

# 房地产司法鉴定估价报告



项目名称：对位于白山市尚高一品 5 号楼 1 单元 1102 室一  
处住宅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：2019 年 9 月 24 日至 2020 年 1 月 22 日

报告编号：吉通司鉴字【2020】第（003）号

# 目 录

|             |    |
|-------------|----|
| 致估价委托人函     | 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   | 7  |
| 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      | 10 |
| 六、价值类型及价值定义 | 10 |
| 七、估价依据      | 10 |
| 八、估价原则      | 11 |
| 九、估价方法及技术路线 | 11 |
| 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《司法评估委托书》、《吉林省白山市浑江区人民法院对外委托评估移送表》复印件；

二、 《商品房买卖合同》复印件；

三、 估价对象位置图；

四、 估价对象照片；

五、 估价人员和估价机构的资格证书（复印件）。



吉通司鉴字【2020】第（003）

## 致估价委托人函

吉林省白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

受您的委托，本公司根据国家的有关房地产估价规范和行业法律、法规，秉着独立、客观、公正、科学的原则，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，对委托评估的房地产进行房地产市场价格评估。

经过估价人员实地勘察、市场调研和询证，结合估价经验，对影响房地产市场价格因素进行认真分析，经过测算，确定了估价对象的市场价格。本次估价对象的估价结果如下：

|          |   |                           |     |
|----------|---|---------------------------|-----|
| 房屋买受人    | 韩玉有   |                           |     |
| 所在层数/总层数 | 11/17   | 成新率                       | 95% |
| 结 构      | 框架  | 用途                        | 住宅  |
| 建筑面积     | 133.21 m <sup>2</sup>                               |                           |     |
| 估价对象坐落四至 | 房产坐落于白山市尚高一品小区<br>四至：东至住宅楼，西至 S103 道路，南至鹤大线，北至小区道路。 |                           |     |
| 估价方法     | 比较法   |                           |     |
| 价值时点     | 2019 年 9 月 24 日                                     |                           |     |
| 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。                    |                           |     |
| 估价目的     | 为司法拍卖提供价值参考而评估房地产公开市场价值。                            |                           |     |
| 评估价值     | 小写人民币   | ¥300,887.00 元             |     |
|          | 大写人民币   | 叁拾万零捌佰捌拾柒元整               |     |
|          | 单 价   | ¥2258.74 元/m <sup>2</sup> |     |

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 2020 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 21 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。

法定代表人：张光良

吉林通联房地产评估有限公司

2020 年 1 月 22 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 2019 年 9 月 24 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。评估面积由委托方提供《商品房买卖合同》确认，如建筑面积或土地使用权面积及相关内容有误，请以政府房屋产权管理部门、土地管理部门登记和委托方确认及测绘的数据为准。

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）

2020 年 1 月 22 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、估价委托人仅提供了**商品房买卖合同**，未提供不动产权证。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：

估价对象的实际用途为住宅，设计用途为住宅，具有一致性，无不一致假设。

#### （五）、依据不足假设：

估价委托人提供了商品房买卖合同，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。

2020年1月22日



## 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

住宅执照注册号：91220601660102379C

公司地址：浑江区广泽国际购物中心外铺 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：房屋买受人韩玉有所有的 1 处住宅及其占用或分摊的土地使用权，估价对象并无其他土地定着物。估价对象为毛坯房，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本情况如下：

1) 名称：房屋买受人韩玉有所有的 1 处住宅及其占用或分摊的土地使用权。

2) 坐落：估价对象位于白山市尚高一品小区。

3) 规模：房屋建筑面积为 133.21 m<sup>2</sup>，房屋占用及分摊的土地使用权面积不详。

4) 用途：房屋用途为住宅。

5) 权属：房地产开发建设单位为白山市苏州商贸城开发有限公司，房屋





买受人韩玉有。

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有

权利性质：出让/其它

他项权利状况：估价对象没有设定他项权利（此次评估不考虑他项权）

估价委托人承诺估价对象无债权债务及特许经营权。

### 3、土地使用权基本情况：

- 1) 四至：东至住宅楼，西至 S103 道路，南至鹤大线，北至小区道路
- 2) 土地剩余使用权期限：约 65 年。
- 3) 开发程度：估价对象占用土地规划用途为住宅用地，整栋楼占地为规则长方形宗地，周边住宅、商业一般，为白山市三类用地，基础设施完善，达到六通一平（即：通上下水、电、暖、讯、路及场地平整）。利用现状：该宗土地开发程度较完备，该宗土地上建有估价对象等建筑物。

### 4、建筑物基本情况：

- 1) 建成时间：2014 年。
- 2) 建筑结构：建筑结构框架结构，层高为 2.7 米，结构完好，空间布局合理。
- 3) 设施设备：房屋附属的设施设备主要有水、电、暖等设施设备未启用。
- 4) 房屋为毛坯房。
- 5) 维护状况：房屋属于完好房屋，通过打分法判定成新度为 95%。

## 四、估价目的

为司法拍卖提供价值参考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 2019 年 9 月 24 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、价值类型及价值定义

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) 《资产评估法》
- (6) 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》

### 3、委托方及相关单位提供的有关资料



(1) 房地产估价《司法评估委托书》、《吉林省白山市浑江区人民法院对外委托评估移送表》复印件；

(2) 《商品房买卖合同》复印件；

#### 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、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。

### 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。由于估价对象同一供需圈内类似房地产的交易实例较多且较易通过调查取得，故对估价对象采用比较法进行估价。

(6) 未选用估价方法的理由：

估价对象的同一供求范围内租金交易实例较少，故此次不选用收益法进行评估；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；成本法仅为房地产成本的积算，无法体现估价对象有收益的物业的客观价值，因此也不宜采用成本法。

## 2、选用评估方法的技术路线：

### (1) 比较法

①定义：比较法是根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的相邻区域或同一供需圈的类似房地产交易实例进行比较，参照比较房地产的交易情况、市场状况、房地产状况因素等差别，修正得出待估房地产的评估基准日价格。

### ②选用公式：

估价对象价格=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### ③操作步骤

- a 搜集交易实例；
- b 选取可比实例；
- c 建立价格可比基础；
- d 进行交易情况修正；
- e 进行市场状况调整；
- f 进行房地产状况调整；
- g 求取比准价格。

## 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2019年9月24日的市场价值为 300,887.00（元）人民币大写：叁拾万零捌佰捌拾柒元整。（详见下表）



| 房屋买受人             | 房屋坐落   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 所在<br>层数 | 总层<br>数 | 结构 | 设计<br>用途 | 房地产评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) (保留<br>后两位数) | 现值(元)(保<br>留至整数位) |
|-------------------|--------|---------------------------|----------|---------|----|----------|---|-------------------|
| 韩玉有               | 尚高一品小区 | 133.21                    | 11       | 17      | 框架 | 住宅       | 2258.74                                     | 300,887.00        |
| 人民币大写：叁拾万零捌佰捌拾柒元整 |        |                           |          |         |    |          |   |                   |

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：

2019年9月24日-2020年1月22日

十三、估价报告应用有效期：

本报应用有效期限为一年，即2020年1月22日至2021年1月21日。

吉林通联房地产评估有限公司

2020年1月22日

## 附 件

- 一、 房地产估价《司法评估委托书》、《吉林省白山市浑江区人民法院对外委托评估移送表》复印件；
- 二、 《商品房买卖合同》复印件；
- 三、 估价对象位置图；
- 四、 估价对象照片；
- 五、 估价人员和估价机构的资格证书（复印件）。