年 11 月 2 日

二、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但要受本估价报告已说明的假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，报告中的技术报告由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

5、我公司于 **2018 年 9 月 27 日** 派出本项目负责的估价人员对估价对象进行实地查看，估价人员不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查的责任，其它被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、我们在本次估价项目中遵循估价职业道德、具备专业胜任能力、在工作中做到勤勉尽责。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，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有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师：姜 珊 注册号：2220130045

李 健 注册号：2220120024

三、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的假设前提

1、估价机构对委托人提供的估价对象权属、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，假设委托人提供的估价对象资料真实、合法，产权清晰，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让；

2、价值时点委估房地产权益没有争议、不涉及任何法律纠纷、未设有他项权利，不考虑房屋租赁、抵押等因素对委估房地产的连带负债；

3、价值时点委估房地产应支付的各种税费已付清；

4、按价值时点委估房地产的现实状态测算评估值；

5、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。

（二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、估价机构对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，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，本次评估假设房屋安全、无环境污染等因素；

2、本次评估以委托方提供的权属、测绘资料记载内容为依据；

3、本次评估范围以委托方、当事人现场指认为准。

（三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时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

评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化；

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响；

3、根据委托方要求，本次价值时点为现场查勘之日，提示报告使用者关注。

（四）本报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是反映委估标的物在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，司法机关确定估价对象在价值时点的房地产市场价值提供参考依据，他用无效；

2、在房地产市场比较稳定的状况下，本估价报告应用有效期原则上自估价报告出具之日起一年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时不能直接使用本估价结论。委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价；

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，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；

4、本报告委托方提供的文件、资料等的真实性，由委托方负责，如果委托方提供的资料虚假及遗漏、隐瞒等，致使评估人员在报告中选用了错误的数字，应由委托方承担法律责任；

5、本报告未经我公司同意，不得向评估审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容不得发表在任何公开媒体上；

6、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件无效。

（五）其他需要特殊说明的事项

1、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任；

2、根据(南法委字 2018 年第 207 号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》)，确定本次鉴定评估范围为：对位于德惠市建设街金域华府小区 1-6 号楼（建设办事处五区）五处房产价值评估。

本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点时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的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

（以下空白）

四、房地产估价结果报告

（一）委托方：长春市南关区人民法院

联系电话：88558867

（二）估价方：吉林省慧丰房地产评估有限公司

法定代表人：太艺兰

住 所：吉林省长春市南关区三道街以北大马路以东金鼎名城金鼎名城
幢 322 号房

估价资格等级：贰 级

编 号：JFG-A064

（三）估价对象概况

本次委托鉴定评估的范围为位于**德惠市建设街金域华府小区 1-6 号楼（建设办事处五区）五处房产**价值评估，估价对象建筑面积总计为**996.52 平方米**。

1、土地实物、权益状况描述与分析

估价对象四至：**东临德大广场，西临文化公园，南临德惠实验中学，北临松柏路**。宗地形状规则，地势平坦，地质状况较好，地基承载力能满足正常生产、生活的需要，土壤未受过污染，无不良地质现象。周边多为住宅及商业服务用房，该区域开发程度达到“**七通**”（**通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气**）及场地内平整，基础配套设施完善；

委托方提供的资料显示：**建设街金域华府小区 1-6 号楼，宗地面积 19189.00 平方米，权属性质国有，用途商、住，使用权类型出让，终止日期**

2061 年 4 月 1 日。

2、建筑物实物状况描述与分析

个人住房信息查询证明-建筑物权属及登记状况				
	买受人	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途
1	王中成	建设街办事处五区 968 栋 18 层 1802 号房	86.25	普通住宅
2	王中成	建设街办事处五区 968 栋 18 层 1801 号房	83.46	普通住宅
3	王中成	建设街办事处五区 970 栋 3 层 3 号房	382.44	商业服务 用房
4	王中成	建设街办事处五区 970 栋 3 层 2 号房	364.62	商业服务 用房
5	王中成	建设街办事处五区 968 栋 18 层 1803 号房	79.75	普通住宅

经现场查看：委估房屋序号③、④为南北朝向，位于裙楼的第三层，无电梯，层高约 4 米，外墙涂料，塑钢窗，进户防盗门、内墙水泥抹面，天棚水泥抹面，地面水泥抹面，为未装修毛坯房，有水、电、暖等基础配套设施齐全，空间布局合理，建于约 2015 年，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，电器设备线路、各种照明装置完整，门窗损耗程度较小，外墙、内墙、顶棚、地面完整，房屋维护保养状况较好，房屋完损等级为基本完好房。现场查看，委估房屋序号③、④位于德惠市建设街金城华府小区 1-6 号楼第 4 幢 3 层；《个人住房信息查询证明》显示委估房屋序号③、④房屋坐落建设街办事处五区 970 栋 3 层，用途商业服务用房。

经现场查看：委估房屋序号①、②、⑤为南北朝向，房屋总层数 18 层，

委估房屋序号①、②、⑤位于第十八层，有电梯，一梯三户，层高约 3 米，外墙涂料，塑钢窗，进户防盗门、内墙水泥抹面，天棚水泥抹面，地面水泥抹面，正在装修，三套房屋已打通，房屋面积无法与《个人住房信息查询证明》所载建筑面积予以对应。有水、电、暖等基础配套设施齐全，空间布局合理，建于约 2015 年，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，电器设备线路、各种照明装置完整，门窗损耗程度较小，外墙、内墙、顶棚、地面完整，房屋维护保养状况较好，房屋完损等级为基本完好房。现场查看，委估房屋序号①、②、⑤位于德惠市建设街金域华府小区 1-6 号楼第 2 幢 18 层；《个人住房信息查询证明》显示委估房屋序号①、②、⑤房屋坐落建设街办事处五区 968 栋 18 层，用途普通住宅。

（四）估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的金额提供参考而评估其房地产市场价值。

（五）价值时点

本项目价值时点为现场查勘之日 2018 年 9 月 27 日，一切作价标准，取值依据以此价值时点为准。

（六）价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值。

（七）估价依据

1、法律法规依据

（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；

（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；

- (3) 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第62号；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第46号；
- (5) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- (6) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》。

2、技术依据

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局)；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》(国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布，2013.06.26)；

(3) 吉林省地方标准 DB22/T475-2009《房地产估价规程》(吉林省质量技术监督局)；

(4) 省建设厅吉建住字[1989]7号《吉林省城镇房屋新旧程度(成新)评定的暂行办法》；

(5) 吉林省建设工程造价指标等相关工程造价资料。

3、信息依据

(1) 委托方提供的(南法委字 2018 年第 207 号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》)；

(2) 委托方提供的《个人住房信息查询证明》等相关资料复印件；

(3) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

(4) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为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：评估价值应为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：评估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的原则。

4、替代原则：评估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的原则。

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

（九）估价方法

根据本次特定的评估目的及委估标的物的特点，依据评估人员所能搜集的资料，通过实地和对周边区域的调查并分析，故本次评估房屋选用成本法，土地使用权评估选用市场法，其它估价方法不适合本次估价房地产的类型，所以不予选用。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，根据估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过细致的测算，结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点**2018年9月27日**的房地产市场价值总额为人民币：**508万元整**。

大写金额：人民币伍佰零捌万元整。

估价结果一览表

序号	用途	房屋坐落	房屋买受人	所在层数	单位	数量	评估单价 (元/m ²)	评估金额
								(万元)
1	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1802号房	王中成	18/18	m ²	86.25	3891	34
2	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1801号房	王中成	18/18	m ²	83.46	3891	32
3	商业服务用房	建设办事处五 区970栋3层3 号房	王中成	3/18	m ²	382.44	5500	210
4	商业服务用房	建设办事处五 区970栋3层2 号房	王中成	3/18	m ²	364.62	5500	201
5	普通住宅	建设办事处 968栋18层 1803号房	王中成	18/18	m ²	79.75	3891	31
合计						996.52		508

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师及助理人员

姓名	注册号	签名	签名日期
姜 珊	2220130045		年 月 日
李健	2220120024		年 月 日

(十二) 实地查勘期

本项目的实地查勘日期为 2018年9月27日。

(十三) 估价作业期

本项目估价自 2018年9月27日至 2018年11月2日止。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告自报告出具日起一年内有效，自 2018年11月2日至2019年11月1日，如在有效期内遇到国家宏观经济政策变化或不可抗拒的自然灾害等影响房地产价值较大时，评估价值应作相应调整或重估。

吉林省慧丰房地产评估有限公司

2018 年 11 月 2 日

五、附 件

- （一）、双方签定的《长春市南关区人民法院委托鉴定书》复印件；
 - （二）、估价对象位置图；
 - （三）、估价对象实地查勘照片；
 - （四）、估价委托人提供的《个人住房信息查询证明》等相关权属证明
复印件；
 - （五）、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；
 - （六）、注册房地产估价师资格证书复印件。
- （以下空白）