



国家一级房地产价格评估机构

# 房地产估价报告

吉林信达房地产估价有限公司  
JILIN XINDA Real Estate Evaluation Co., LTD.  
中国房地产估价师与经纪人学会理事会员单位

## 房地产估价报告 (司法鉴定)

估价项目名称：珲春边境经济合作区3#小区房地产  
估价委托人：吉林省珲春市人民法院  
估价机构：吉林信达房地产估价有限公司  
注册房地产估价师：郑载鹤 2219960010  
贾雪梅 2219980039  
估价作业日期：2017-08-15至2017-08-15  
估价报告编号：吉信达估字第(2017)0362号  
联系方式：0433-5119333  
银行帐号：271211601010329008594  
开户银行：交通银行股份有限公司延边分行营业部

### 致估价委托人函

吉林省琿春市人民法院：

公司受贵法院的委托《吉林省琿春市人民法院司法评估委托书（2017）琿法立综字第 32 号》，派房地产估价人员，现场查看了估价对象房地产的实物、权益和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，做出了独立、客观、公正的估价。

#### 一、估价目的

为委托人确定估价对象房地产价值提供参考依据而评估其市场价值。

#### 二、估价方法

本报告根据普遍性技术原则，采用比较法。

#### 三、估价对象

##### 一房屋

琿春市华景家园 3 号楼 2 单元 602

估价对象位于琿春边境经济合作区 3#小区，东临互贸路，南临创业街，西临口岸大路，北临长城街，房屋所有权人孙鹏，产权证号合字第 030543 号，丘（地）号 0103-0003-0004-0604，建筑面积 100.25 平方米，砖混结构，朝向南，房屋总层数 6 层，估价对象位于 6 层，用途为住宅，简装，现自用。

#### 四、价值时点

2017 年 8 月 15 日（现场查看日）

#### 五、价值类型

本报告的价值类型：市场价值。价值内涵，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对

琿春边境经济合作区 3 小区房地产

价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

#### 六、估价结果

注册房地产估价师经过分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币 292,429 元（大写）贰拾玖万贰仟肆佰贰拾玖元整（单价 2,917 元/平方米）。

#### 七、报告使用期限

2017 年 8 月 15 日至 2018 年 8 月 14 日

#### 八、提交报告份数

根据估价委托协议，一次提交委托人 5 份。

#### 九、特别说明

本报告的专业意见，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》，并特别关注《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》。

特致此函

公章：



法人章：



2017 年 8 月 15 日

目 录

第一部分 房地产估价师声明 ..... 5

第二部分 估价的假设和限制条件 ..... 7

第三部分 房地产估价结果报告 ..... 8

一、估价委托人 ..... 8

二、估价机构 ..... 8

三、估价对象 ..... 8

四、估价目的 ..... 8

五、价值时点 ..... 8

六、估价依据 ..... 8

七、价值类型 ..... 9

八、估价原则 ..... 10

九、估价方法与步骤 ..... 10

十、估价结果 ..... 11

十一、估价作业日期 ..... 11

十二、估价报告的使用期限 ..... 11

十三、估价人员 ..... 12

第四部分 房地产估价技术报告(估价机构存档) ..... 13

一、实物状况描述与分析 ..... 13

二、权益状况描述与分析 ..... 13

三、区位状况描述与分析 ..... 14

四、自然环境 ..... 15

五、市场背景描述与分析 ..... 15

六、最高最佳使用分析 ..... 16

七、估价方法适用性分析 ..... 18

八、估价测算过程 ..... 19

九、估价结果确定 ..... 24

十、估价人员 ..... 24

第五部分 附件 ..... 25

一、估价委托书或合同

二、权属证明

三、委托人身份证

四、估价对象位置图

五、估价对象内、外部及周围环境和景观图片

六、法定优先受偿权利调查记录

七、营业执照

八、估价机构资质证书

九、估价师注册证书



### 第一部分 房地产估价师声明

第一条 本报告的签字房地产估价师，依据委托人的委托，坚持独立、客观、公平的基本原则，执行合法、最高最佳使用、价值时点、替代等普遍性技术原则，遵守法律、技术和信息依据，较充分的考虑了影响房地产价格或价值的重要因素。

第二条 注册房地产估价师郑载鹤于2017年8月15日，在委托人的引导下，现场查看了估价对象房地产的状况，并调查了影响估价对象的价格或价值的主要因素。具体如下：

- (一) 委托人提供的权属证明等相关资料与实地查看情况相符；
- (二) 估价人员对估价对象的内、外部状况进行了拍照或录像。但被遮盖、或难以接触到的，或因当事人和利害关系人的原因，未能进行查看的部分，仅依据委托人提供的资料，或者工作经验进行判断。如有差错，将根据法律事实进行更正；
- (三) 对估价对象周边类似房地产市场交易情况进行了调查和分析；
- (四) 对估价对象房地产产生的其他权益进行了确认。

第三条 本报告是依照《房地产估价规范》和《吉林省房地产估价规程》撰写的，具有合法性、独立性、客观性和公正性。

第四条 本报告的使用受到《估价的假设和限制条件》的限制。未经估价机构允许，任何组织和个人不得将报告的全部或部分内容用于估价目的以外的用途，或在媒体上发布。

第五条 本报告的价格或价值，是房地产估价师根据估价对象房地产的实物、权益、区位状况，并考虑了影响估价对象房地产价格或价值的主要因素，经过房地产估价师的分析和测算和判断而确定的结果。

第六条 当事人或利害关系人要求复估的，按规定进行复估；房地产价格评估专家委员会鉴定的，按专家鉴定意见修改报告。

### 琿春边境经济合作区3小区房地产



第七条 本报告采用的比较法是实用、科学的评估方法。

第八条 本报告的注册房地产估价师可以按照法定程序回答报告所涉及的利害关系人、国家机关、部门针对报告提出的疑问或异议。

第九条 委托人提供的估价对象权属与实物若不是法律事实，报告无效。

第十条 本报告没有得到相关专业人员的帮助。

#### 注册房地产估价师签字

姓名	注册房地产估价师注册证书号	签名
郑载鹤	2219960010	
贾雪梅	2219980039	

2017年8月15日

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

- (一) 假设估价对象在价值时点没有设定抵押、担保或被法院查封；
- (二) 假设估价对象不改变法定用途，或现用途为前提必要条件；
- (三) 假设委托人带领注册房地产估价师现场查看的实物与估价对象权属证明相一致；
- (四) 假设估价对象现场查看状况与价值时点状况相一致；
- (五) 假设估价结果与在公开、平等和自愿的交易市场条件下形成的市场价格基本相同或相似。

### 二、估价的限制条件：

- (一) 报告的使用必须符合估价目的和价值时点；
- (二) 报告无公章，无法定代表人章，无注册房地产估价师签字无效；
- (三) 报告没有钢印无效；
- (四) 除特别规定外，报告超过使用期限无效；
- (五) 委托方提供的估价对象法定优先受偿情况与事实不符，本报告无效；
- (六) 委托人或估价对象权利人提供的估价资料（包括估价对象）不是法律事实报告无效。

2017年8月15日

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

- (一) 名称：吉林省琿春市人民法院
- (二) 地址：

### 二、估价机构

- (一) 名称：吉林信达房地产估价有限公司
- (二) 资质等级：一级
- (三) 资质证书编号：吉房估证字【2016】003号
- (四) 负责人：倪青顺
- (五) 现住所：琿春市建工街388号房地产交易中心二楼

### 三、估价对象

琿春市华景家园3号楼2单元602

- (一) 实物：估价对象建筑面积100.25平方米，砖混结构，用途为住宅，朝向南，房屋总层数6层，估价对象位于6层，平面布局合理，设备设施完备，简装。
- (二) 权益：房屋所有权人孙鹏，产权证号合字第030543号。
- (三) 区位：坐落在琿春边境经济合作区3#小区，东临互贸路，南临创业街，西临口岸大路，北临长城街，基础设施较完备。

### 四、估价目的

为委托人确定估价对象房地产价值提供参考依据而评估其市场价值。

### 五、价值时点

2017年8月15日（现场查看日）。

### 六、估价依据

- (一) 法律依据
- 1、《城市房地产管理法》

- 2、《土地管理法》
- 3、《物权法》
- 4、《房屋登记办法》
- 5、《土地管理法实施条例》
- 6、《吉林省土地管理条例》
- 7、《不动产登记暂行条例》
- 8、其它相关法律、法规
- 9、司法鉴定程序通则
- 10、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定
- 11、吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定
- 12、吉林省发展和改革委员会、吉林省司法厅关于司法鉴定收费项目及收费标准的通知

(二) 技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》
- 3、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号
- 4、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
- 5、吉林省《房地产估价规程》DB22/T475-2009
- 6、《吉林省房地产估价报告复核、鉴定程序规定》

(三) 信息依据

- 1、房地产估价委托或合同
- 2、估价对象的权属证明和有关资料
- 3、估价人员现场查看和市场调查的资料
- 4、珲春市人民法院对外委托工作交接表（2017）珲法产评字第 32 号

**七、价值类型**

本报告的价值类型：市场价值。价值内涵，是指估价对象由熟悉情况

珲春边境经济合作区 3 小区房地产

的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

**八、估价原则**

本次评估遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，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格或价值。

(二) 合法原则

合法原则，要求估价结果必须是在依法判定的估价对象权益下的价格或价值。

(三) 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则，要求估价结果必须是在估价对象最高最佳使用下的价值。具体是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，并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) 替代原则

替代原则，要求估价结果不得有合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格或价值。

(五) 价值时点原则

价值时点原则，要求估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价格或价值。

**九、估价方法与步骤**

(一) 估价方法

本次估价遵循房地产估价原则，采用比较法，估价师较充分的考虑了



影响估价对象价格或价值的主要因素，运用科学的方法和实际经验，通过分析、测算和判断，力求将估价对象潜在的客观价格或价值揭示出来。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 估价步骤

- 1、签订评估委托书（协议）
- 2、制定估价作业方案
- 3、实地查看
- 4、搜集估价所需资料
- 5、分析、测算、判断估价对象价格或价值
- 6、撰写估价报告
- 7、报告审核
- 8、出具报告
- 9、收评估费
- 10、报告归档

十、估价结果

注册房地产估价师经过分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为人民币292,429元（大写）贰拾玖万贰仟肆佰贰拾玖元整（单价2,917元/平方米）。

十一、估价作业日期



从2017年8月15日始至2017年8月15日止。

十二、估价报告的使用期限

2017年8月15日至2018年8月14日。

十三、估价人员

注册房地产估价师签字

姓名	注册房地产估价师注册证书号	签名
郑载鹤	2219960010	
贾雪梅	2219980039	

2017年8月15日

### 第五部分 附件

- 一、估价委托书或合同
- 二、权属证明
- 三、委托人身份证
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象内、外部及周围环境和景观图片
- 六、法定优先受偿权利调查记录
- 七、营业执照
- 八、估价机构资质证书
- 九、估价师注册证书

### 估价对象影像资料







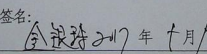


姓名	张某某
电话	13800000000
地址	北京市朝阳区某某路某某号
日期	2023年10月10日
备注	看房时间: 10月10日 上午10:00 - 12:00
看房人	张某某
经纪人	李某某
联系电话	13800000000
门店名称	链家地产



琿春市人民法院  
对外委托工作交接表（评估类）

(2017)琿法立评字第32号

委托单位	办案人: 朱金鹤	电话: 7541817
案由	民间借贷合同	委托日期: 2017.5.9
类别	案卷号 (2017) 吉 2404 执 39 号	
当事人	申请执行人: 潘振芳	联系人 电话: 13944796523
	被执行人: 路群雁	电话: 13904470567
	被执行人: 孙鹏	联系人 电话: 18343392277
	被执行人: 杨威	电话: 13843312227
案情摘要	被执行人应给付申请执行人借款本金 77600 元及利息。	
被评估物名称数量	评估被执行人孙鹏位于琿春市合作区的房屋 (丘地号: 0103-0003-0004-0604)。	
送检材料		
委托事项	评估该财产现值。	
受委托单位		
鉴定期限	限 个 工作日 (提供 份 鉴定书, 邮寄或送达至琿春市人民法院立案庭, 邮编 133300, 电话 0433-7541957)	
委托部门庭室意见	 2017 年 5 月 9 日	主管领导  意见 2017 年 5 月 9 日
司法辅助部门意见	签名:  2017 年 5 月 9 日 [委托法院印章]	



# 吉林省珲春市人民法院 司法评估委托书

(2017)珲法立综字第 32 号

吉林信达房地产评估有限公司：

我院执行的潘振芳与路群雁、孙鹏、杨威民间借贷纠纷一案中，需对孙鹏名下房屋（丘地号：0103-0003-0004-0604）价值进行评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，请你单位在 30 个工作日内对上述事项进行评估，并将书面评估报告书一式四份及时报送我院。如逾期不能作出，请说明情况及时退回我院。

联系人：金银珠 电话：[REDACTED] [REDACTED]

1817

附件：对外委托工作交接表






房权证 合 字第 030343 号


房屋所有权人	孙 鹏		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	滨州市经济开发区3#小区		
登记时间	2016年04月29日		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑用地	房屋用途	其他
层数	5	所在层数	5
建筑面积	100.23	分摊面积	100.23
土地用途	住宅用地	土地用途	住宅用地
土地取得方式	出让	土地取得年限	至 止

附 记

在编号:GDZD-2003-0004-1604  
来源:购置  
共有人:无


填发单位 (盖章)





中华人民共和国  
及动产价值评估师证书  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
予以注册管理。  
本证书合法持有人有权依法从事  
房地产估价业务。取得房地产估价师注册  
证书。有效期为三年。  
The certificate is approved and issued by  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
Development of the People's Republic of China.  
The holder of this certificate is entitled to  
use the designation of Registered Real Estate  
Appraiser to provide real estate appraisal services  
and to sign on real estate appraisal reports.



注册编号: 01185602

姓 名 / Full name: 倪青霖

性 别 / Sex: 男

身份证件号 / ID No: 222629196501111111

注册号 / Registration No: 2219970024

执业机构 / Employer: 吉林信达资产评估有限公司

有效期至 / Validity: 2020-7-17

持证人/Sign: 倪青霖

