



報告書

REPORT BOOK



吉林省建兴房地产评估有限公司

JIANXINGPINGGU

房地产估价报告

估价项目名称：受吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室委托，对位于长岭县电影院综合楼孙平会、陈勇所属的房屋价值进行评估

委 托 方：吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

估 价 方：吉林省建兴房地产评估有限公司

法定代表人：白世泉

地 址：前郭县文化街文胜委

资 质 等 级：贰级

估 价 人 员：白世泉（中国注册房地产估价师）

白 鸽（中国注册房地产估价师）

估价作业日期：2020年6月23日—2020年07月03日

估价报告编号：吉建兴房评字[2020]第 07001 号

目 录

一、致委托方函

二、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

致委托方函

吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

承蒙贵单位的委托，本公司根据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，遵循合法、科学、客观、公正的原则，对吉林省新双鹤房地产开发有限公司所属位于长岭县长岭镇永久路南、长庆街东电影院综合楼 3 单元 202 室的房屋，于 2020 年 06 月 23 日的公开市场价值进行评估，此次估价的目的是协助贵单位办案提供价格参考依据。

根据国家房地产评估管理的有关法律、法规、相关政策条例和技术规范以及贵方提供的各项有关文件资料，经评估人员现场勘察核实，遵循估价原则、按照估价程序、选用适宜的估价方法，并综合分析了影响房地产价值的各项因素，在此基础上确定估价对象在估价时点 2020 年 6 月 23 日及本次估价目的下的估价对象评估价值：

总 价：¥599,445.00 元。

人民币大写：伍拾玖万玖仟肆佰肆拾伍元整。

单 价：¥4069.00（元/平方米）

人民币大写：每平方米建筑面积肆仟零陆拾玖元整。

特此函告

吉林省建兴房地产评估有限公司

法定代表人：白世泉

2020 年 7 月 22 日



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的、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，在本估价报告中已说明的估价的假设和限制条件下撰写本估价报告；
- 5、委托方提供的所有资料我们不负责核查其资料的真实性和合法性；
- 6、房地产变现能力是假定在估价时点实现变卖时，在没有过多的损失的条件下，将估价对象转换为现金的可能性。受用途因素、区域因素影响整体变现能力较差；估价对象变现时应充分考虑变现费用、应纳税金、消费者心理等因素影响。
- 7、我公司房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘察，我们仅对估价对象的外观情况进行勘察，对其被遮盖、未暴露的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们的评估结果仅对委托方提供的资料和现场勘察的资料负责，因委托方提供的资料不实造成评估结果有误或权属有争议导致的后果我公司不承担任何责任，由委托方自行承担。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任；
- 8、本估价报告的解释权为本公司所有；
- 9、本估价报告复印件无效。

注册房地产估价师签章：

估价的假设和限制条件

1、估价报告提供的估价结果是估价对象的市场价值，并未考虑委托方有负债因素等短期强制处分及抵押到期清偿因素对价格的影响和未来物业强制处置、要求迅速变现的特性以及税费转嫁对价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响；

2、同一估价对象因其估价目的不同，在估价过程中采用的价值标准及估价依据也会有所不同。本次估价结果只为本次评估目的提供价格参考，其它目的使用无效；

3、本估价报告的评估价值为委估项目房屋于 2020 年 06 月 23 日的价值，应用的有效期为一年。

4、除特殊说明，估价对象不附带任何影响其价值的限制条件；

5、本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要四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及评估结论的准确性；

6、在本估价报告中如因我们的原因造成校对有误或文字不通请及时通知我们更正，并向您做出正确的解释，本估价机构享有对本估价报告的最终解释权；

7、本估价报告未经评估机构同意不得向委托方、估价报告审查部门以及本次估价目的的有关的机构之外的单位及个人提供，本估价报告仅为本次估价目的之用，不作其他用途，未经许可不得公开发表于任何媒体，由此造成的后果本估价机构不承担任何责任；

8、由委托方提供的文件资料真实性、可靠性、合法性均由委托方负责；因此导致估价结果误差我方不负任何责任；

9、本估价报告中所确定的房屋面积、用途以法院卷宗中《房屋查档证明》中标注该房屋建筑面积为 147.32 平方米，如产权面积与实际面积有出入，最终的建筑面积由房地产产籍管理部门重新确定，由此产生的估价差异，可在本报告的基础上予以调整；

10、本报告必须完整使用方为有效，仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担任何责任；

11、本报告涉及的币种均为人民币；

12、本报告一式叁份，无副本，复印件无效。任何使用本估价报告复印件的行为造成的后果与本估价机构和估价师无关；

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：吉林省松原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：吉林省建兴房地产评估有限公司

法定代表人：白世泉

机构地址：前郭县文化街文胜委

资质等级：贰级

资质证书号：JFG-A013 号

三、估价对象概况

依据“房屋查档证明”确定估价对象房屋所有权人为：孙平会、陈勇，总层数：6层，所在层数：2层，建筑面积147.32平方米，规划用途：住宅；

估价对象房屋位于永久路南长庆街东，东临东关南街，南临长兴东路，西临馨安小区，北临长岭县电影院，地理位置条件较好，交通便利。

估价对象房屋为混合结构住宅用房，房屋总层数6层，所在层数2层，层高约2.8米，整体结构及功能良好，外观内饰较好，依据《房屋完损等级评定标准》的规定，估价对象为完好房。外粉饰为涂料类，内粉饰墙壁为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，木地板地面，卫生间瓷砖到顶，塑钢窗，防盗门，水、电、暖设施齐全完善。

四、估价目的

确定估价对象市场价格，为协助法院办案提供价值参考。

五、估价时点

2020年6月23日

六、价值定义

本次估价结果为估价对象于估价时点的公开市场价值。

七、估价依据

- 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、《中华人民共和国建筑法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》；

- 6、委托方提供的相关资料；
- 7、松政函[2007]24 号文件；
- 7、估价人员对估价对象进行现场勘察的记录；
- 8、本公司搜集的有关房地产市场的相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据的估价原则如下：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

九、估价方法

本项目的估价技术思路与方法为：综合考虑估价对象特点、用途、估价目的及委托方提供资料情况，拟采用比较法对估价对象价格进行评估。

十、估价结果

本次估价共选取可比实例三个，实例一单价 4210 元，经修正后计算得出比准价格为 4294.00 元/平方米；实例二单价 3799 元，经修正后计算得出比准价格为 3952.00 元/平方米，实例三单价 3882 元，经修正后计算得出比准价格为 3960.00 元/平方米，从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平差别不大，故取它们的算术平均值作为比较法的比准价格，即估价对象满足各项假设限制条件下的平均单位面积比准价格为 4069.00 元/平方米。估价对象房地产总价=估价对象比准价格×建筑面积=4069.00 元/平方米×147.32=599,445.00 元。

综上所述，估价人员根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的立场，并在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在估

价时点 2020 年 6 月 23 日客观合理价格为：

总 价：¥599,445.00 元。

人民币大写：伍拾玖万玖仟肆佰肆拾伍元整。

单 价：¥4069.00（元/平方米）

人民币大写： 每平方米建筑面积肆仟零陆拾玖元整。

十一、估价人员

估 价 人：

白世泉 中国注册房地产估价师（签章）

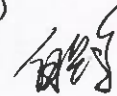
注册号：2219970063



项目负责人：

白 鸽 中国注册房地产估价师（签章）

注册号：2220110070



审 批 人：

白世泉 中国注册房地产估价师（签章）

注册号：2219970063



十二、估价作业日期

2020 年 6 月 23 日—2020 年 7 月 3 日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期，自估价报告出具之日起一年内有效

吉林省建兴房地产评估有限公司



2019 年 7 月 22 日