

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 名称：汪清林区基层法院
- (二) 住所：

二、房地产估价机构

- (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：吉林省延边朝鲜族自治州延吉市延吉市建工街388号
房地产交易中心二楼

三、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。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象位于天桥岭镇一委十六组的3栋房屋1宗土地，财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

本次估价对象有3栋房屋1宗土地，房屋坐落于天桥岭镇一委十六组，房屋用途为住宅、营业，估价的房屋建筑面积总计557.95 m²，房屋所有权人为王爱波；土地坐落于天桥岭镇一委十六组，用途为商业，土地使用权面积8963.8 m²，使用权类型租赁，土地使用权人张乐金。

(三) 土地基本状况

土地1：

四至：东临住宅区、南临百货街、西临住宅区、北临空地。形状：规

则。开发程度：四通一平（即通路，通电，通讯，供水）。土地使用期限：土地使用权类型为租赁。

（四）建筑物基本状况

房屋 1：

建筑结构：砖木。总楼层：1层。所在楼层：1层。朝向：估价对象为南朝向。设施设备：较齐全。装饰装修：无装修。新旧程度（成新率）：70%。维护及完损状况：现租赁，维护一般，现状一般，属基本完好房。

房屋 2：

建筑结构：砖木。总楼层：1层。所在楼层：1层。朝向：估价对象为东朝向。设施设备：较齐全。装饰装修：无装修。新旧程度（成新率）：20%。维护及完损状况：现闲置，维护较差，现状差，属一般损坏房。

房屋 3：

建筑结构：砖木。总楼层：1层。所在楼层：1层。朝向：估价对象为南朝向。设施设备：较齐全。装饰装修：无装修。新旧程度（成新率）：25%。维护及完损状况：现闲置，维护较差，现状差，属一般损坏房。

五、价值时点

2019年7月22日（现场查看日）。

六、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。

七、估价原则

（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，要求估价结果不得不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。

八、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、《资产评估法》
- 4、《物权法》
- 5、《房屋登记办法》
- 6、《不动产登记暂行条例》国务院令第 656 号
- 7、《土地管理法实施条例》
- 8、《吉林省土地管理条例》
- 9、司法鉴定程序通则（司法部令第 107 号）
- 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（法释[2009]16 号）
- 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（吉高法

[2007]40号)

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（吉发改收管联字[2006]1577号）

13、其它相关法律、法规

(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》GB/T 50899-2013
- 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、房地产估价委托书或合同
- 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

九、估价方法

(一) 估价方法

本次估价遵循房地产估价原则，采用成本法、基准地价系数修正法，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。

成本法是指按照价值时点当时的社会正常的建筑技术，工艺水平、建筑材料的价格、人工和机械费用等，重新建造同类结构、式样、质量及功能的新房屋所需费用加平均利润。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价

进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

（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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法、基准地价系数修正法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019年7月22日）的估价结果为人民币3,130,573元（大写）叁佰壹拾叁万零伍佰柒拾叁元整。