

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 位于瑞光南街 63-1 号楼 3 单元 5 层中户为刘运兴、
侯丽莉所属的房地产市场价格价值评估

估价委托方： 白城市洮北区人民法院

房地产估价机构： 白城市建设房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 牛亚娟、刘思达

估价作业日期： 2020 年 05 月 07 日至 2020 年 05 月 09 日

估价报告出具日期： 2020 年 06 月 22 日

估价报告编号： 白建房评鉴字[2020] 第 0010 号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、本次估价的假设前提：	6
二、估价的限制条件	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人：	9
二、房地产估价机构：	9
三、估价目的：	9
四、估价对象：	9
五、价值时点：	10
六、估价依据：	10
七、价值类型：	12
八、估价原则：	12
九、估价方法：	13
十、估价结果：	14
十一、注册房地产估价师：	14
十二、估价作业日期：	14
十三、估价报告应用有效期：	14
附件（复印件）	15

致估价委托人函

白城市洮北区人民法院：

受贵方委托，我公司于 2020 年 05 月 07 日派出注册房地产估价师对估价对象房地产进行了实地查勘、调查，遵循独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的具体状况和影响价格的具体因素，进行了分析、测算和判断。严格遵守房地产估价方面的法律法规及国家、地方标准，按照估价规程，采用科学、适用的估价方法，完成了对估价对象房地产的评估，现致函如下：

一、估价目的：为委托方执行案件作依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：位于实验高中东侧，坐落于瑞光南街 63-1 号楼 3 单元 5 层中户，房屋所有权人为刘运兴、侯丽莉，估价对象评估范围为权利人刘运兴、侯丽莉所属的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权以及室内装修等不动产，估价对象建筑面积为 62.10 平方米，住宅用途。

三、价值时点：2020 年 05 月 07 日(为现场查看之日)

四、价值类型：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。

五、估价方法：采用比较法，比较法是选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

六、估价结果：估价对象于价值时点的评估总价值为人民币 24.53 万元（大写人民币）贰拾肆万伍仟叁佰元整，单价为 3950 元/平方米；

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是其中的“估价的假设和限制条件”予以关注，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

本评估报告一式四份，报告的有效期限自 2020 年 06 月 22 日起至 2021 年 06 月 21 日止。

此 致

白城市建设房地产评估有限公司

法人代表：韩宝军

2020 年 06 月 22 日

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的和准确的。
- 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利害关系也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、吉林省地方标准《房地产估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、中国注册房地产估价师刘思达、牛亚娟已在价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。
- 6、没有其他专业人士对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、估价对象的范围、状况及估价时点根据委托书及委托方提供的资料确定。
- 8、估价的结果仅作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的房地产市场价格，并不得用于其他用途。
- 9、非经本估价机构允许，本估价报告不得发表于任何媒体。
- 10、本报告中“估价技术报告”部分由本公司存档。
- 11、本估价报告非经估价机构盖章和司法鉴定人签字不发生法律效力。
- 12、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体，报告的最终解释权归本公司所有。

房地产估价师

注册证号

签字

牛亚娟

2220090029

刘思达

2220190009

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

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、估价委托人提供了估价对象的《白城市洮北区人民法院司法鉴定委托书》及《吉林省白城市洮北区人民法院民事判决书》等复印件，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师在现场查勘过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、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)不存在特殊买家的附加出价。

5、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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估价结果的影响。当上诉条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

6、本次估价以未考虑可能与估价对象所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

7、在本次估价价值定义限制的前提下，估价时没有考虑估价对象

因涉案、出租、抵押或买家基于投资价值判断对估价对象市场价值的影响。

8、估价结果未考虑未来处置风险及处置费用的影响。

9、根据委托人提供的相关资料显示，委托方未提供估价对象的国有土地使用权证，估价对象可能没有办理单独的土地使用权登记，但根据房屋所有权和相应的土使用权主体一致的原则，未来估价对象房屋所占用的土地使用权主体首先也只能是房屋所有权证载权利人。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果为 2020 年 05 月 07 日，在满足全部假定限制条件和价值定义前提下的市场价值；非经估价机构和签字的房地产估价师书面同意不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，我们不承担对委托人、相关当事人、及相关行政主管部门以外的第三人对报告异议的解释义务。

2、委托方只能将本报告用于本次估价目的限定的用途，如果将本报告用于估价目的以外的任何用途时无效。

3、我们只对在本估价报告应用有效期内并将估价报告作为统一的有机整体使用本报告承担责任。

4、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、准确性和有效性及由此产生的后果负责解释。

5、本次估价在估价对象范围、估价时点、估价目的等均经估价机构及房地产估价师与委托人充分沟通并经其同意根据估价委托书及其提供的资料确定，如果上述内容发生变化应重新评估。

6、如果估价对象建筑物的结构存在重大质量缺陷，估价结论无效。

7、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

8、在估价时点后，估价报告有效期内估价对象实物状况及国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市

场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

9、本报告估价结果专为委托人在本次估价目的下使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本报告由白城市建设房地产评估有限公司负责解释。

11、本报告不作为估价对象权属及数量确认的依据。

12、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，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

13、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件不生效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

白城市洮北区人民法院

单位地址：白城市洮北区民主东路与青年北大街交汇处

办案人：韩鸿雁

二、房地产估价机构：

白城市建设房地产评估有限公司

住所：白城市洮北区公园西路 7 号楼东 2 户门市

营业执照统一社会信用代码：91220800724871530G

法人代表人：韩宝军

资质等级：贰级

资质证书编号：JFG-G004

联系人及电话：牛亚娟(0436-3203603)

三、估价目的：

为委托方执行案件作依据而评估房地产市场价格

四、估价对象：

1、区位状况：

估价对象所在的建筑物坐落于瑞光南街 63-1 号楼 3 单元 5 层中户，位于实验高中东侧，估价对象所在小区东临长庆新居、西临瑞光南街、南临住宅、北临新兴路，估价对象距离实验高中约 100 米、距离东润大酒店约 450 米、距离白城市一中及毓才中学约 450 米、距离大润发超市约 500 米、距离邮政储蓄银行约 500 米。

估价对象附近主要有佳兴园小区、学士苑小区、长庆新居、橄榄小区、日杂小区、新星花园等一定规模的居住小区。估价对象小区属于开放式小区、小区通道临瑞光街与新兴路，附近公共交通便捷度较好。

附近的公共建筑主要有实验高中、白城市一中、毓才中学、大润发超市、农商银行储蓄所、邮政银行储蓄所、东润大酒店、农业发展银行、白城市第一职业高中等。

2、估价对象权益状况：

1)、根据委托方提供的《白城市洮北区人民法院司法鉴定委托书》、《吉林省白城市洮北区人民法院民事判决书》、《吉林省白城市洮北区人民法院协助执行通知书》及《吉林省白城市洮北区人民法院执行裁定书》记载，估价对象因申请人黄玉学与被执行人刘运兴、侯丽莉因买卖合同纠纷一案而查封的一户房地产，估价对象坐落于瑞光南街 63-1 号楼 3 单元 5 层中户，估价对象评估范围为房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权以及室内装修等不动产；

依据《吉林省白城市洮北区人民法院协助执行通知书》及《吉林省白城市洮北区人民法院执行裁定书》复印件记载：估价对象权证号为 201104512 号、房屋权利人为刘运兴、侯丽莉、房屋坐落于瑞光南街 63-1 号楼 3 单元 5 层中户、规划用途为住宅、建筑面积为 62.10 平方米、总层数为 6 层、所在层数为 5 层。此证查封期限为三年。

2)、估价对象土地使用权状况：

委托人未提供估价对象房屋所占用的国有土地使用权证，我们无法确定估价对象的土地使用权面积、用途及于价值时点的剩余使用权年期等信息。

3、估价对象实物状况：

估价对象建于 2000 年前，建筑物用途为住宅、建筑面积为 62.10 平方米，估价对象建筑物为涂料外墙面，塑钢窗，入户门为普通防盗门，室内卧室及客厅为复合地板地面，厨房及卫生间为瓷砖地面，卧室及客厅为乳胶漆内墙面、乳胶漆顶棚，厨房及卫生间为瓷砖墙面、插板棚，维护保养状况一般。

五、价值时点：

价值时点是 2020 年 05 月 07 日（现场勘查之日）

六、估价依据：

（一）法律依据

1、《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 62 号公布，2007 年 10 月 1 日施行）

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 29 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会

第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

3、《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正))

4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日公布实施)

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让、转让管理条例》(1990 年 5 月 15 日中华人民共和国国务院令第 55 号自发布之日起施行)

6、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(中人民共和国国务院令第 256 号、1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过、1998 年 12 月 27 日公布、1999 年 1 月 1 日施行)

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(于 2010 年 8 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过予公布,自 2012 年 1 月 1 日起施行)

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,自 2018 年 9 月 1 日起施行)

(二) 技术依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

2、《房地产估价规程》(DB22/T475-2009)

3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(三) 委托人提供或当事人确认的相关资料(复印件)

1、《白城市洮北区人民法院司法鉴定委托书》

2、《吉林省白城市洮北区人民法院民事判决书》[(2016)吉 0802 民初 2202 号]

3、《吉林省白城市洮北区人民法院执行裁定书》[(2016)吉 0802 执 1512 号]

4、吉林省白城市洮北区人民法院协助执行通知书》[(2016)吉

0802 执 1512 号]

(四)、估价机构收集的资料

- 1、现场查勘表
- 2、与估价对象类似房地产的市场价格资料

七、价值类型：

在 2020 年 05 月 07 日，已依法取得国有土地使用权，建筑面积为 62.10 平方米的住宅用途房屋所有权在无法定优先受偿权并满足本次估价全部假定及限制条件的估价前提为生效条件的市场价值。

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。

八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果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、价值时点原则

要求估价结果是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。

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算，估价方法适用性分析如下：

估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产不活跃或房地产交易量较少而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

由于该类房地产市场交易比较活跃、交易案例较多、可比性较好，故选择比较法对估价对象的价值进行评估。比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似的房地产的成交价格做适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

比较法定义：

比较法是选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较法公式如下：

	可比实例	交易情况	市场状况	房地产状况
比准价格 =	×	×	×	
	成交价格	修正系数	调整系数	调整系数
可比实例	100	100+市场状况调整值	100	
=	×	×	×	
成交价格	100+交易情况修正值	100	100+房地产状况调整值	

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常交易价格为基准；

市场状况调整系数的分母为 100,表示以可比实例交易当时的日期为基准;房地产状况调整系数的分子为 100,表示以估价对象房地产状况为基准。

十、估价结果:

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,并考虑影响估价对象价格因素,综合确定估价对象的建筑面积为 62.10 平方米的市场评估总额:24.53 万元,人民币大写金额:贰拾肆万伍仟叁佰元整,单价为 3950 元/平方米。

十一、注册房地产估价师:

牛亚娟 2220090029

刘思达 2220190009

十二、估价作业日期:

2020 年 05 月 07 日——2020 年 05 月 09 日

十三、估价报告应用有效期:

自 2020 年 06 月 22 日起至 2021 年 06 月 21 日止

附件（复印件）

- （一）、《白城市洮北区人民法院司法鉴定委托书》
- （二）、《吉林省白城市洮北区人民法院民事判决书》[（2016）吉 0802 民初 2202 号]
- （三）、《吉林省白城市洮北区人民法院执行裁定书》[（2016）吉 0802 执 1512 号]
- （四）、《吉林省白城市洮北区人民法院协助执行通知书》[（2016）吉 0802 执 1512 号]
- （五）、估价对象照片
- （六）、估价机构营业执照
- （七）、估价机构的资质证书
- （八）、注册房地产估价师执业证书