

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：长银达房估 [2019]第 20019 号

估价项目名称：榆树市人民法院司法鉴定涉及的位于榆树市亿晟东苑 2 栋 9 单元 117 的一套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：长春银达房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：姓名：秦丹丹 注册号：2220150011

姓名：于洋 注册号：2220160011

估价报告出具日期：二〇一九年五月十五日

致估价委托人函

榆树市人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家有关法律、法规的规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照《房地产估价规范》和相关房地产估价专项标准，依据《委托鉴定书》约定的估价目的，对位于榆树市亿晟东苑2栋9单元117(东至东门胡同，南至向阳路，西至榆西大街，北至旭日兰庭小区)，建筑面积为32.45平方米的一套住宅房地产进行了现场查勘和估价，为榆树市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本次估价的房地产价值为估价对象（房屋及其应分摊的土地使用权）在价值时点2019年5月9日的市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准和估价程序，选用适宜的估价方法（比较法），在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件，确定估价对象房地产在价值时点2019年5月9日的评估结果如下：（币种：人民币）

房地产评估单价：**3330 元/平方米**

房地产评估总价：**108059 元**

大写金额：**人民币壹拾万捌仟零伍拾玖元整**（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

所有权人	丘（地）号	用途	建筑面积（m ² ）	套内建筑面积（m ² ）
魏传宇	ys-0306/23-131（117）	住宅	32.45	27.14
坐落		建成年代	总层数	所在层数
榆树市亿晟东苑2栋9单元117		2012年	6	1
估价结果		估价方法		比较法
总价（元）			108059	
单价（元/m ² ）			3330	

特别提示：

(1) 本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限制条件的限制，估价委托人和报告使用者应当充分考虑估价报告中已载明的假设和限制条件及其对估价结果的影响。

(2) 本次估价结果不包括估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权。

(3) 本估价结果不作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出具之日起壹年内有效（自 2019 年 5 月 15 日起至 2020 年 5 月 14 日止）。

长春银达房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年五月十五日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附件.....	14
(一) 估价委托鉴定书复印件.....	14
(二) 执行裁定书复印件.....	14
(三) 估价对象位置图.....	14
(四) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
(五) 估价对象权属证明复印件.....	14
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	14
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是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，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
秦丹丹	2220150011		年 月 日
于 洋	2220160011		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、在价值时点，房地产市场为公开、公平、自愿的交易均衡市场。
- 2、本次评估对委托人提供的估价对象权属、面积等相关资料进行了审慎检查，但未予以核实，估价结果是假定其合法、真实、准确和完整的。
- 3、本次评估关注了估价对象的建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素，但无理由怀疑其存在安全及污染隐患，但未使用专业检测仪器对其进行安全、污染检测、鉴定，假定工程质量、环境条件符合国家标准，建筑结构是安全，能正常持续使用。
- 4、估价对象以保持价值时点时证载的用途持续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。
- 5、本次估价结论未考虑估价对象被处置时可能支付的处置费用及税费，同时未考虑强制变现或快速变现对估价对象价值的影响。
- 6、价值时点 2019 年 5 月 9 日，与完成现场查看日期一致。
- 7、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。
- 8、估价对象产权清晰，不存在任何产权、债务纠纷，不受负有法律义务性质的开支所约束，可在公开市场上自由转让。
- 9、本报告估价结果没有考虑估价委托人或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对估价对象房地产价值的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象至价值时点已被查封，本次评估不考虑该查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、估价报告得出的估价结果仅适用于估价委托人司法鉴定时使用，不得作任何其它用途，若估价目的、估价原则、估价依据、估价假设条件等发生变化，估价报告需要做相应调整。

2、我公司向估价委托人要求提供估价对象相关权属资料的原件，但估价委托人向我公司提供了估价对象相关权属资料的复印件，我公司未对其原件进行审慎性检查，只对其提供资料的复印件进行了审慎性检查，估价委托人对其提供资料的真实性、合法性、完整性和准确性负责。本次估价结果是在估价委托人提供资料真实的基础上得出的，若复印件与原件不符，本报告结论不成立，请报告使用者特别注意。

3、估价报告得出的估价结果是在价值时点的价值或价格，若价值时点变化，估价结果需要作出相应调整。

4、本估价报告自出具之日起壹年内有效（自 2019 年 5 月 15 日起至 2020 年 5 月 14 日止），若在此有效期内，国家和地方政策变化，自然力及其他不可抗拒因素变化，房地产市场变化及周边环境改变，房地产物理状况发生变化，本估价结果应作相应变更、调整，直至重新估价。

5、本估价结果包括估价对象建筑物、应分摊的土地使用权的价值，考虑了装修、附属设施价值对估价结果的影响，若将其分割处置，本估价结果无效。

6、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人盖章，注册房地产估价师

签章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。评估报告缺页、无估价师盖章签字、复印件均无效。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

9、本报告的解释权属于长春银达房地产土地估价有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

(本页以下空白)

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名 称：榆树市人民法院
联 系 人：张国权
联 系 电 话：13504495678

（二）房地产估价机构

名 称：长春银达房地产土地估价有限责任公司
住 所：长春市绿园区升阳街西安花园小区三期 1 号楼
法 定 代 表 人：许崇娟
资 质 等 级：贰级
资质证书编号：JFG—A034

（三）估价目的

为榆树市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象

估价对象为坐落于榆树市亿晟东苑 2 栋 9 单元 117 建筑面积为 32.45 平方米的一套住宅房地产。

估价对象财产范围包括估价对象建筑物、应分摊的土地使用权。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、土地基本状况

估价对象坐落于榆树市亿晟东苑 2 栋 9 单元 117。东至东门胡同，南至向阳路，西至榆西大街，北至旭日兰庭小区。

经我公司估价人员的现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，地块形状比较规则。宗地红线内基础设施达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和供气）。

3、建筑物基本状况

估价对象位于榆树市亿晟东苑 2 栋 9 单元 117, 混合结构, 不临街, 北朝向, 估价对象总层数为 6 层, 所在层数为第 1 层, 所在建筑物整栋外墙面贴墙砖, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 地砖地面, 墙面贴墙砖, 天棚贴扣板; 卫生间, 地面铺地砖, 墙面满贴瓷砖, 顶棚扣板。

该小区建成年代 2012 年, 估价对象有 1 个安全通道, 通水、电、讯等基础设施。在价值时点, 估价对象使用及维护状况良好。

根据《个人住房信息查询证明》和《房屋交易和产权确认单(转让)》, 建筑物证载状况如下:

估价对象产权登记信息表

房屋坐落		亿晟东苑 2 栋 9 单元 117	
房屋所有权人	魏传宇	用途	住宅
总层数	6	所在层数	1
建筑面积 (m ²)	32.45	自用面积 (m ²)	27.14
丘地号	Ys-0306/23-131(117)	结构	混合

(五) 价值时点

根据估价委托人与我公司签订的《委托鉴定书》及我们对估价对象查勘日期确定价值时点为 2019 年 5 月 9 日。

(六) 价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象(房屋及其应分摊的土地使用权)在价值时点 2019 年 5 月 9 日的市场价值。

本次估价采用的价值内涵为包括建筑、装饰、安装工程费用、估价对象应分摊的土地使用权以及对公用附属设施设备的相关权益等价值, 但不包括房屋内不需要特殊安装的设施(如家具等)的一次性付清的房价款。

(七) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

1、独立、客观、公正原则

遵循的独立、客观、公正原则, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是

公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则, 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。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则, 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。

4、替代原则

遵循替代原则, 评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则, 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。

(八) 估价依据

1、法律、法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会 新华社北京 7 月 2 日电 中华人民共和国主席令第四十六号);

(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》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号);

(4) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号);

(5) 《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);

(6) 《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号);

(7) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

(8) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号);

(9)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);

(10)《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》;

(11)其他国家、地方相关法律、法规及政策文件。

2、技术标准依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)吉林省《房地产估价规程》(DB22/T475-2009);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、其他评估依据

(1)《个人住房信息查询证明》(复印件);

(2)《房屋交易和产权确认单(转让)》(复印件);

(3)榆树市人民法院《委托鉴定书》((2019)吉0182司评字22号);

(4)《吉林省榆树市人民法院执行裁定书》((2019)吉0182执13号);

(5)估价人员实地查勘所获取的资料及市场调查所取得的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育情况及估价对象的具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜于本次估价的估价方法。

2、估价方法选用、原理及公式

(1) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育情况及估价对象的具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜于本次估价的估价方法。

我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘, 并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查, 估价对象同一供需圈范围内类似交易实例较多, 可以采用比

较法估价; 截止价值时点, 估价对象不具有再开发潜力, 故假设开发法不适用; 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, 故成本法不适用; 根据估价人员对周边类似房地产租赁情况的调查, 并进行初步测算后与市场销售价格进行对比, 发现租赁价格明显偏离其市场价格, 故不宜采用收益法。为了对估价对象的正常市场价格进行客观、公正地估价, 我公司估价人员在认真分析、研究了所掌握资料之后, 确定采用比较法评估确定其公开市场价值。

(2) 比较法原理及公式

所谓比较法, 就是选取一定数量的可比实例, 将它们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。计算公式为:

$$\text{公式: } V = A \times j \times t \times q \times g$$

式中: V ——评估价格; A ——可比价格; j ——交易情况修正系数;

t ——期日修正系数; q ——区域修正系数; g ——个别修正系数。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准和估价程序, 选用适宜的估价方法(比较法), 在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上, 满足估价的假设和限制条件, 确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 5 月 9 日的评估结果如下:(币种: 人民币)

房地产评估单价: **3330 元/平方米**

房地产评估总价: **108059 元**

大写金额: **人民币壹拾万捌仟零伍拾玖元整**(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

所有权人	丘(地)号	用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
魏传宇	ys-0306/23-131(117)	住宅	32.45	27.14
坐落		建成年代	总层数	所在层数

榆树市亿晟东苑 2 栋 9 单元 117	2008 年	6	1
估价结果	估价方法	比较法	
总价 (元)		108059	
单价 (元/m ²)		3330	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦丹丹	2220150011		年 月 日
于 洋	2220160011		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2019 年 5 月 9 日至 2019 年 5 月 9 日

(十三) 估价作业期

2019 年 5 月 9 日至 2019 年 5 月 15 日

四、附 件

- (一) 估价委托鉴定书复印件
- (二) 执行裁定书复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五) 估价对象权属证明复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件