

白城市贺成房地产估价有限责任公司

白贺评字（2020）第 061601 号

（2020）吉 0802 执评 5 号

张求实、吉林中腾房地产开发有限公司通榆分公司 房地产评估报告(定稿)

估价项目名称：张求实、吉林中腾房地产开发有限公司通榆分公司 房地产估价项目

估价委托方：白城市洮北区人民法院

房地产估价机构：白城市贺成房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：郭新东 （注册号 2220050004）

崔秀婷 （注册号 2220140070）

评估作业日期：2020 年 4 月 30 日-2020 年 6 月 16 日

目 录

- 一、 致委托方函
- 二、 注册房地产估价师声明
- 三、 估价的假设和限制条件
- 四、 估价结果报告
- 五、 附 件

一、致委托方函

白城市洮北区人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司指派注册房地产估价师对位于长春市净月开发区净月大街国信·美邑住宅小区一期 13 号楼 105 号，通榆县繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 17 门、A5 号楼南至北第 27 门、B2 号楼南至北第 1-4 门、B2 号楼南至北第 9 门共计 8 处房屋进行评估。

估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：房屋坐落于长春市净月开发区净月大街国信·美邑住宅小区一期 13 号楼 105 号，东临银锦路、南临金河街、西临龙东公路、北临金屏街；通榆县繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 17 门、A5 号楼南至北第 27 门、B2 号楼南至北第 1-4 门、B2 号楼南至北第 9 门，东临新发街、南临风电大路、西临居民楼、北临四海明珠小区。具体情况如下：

序号	估价物名称	产权人	不动产单元号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	房屋	张求实	220102014354GB00033F00680004	净月开发区净月大街国信·美邑住宅小区一期 13 号楼 105 号	住宅	钢混	1-4/4	323.01
2	房屋	吉林省中腾房地产开发公司通榆分公司	220822122012GB00426F00050010	繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 17 门	商服	混合	1-2/6	152.06
3	房屋		220822122012GB00426F00050013	繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 27 门	商服	混合	1-2/6	150.58
4	房屋		220822122012GB00427F00010016	繁荣街广白路（中腾家园）B2 号楼南至北第 1 门	商服	混合	1-2/6	228.64
5	房屋		220822122012GB00427F00010017	繁荣街广白路（中腾家园）B2 号楼南至北第 2 门	商服	混合	1-2/6	204.18
6	房屋		220822122012GB00427F00010014	繁荣街广白路（中腾家园）B2 号楼南至北第 3 门	商服	混合	1-2/6	241.76
7	房屋		220822122012GB00427F00010013	繁荣街广白路（中腾家园）B2 号楼南至北第 4 门	商服	混合	1-2/6	206.73
8	房屋		220822122012GB00427F00010015	繁荣街广白路（中腾家园）B2 号楼南至北第 9 门	商服	混合	1-2/6	206.73
合计								1713.69

价值时点：2020 年 4 月 30 日（实地查勘日）。

价值类型：本次评估估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指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。

估价方法：本次采用比较法评估。

使用期限：本估价报告从出具之日起一年内有效，即 2020 年 6 月 16 日-2021 年 6 月 15 日。此报告一式五份，委托方四份，存档一份。估价报告的复印件无效。

估价结果：按着国家估价程序的要求，我公司迅速组织估价人员亲临现场观察、登记、并查阅有关资料和档案，同时依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》等法律法规的规定，遵循估价原则，根据估价目的，运用科学的估价方法，详细考虑了影响估价对象房屋价格的多项因素，结合估价经验，经过反复的测算、分析，最终确定该估价对象在估价时点二 0 二 0 年四月三十日的市场总价值为：

总 值（人民币） 12,160,371.00 元

（大 写） 壹仟贰佰壹拾陆万零叁佰柒拾壹元整

白城市贺成房地产估价有限责任公司

法定代表人：郭新东

二 0 二 0 年六月十六日

二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照国家有关法律、法规及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师郭新东、崔秀婷已于2020年4月30日-2020年5月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但该实地查勘仅限于其外部及可能情况下的内部情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任，以及对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，且不能确定委估物业没有缺损；估价人员也未对设备、设施进行测试。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本次估价中注册房地产估价师严格遵循了独立、客观、公正的原则，签名出具的估价报告具有合法性、客观性、真实性和合理性。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	日期
郭新东	2220050004		2020年6月16日
崔秀婷	2220140070		2020年6月16日

三、 估价的假设和限制条件

（一）估价一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为假设前提。

3、本次估价以洽谈交易期间房地产供求关系、市场结构、房地产价值保持相对稳定为前提。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、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隐患且无相关的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价假设估价对象没有他项权利限制、没有法定优先受偿款。

7、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设

（四）不相一致假设

本估价报告描述是根据领勘人所指认的估价对象进行的现场勘查，若本估价报告估价对象描述状况与实际状况不相一致，请估价报告使用人明示，我机构予以重新勘查核对。

（五）依据不足假设

无依据不足假设

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

2、本报告使用的有效期为一年。即 2020 年 6 月 16 日-2021 年 6 月 15 日。在价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及有关资料均不得向委托方、报告使用者、登记机关及报告审查部门以外的人员或单位提供。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、本报告由我公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、并加盖封口印后生效，注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对报告缺页或任何形式复印件概不认可且不承担责任。

6、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。

7、评估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，本评估结论将不成立。

8、本报告不作为估价对象权属及数量确认的依据。本次评估委托方提供的《不动产权证》未调档，我公司不对该证的真实性负责。

9、本评估价值包含分摊的土地使用权价值。

四、估价结果报告

(一) 委托方: 白城市洮北区人民法院

地 址: 白城市民主东路 205 号

(二) 估 价 方: 白城市贺成房地产估价有限责任公司

法人代表: 郭新东 地址: 白城工业园区洮儿河路 1 号

估价资格等级: 贰级 编号: JFG-G005

有效期限: 2018 年 04 月 16 日-2021 年 04 月 16 日

(三) 估价对象:

序号	估价物名称	产权人	不动产单元号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	房屋	张求实	220102014354GB 00033F00680004	净月开发区净月大街国信· 美邑住宅小区一期 13 号楼 105 号	住宅	钢混	1-4/4	323.01

外墙面为面砖, 室外防盗门、塑钢窗齐全, 室内为精装修, 内墙墙面分别为乳胶漆和壁纸、地面分别为地砖和地板, 水、电、暖、气设施、设备齐全, 集中采暖大市供热。室外附带庭院, 该楼公共设施、建设配套齐全。

序号	估价物名称	产权人	不动产单元号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
2	房屋	吉林省中腾 房地产开发 公司通榆分 公司	220822122012GB 00426F00050010	繁荣街广白路(中腾家园) A5 号楼南至北第 17 门	商服	混合	1-2/6	152.06
3	房屋		220822122012GB 00426F00050013	繁荣街广白路(中腾家园) A5 号楼南至北第 27 门	商服	混合	1-2/6	150.58
4	房屋		220822122012GB 00427F00010016	繁荣街广白路(中腾家园) B2 号楼南至北第 1 门	商服	混合	1-2/6	228.64
5	房屋		220822122012GB 00427F00010017	繁荣街广白路(中腾家园) B2 号楼南至北第 2 门	商服	混合	1-2/6	204.18
6	房屋		220822122012GB 00427F00010014	繁荣街广白路(中腾家园) B2 号楼南至北第 3 门	商服	混合	1-2/6	241.76
7	房屋		220822122012GB 00427F00010013	繁荣街广白路(中腾家园) B2 号楼南至北第 4 门	商服	混合	1-2/6	206.73
8	房屋		220822122012GB 00427F00010015	繁荣街广白路(中腾家园) B2 号楼南至北第 9 门	商服	混合	1-2/6	206.73

外墙面为面砖, 室外对拉门、塑钢窗齐全, 室内为普通装修, 内墙墙面为乳胶漆、地面为地砖, 水、电、暖、气设施、设备齐全, 集中采暖大市供热。该楼公共设施、建设配套齐全。

(四) 估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

(五) 估价时点：2020年4月30日（实地查勘日）

(六) 价值类型：本次评估估价对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

(七) 估价依据

1、有关法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

(5) 《最高人民法院对外委托司法鉴定评估拍卖等工作管理规定》；

(6) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》（2014年02月12日）；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号。

2、估价采用的技术标准

(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) 《房屋完损等级评定标准》（城住字1984第678号）；

(4) 《房地产估价规程》（吉林省地方标准DB22/T475-2009）；

(5) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3、信息依据

(1) 房地产估价委托书；

(2) 房屋所有权证书复印件及相关材料；

(3) 估价人员实地勘察获取及收集的有关资料。

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

“独立”是指房地产估价师执业过程中不应受任何组织或个人的干预，应完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行

估价；“客观”是指房地产估价师执业时不应带有着自己的好恶、情感和偏见，应完全从客观实际出发，按照事物的本来面目去估价，真实的反映估价对象的实物、权益和区位状况，如实地反映当地房地产市场状况，在全面合理的分析影响估价对象房地产相关因素的基础上确定估价对象的价格；“公正”是指房地产估价师执业时应站在中立的立场上，不偏袒相关当事人的任何一方。

2、合法原则

合法原则是指估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

4、替代原则

替代原则是指估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

价值时点原则是指估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

（九）估价方法

1、估价方法的选取

估价方法通常有市场比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。本次评估的估价对象为住宅、商服用房，估价人员对估价对象进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，认为估价对象所在同一供求范围内存在很多类似房地产交易案例，本次评估适宜采用市场法；由于收益年限较长，受通货膨胀等因素影响，客观收益水平及报酬率不能准确地反映未来市场变化情况，故不适用收益法；估价对象为已开发完成项目，重新开发建设过程中的各项费用虽然可作较为准确的测算，但成本法的估价结果很难体现估价对象的市场价值标准，故不适宜用成本法；估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不适用假设开发法。

综合考虑估价对象特点、用途及估价目的，本次评估应选用市场比较法进行估价。市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似

房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法计算公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2、估价步骤

- (1) 受理估价委托；
- (2) 确定估价基本事项；
- (3) 编制估价作业方案；
- (4) 搜集估价所需资料；
- (5) 实地查勘估价对象；
- (6) 选用估价方法进行测算；
- (7) 确定估价结果；
- (8) 撰写估价报告；
- (9) 审核估价报告；
- (10) 交付估价报告；
- (11) 保存估价资料。

(十) 估价结果：

估价人员根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过认真的测算，选用比较法对估价对象市场价值进行了测算，综合考虑影响房地产价格的因素，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 4 月 30 日的市场价值为：

总 价：人民币 12,160,371.00 元

大写金额：壹仟贰佰壹拾陆万零叁佰柒拾壹元整

序号	估价物名称	产权人	不动产单元号	房屋坐落	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	总价 (元)
1	房屋	张求实	220102014354GB00033F00680004	净月开发区净月大街国信·美邑住宅小区一期 13 号楼 105 号	住宅	钢混	1-4/4	323.01	18,000.00	5,814,180.00
2	房屋	吉林省中腾房地产开发公司通榆分公司	220822122012GB00426F00050010	繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 17 门	商服	混合	1-2/6	152.06	4,500.00	684,270.00
3	房屋		220822122012GB00426F00050013	繁荣街广白路（中腾家园）A5 号楼南至北第 27 门	商服	混合	1-2/6	150.58	4,500.00	677,610.00

4	房屋	220822122012GB00427F00010016	繁荣街广白路（中腾家园）B2号楼南至北第1门	商服	混合	1-2/6	228.64	4,600.00	1,051,744.00
5	房屋	220822122012GB00427F00010017	繁荣街广白路（中腾家园）B2号楼南至北第2门	商服	混合	1-2/6	204.18	4,600.00	939,228.00
6	房屋	220822122012GB00427F00010014	繁荣街广白路（中腾家园）B2号楼南至北第3门	商服	混合	1-2/6	241.76	4,600.00	1,112,096.00
7	房屋	220822122012GB00427F00010013	繁荣街广白路（中腾家园）B2号楼南至北第4门	商服	混合	1-2/6	206.73	4,600.00	950,958.00
8	房屋	220822122012GB00427F00010015	繁荣街广白路（中腾家园）B2号楼南至北第9门	商服	混合	1-2/6	206.73	4,500.00	930,285.00
合计							1713.69		12,160,371.00

（十一）估价作业日期

2020年4月30日-2020年5月8日

（十二）估价报告应用期限

依据估价目的和估价对象的特点，自完成估价报告起有效期限为一年。

（十三）估价人员

姓名	注册号	签章	日期
郭新东	2220050004		2020年6月16日
崔秀婷	2220140070		2020年6月16日

白城市贺成房地产估价有限责任公司

2020年6月16日

五、附件

- 1、委托书复印件
- 2、委托方所提供资料数据复印件
- 3、估价人员资质证书复印件
- 4、资质证书复印件
- 5、照片复印件
- 6、现场勘察表