

张桂艳

松原市天达房地产评估有限责任公司
房地产司法鉴定估价报告



项目名称：长岭县太平川镇一区二段（工行家属楼）高胜革所属住宅
用房司法鉴定估价报告

估价委托人：松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

房地产估价机构：松原市天达房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：武志鹏 张桂艳

估价作业期：2020年1月9日至2020年4月27日

估价报告编号：（2020）司法鉴定字 04-27-01 号

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(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) 实地查勘期.....	9
(九) 估价原则.....	9
(十) 估价方法选用.....	10
(十一) 估价结果.....	10
(十二) 估价人员.....	11
(十三) 作业日期.....	11
(十四) 估价报告应用的有效期.....	11
房地产估价技术报告(估价单位存档).....	12
(一) 实物状况描述与分析.....	12
(二) 权益状况描述与分析:.....	12
(三) 区位状况描述与分析.....	12
(四) 市场背景描述与分析.....	14
(五) 最高最佳利用分析.....	17
(六) 估价方法适用性分析.....	18
(七) 估价测算过程.....	19
(八) 估价结果确定:.....	23
附件	
(一) 松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室评估委托书	
(二) 房屋查档证明复印件	
(三) 吉林省长岭县人民法院执行裁定书(2018)吉0722执714号	
(四) 房地产估价机构企业法人营业执照复印件	
(五) 房地产估价机构资质证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	
(七) 估价对象内、外部照片	

致估价委托人函

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

受贵方委托，我公司估价人员依据贵方提供的作为估价基础的相关资料，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律、法规规定，本着公开、公正、公平原则，根据为司法机关确定估价对象在价值时点的金额提供参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，对长岭县太平川镇一区二段4单元401室高胜革所属住宅用房进行估价。

估价对象位于长岭县太平川镇一区二段（工行家属楼），东侧为太平川镇第一小学，西侧为新世纪购物中心，南侧为金鑫花园小区，北侧为长岭县第二人民医院，该房屋所有权人为高胜革，混合结构，建筑面积为64.07平方米，用途为住宅。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，本次评估采用比较法，价值类型为房地产市场价格，经过测算确定估价对象在价值时点2020年1月9日的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥90,979元，

人民币（大写）玖万零玖佰柒拾玖元整，

单价：人民币（小写）¥1,420元/平方米，

人民币（大写）壹仟肆佰贰拾元整。

本报告一式五份，其中四份交委托方收执，一份由本估价机构存档，估价

报告使用期限自 2020 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 26 日。

现将房地产估价报告及相关资料呈送

法定代表人：



A handwritten signature in black ink is written over a red square seal. The seal contains the characters '武志' (Wuzhi) and the identification number '2207211084901'.

松原市天达房地产评估有限责任公司

2020年4月27日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中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任何利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、本次估价依据国家《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《吉林省房地产估价规程》的标准撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王志鹏、张桂艳于 2020 年 1 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于标的物的外观和使用状况。除另有协议外，估价人员不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查，及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、本报告无专家提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告中所依据的有关估价资料由委托方提供，委托方应对估价资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告仅对委估房地产价值做出合理估测，不作为其权属方面确认

的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

9、本次评估对象权属状况由委托方提供，仅为本次估价目的使用。

参加本次估价的注册房地产估价师：

武志鹏（房地产估价师注册号：2220030033）

签名：



张桂艳（房地产估价师注册号：2220150066）

签名：



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、估价对象产权明晰，委托方提供的资料和数据是真实的、有效的、合法的。

2、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3、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。

4、本估价报告采用市场价值，即在下列交易条件下最可能实现的价格：

1) 交易双方是自愿地进行交易的；

2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

4) 交易双方掌握必要的市场信息；

5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、本次估价假定估价对象房屋按评估设定的结构、性质、用途、正常的设计、施工、使用，未考虑异常建筑设计、施工质量、建筑材料、使用方式及环境污染等因素对其价格的影响。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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，评估结果一般亦发生变化。

二、估价限制条件

1、本报告所称的估价结果是本次估价目的服务的，受本报告中所述的估价假设条件和价值定义限制，不得挪作他用或肢解使用。

2、本报告所称的估价结果是估价对象在价值时点上的价格，具有时效性，为实现估价目的使用估价结果，应在本报告设定的有效期内使用。在有效期内如遇国家及地方政府政策调整、不可抗力因素造成估价结果失实，应对估价结果进行相应调整。

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。

4、估价结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，委托方应对其真实性、合法性、准确性及有效性承担法律责任，如果提供的资料存在虚假，本估价结论将不成立。

5、委托方提供及当地相关部门出具的关于估价对象的资料，在价值时点估价师认为是真实可靠的。报告中据此对估价对象权属状况进行了披露，并依此做出了相关的估价假设条件，报告本身并不作为有关各方对其权属确认的依据。

6、本报告未经我公司书面同意，报告的全部或部分内容不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供，不得发表在任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人:

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

地址: 松原市沿江东路 2019 号

负责人: 梁宗平

联系人: 郭忠厚

联系电话: 0438-2290082

(二) 房地产估价机构:

松原市天达房地产评估有限责任公司

法定代表人: 武志鹏

机构地址: 吉林省松原市郭尔罗斯大路 182 号 (市人民医院对过)

资质等级: 贰级

证书编号: JFG-J001

联系电话: 0438-2105429

(三) 估价对象:

1、区位状况:

估价对象位于长岭县太平川镇一区二段 (工行家属楼), 东侧为太平川镇第一小学, 西侧为新世纪购物中心, 南侧为金鑫花园小区, 北侧为长岭县第二人民医院。

2、权属状况：

根据委托方提供的房屋查档证明和吉林省长岭县人民法院执行裁定书（2018）吉 0722 执 714 号记载，该房屋所有权人为高胜革，规划用途住宅，权证号 9800234，抵押权人为长岭县太平川城市信用分社，他项权证号 447，现房屋已被长岭县人民法院查封。

3、实物状况：

估价对象所处楼宇总体为 5 层，属于多层建筑，高胜革所属房屋在 4 层，建筑面积 64.07 方米，混合结构，用途为住宅。地基基础稳定，主要承重构件较好。外墙面为水刷石，内墙面和顶棚为刮白，地板砖地面，铝合金窗，入户防盗门，榉木板包贴门窗口；楼内有水、电、暖设施和独立卫生间。

（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依据而估价房地产市场价值。

（五）价值时点： 2020 年 1 月 9 日

（六）估价依据：

1、法律依据

1) 《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）

2) 《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）

- 3) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第 23 号）
- 4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）

2、技术标准

- 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、信息依据

- 1) 松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室评估委托书
- 2) 房屋查档证明
- 3) 吉林省长岭县人民法院执行裁定书（2018）吉 0722 执 714 号
- 4) 估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 5) 委托方提供的相关其他资料

（七）价值类型：

本次估价的内涵是指估价对象于价值时点，在估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（八）实地查勘期：2020 年 1 月 9 日至 2020 年 1 月 9 日

（九）估价原则：

本次估价遵循依据下列原则进行估价：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正

直地评估出对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：评估价值应为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：评估价值应为是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（十）估价方法选用：

本次估价根据估价目的，通过实地查勘、周边区域的调查，再结合估价对象的特点，本次估价采用比较法测算房地产价值。

比较法理论依据：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。

（十一）估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析，确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥90,979 元，

人民币（大写）玖万零玖佰柒拾玖元整，

单价：人民币（小写）¥1,420 元/平方米，

人民币（大写）壹仟肆佰贰拾元整。

（十二）估价人员：

王志鹏（房地产估价师注册号：2220030033）

签名：



张桂艳（房地产估价师注册号：2220150066）

签名：



（十三）作业日期：2020 年 1 月 9 日-2020 年 4 月 27 日

（十四）估价报告应用的有效期：自 2020 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 26 日。

松原市天达房地产评估有限责任公司

2020 年 4 月 27 日

