

长春市南关区人民法院委托鉴定长春市南关
区芳草街水岸·南华庭（原地矿佳苑）7幢
3单元1006号房地产价值项目

房地产估价报告

吉汇通房估字【2019】第005号

项目名称：长春市南关区人民法院委托鉴定长春市南关区芳草街水
岸·南华庭（原地矿佳苑）7幢3单元1006号房地产市
场价值估价项目

估价委托人：长春市南关区人民法院

房地产估价机构：吉林汇通房地产土地评估咨询有限公司

估价作业日期：2019年8月21日至2019年9月2日

注册房地产估价师：杨玉英 张广宜

估价报告出具日期：2019年9月2日

估价报告编号：吉汇通房估字[2019]第005号

致估价委托方函

长春市南关区人民法院：

受贵院委托，我公司于 2019 年 8 月 21 日派出专职估价人员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、地方标准规程，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：为长春市南关区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估其房地产市场价格。

二、估价对象：长春市南关区芳草街水岸·南华庭（原地矿佳苑）7 幢 3 单元 1006 号房地产市场价格（包含其分摊占用的土地使用权）。

根据委托方提供的“个人住房信息查询结果证明”记载：房屋所有权人黄红英，房屋坐落：长春市南关区芳草街地矿佳苑 7 幢 1006 号房，权利证号：南 D201312110007，丘地号：7-6/425-5（1006），建成年份 2011 年，建筑面积：88.25 平方米，自用面积：67.86 平方米，共有面积：20.39 平方米。

估价对象所在小区四至：东至芳草街、南至盛世大路、西至在建新路、北至太阳一道。

三、价值时点：依据长春市南关区人民法院的鉴定委托书，确定本次估价目的价值时点为现场查勘日 2019 年 8 月 21 日。

四、价值类型：本次估价结果是估价对象的市场价值。估价对象经适当的营销后，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：比较法

六、估价结果：估价对象于价值时点的市场价值为人民币 957,954

元，大写人民币：玖拾伍万柒仟玖佰伍拾肆圆整（包含其分摊占用的土地使用权价值）。

估价结果汇总表

名称	权利证号	用途	房间号	所在层数	面积(平方米)	评估单价(元)	评估总价(元)	备注
长春市南关区芳草街地矿佳苑7幢1006号房	南 D201312110007	住宅	1006	10层	88.25	10,855	957,954	包含其分摊占用的土使用权

七、特别提示：

1、本函内容摘自评估报告正文，估价的具体情况及相关专业意见，请认真阅读附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

2、估价报告使用期限：在房地产市场价格无较大波动的条件下，本报告使用期限从自2019年9月2日至2020年9月1日止为一年

3、提交报告份数：本估价报告一式五份，估价方存档一份，提交委托方四份。

特致此函

吉林汇通房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：顾润生

2019年9月2日

目 录

第一部分	估价师声明.....	4
第二部分	估价假设和限制条件.....	6
第三部分	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、	价值类型.....	10
七、	估价原则.....	11
八、	估价依据.....	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、	实地查勘期.....	15
十三、	估价作业期.....	15
十四、	估价报告应用有效期.....	15
第四部分	附件.....	16

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

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

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、我们于2019年8月21日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观及可能情况下的内部和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量、设备、设施质量进行测试、调查的责任。

七、本次估价是在办案法官、公证人员及申请方的指认下查看的估价对象现场。

八、没有外部专家和单位对本次估价提供专业帮助。

九、估价报告仅用于确定委估对象的市场价值使用，不能做为权属确定的依据，估价人员仅对估价对象价格发表意见。

十、我们在执业活动中不泄露知悉的国家秘密、当事人的商业秘密和技术秘密及个人隐私；妥善保管好估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其公开或泄露给他人。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
杨玉英	2220040071		
张广宜	2220090006		

第二部分 估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得，房地产权利界定清晰，并可在市场正常销售，估价方不承担产权证明的责任，以政府有关部门所确认的房屋用途为准，并保持现状继续使用为前提测算估价对象房地产市场价格。

2、本估价报告依据委托方提供的南法委字 2019 年第 101 号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》等相关资料为准。这些资料直接或间接的影响估价结果，委托方应对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。届时对因提供资料与实际登记记载或确权造成的差异其估价结果应做相应调整。

3、本次估价假定估价对象房地产没有任何的他项权、留置权和要求权，假定估价对象房地产权益完整，具有完备的所有权和使用权，未考虑估价对象资产形成过程中的债权债务问题，本次估价以估价对象不涉及其他任何法律纠纷为前提。

4、本次估价按价值时点估价对象房地产的实物状态和现实权属状态测算评估值，未考虑建筑设计及施工质量等因素对其价格的影响。

5、本次估价假定估价对象的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、建筑材料及使用方式等因素对其价格的影响。

6、我们对影响房屋安全、直接环境污染等因素给予了必要的考虑，但对隐视的安全结构或累计性的等污染因素假定不对本次评估结果产生影响。

(二) 未定事项假设

本次估价，未考虑估价对象存在他项权利对其价值的影响，本次评

估设定估价为正常合法取得，不存在其它权利限制。

（三）背离事实假设

本次估价不考虑拖欠物业管理费、采暖费、相关税费、工程款等其对市场价值的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、估价限制条件

1、本报告只在本次评估目的下使用，不得挪作他用，且本报告必须完整使用，否则我公司不承担任何责任。

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

3、委托方及资产占有方应当向房地产估价机构如实提供房地产估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

4、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，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，否则误差部分及受影响部分无效。

5、在房地产市场比较稳定的状况下，估价报告的有效期自报告发出日起一年内有效。

6、本房地产估价报告中的估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，未考虑非正常变现及其他连带负债对房地产价值的影响。

7、估价对象状况和房地产市场状况因时间而发生变化时，对房地产价值和变现价值均会产生一定的影响。委托方应综合分析影响房地产的各种风险因素及变现处置时发生的费用、税金及难易程度，合理使用

评估价值。

8、估价对象的变现能力，是假定在价值时点处置时，在没有过多损失的情况下，将估价对象房地产转换为现金的可能性。因估价对象资产因司法诉讼要求其快速变现的特殊性，可能实现的价格也许低于正常市场价值较多，对此，相关方应给予关注。

9、以拍卖形式处置涉诉房地产时，应当对其公开市场价值进行评估，对于此类房地产因为要求在一定时期内将资产变现，其实际价值为资产可收回的快速变现价格（即强制清算价格），其价格要低于正常的公开市场价值。

10、估价对象状况和房地产市场状况因时间而发生变化时，对房地产价值和变现价值均会产生一定的影响。如在有效期内遇到国家宏观经济政策变化或不可抗拒的自然灾害及房地产市场价格变化较快等影响房地产价值较大时，评估值应作相应调整或重估。

11、价值时点后，估价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、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

12、本报告后附估价机构营业执照、资格证书及估价人员资格证书复印件需加盖公章，否则无效。

13、估价报告应用的有效期：本估价报告自报告发出日起壹年内有效。自 2019 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 1 日。

14、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人：

名称：长春市南关区人民法院

联系人：于法官

联系电话：88558867

二、房地产估价机构：

名称：吉林汇通房地产土地评估咨询有限公司

资质等级：贰级

证书编号：JFG-A023

法人代表：顾润生

地址：长春市西安大路 150 号

三、估价目的

为长春市南关区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估其房地产市场价格。

四、估价对象

（一）土地概况

本次估价，根据委托方未提供土地使用权证及其权属档案资料，根据个人住房信息查询结果证明，估价对象房地产丘地号 7-6/425-5(1006)。

估价对象所在区域地势较平坦，地质水文状况良好，土地承载力较强，基础设施配套齐全，宗地内外实际开发程度为宗地外七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）、宗地内七通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气及场地平整）。

本次评估价值中包含估价对象所分摊占用的土地使用权价值。

（二）房屋概况

1、房屋的所有权状况

根据委托方提供的“个人住房信息查询结果证明”记载如下：

房屋所有权人	房屋坐落		权利证号	丘地号	产权来源
黄红英	长春市南关区芳草街地矿佳苑 7 幢 1006 号房		南 D201312110007	7-6/425-5 (1006)	
建成年份	建筑面积:平方米	自有面积:平方米	共有面积:平方米	阳台面积:平方米	丢失状态
2011	88.25	67.86	20.39		无
抵押情况					
抵押权人		他项权证号	抵押面积:平方米	抵押时间	注销时间
中国工商银行股份有限公司长春兴 成支行		南 D201312110007	88.25	2013-11-13	2033-11-13

2、房屋的自然状况

估价人员现场查看：估价对象现所在楼宇为位于长春市南关区芳草街水岸·南华庭（原地矿佳苑）7幢3单元1006号，2012年12月竣工交付，建筑结构为框架结构，南北朝向，总层数16层，房屋所在层数为10层，建筑面积88.25m²，用途住宅，所在楼为一梯二户，估价对象室内客厅厨房地面地砖，卧室地面为地板，内墙涂料，室内上下水电暖配套设施齐全。

估价对象所在小区四至：东至芳草街、南至盛世大路、西至在建新路、北至太阳一道。

（三）评估范围

为上述位于长春市南关区芳草街水岸·南华庭（原地矿佳苑）7幢3单元1006号建筑面积88.25平方米一套住宅房地产市场价值（包含其分摊占用的土地使用权）。

五、价值时点

依据长春市南关区人民法院的鉴定委托书，确定本次估价目的价值时点为现场查勘日2019年8月21日。

六、价值类型及内涵

（一）价值类型

本次估价的价值类型为房地产完全产权在价值时点的市场价值。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。它依据如下假设：

- 1、标的物是在公开市场上自由转让，且有一段合理的洽谈交易时间；
- 2、按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况、在价值时点后继续使用；
- 3、不考虑特殊买家的价格；
- 4、买卖双方具有进入市场的自由；
- 5、交易条件公开且不具有排他性。

（二）价值内涵

本次评估的房地产价值为：在价值时点 2019 年 8 月 21 日，用途为住宅，现状容积率，土地开发程度为宗地内外“七通”，现状使用条件下，建筑面积为 88.25m²住宅房地产（包含其分摊的土地使用权）完全产权市场价值。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正的原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）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。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值价格的原

则。

（四）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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国民法》；
- (2) 《中华人民共和国宪法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
- (4) 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- (5) 《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，2004 年 8 月 28 日）；
- (6) 《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》（2011 年 09 月 07 日）；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司 8 法部令第 107 号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《中华人民共和国城镇土地使用暂行条例》；
- (10) 《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第 142 号）；
- (11) 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六）。

2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 吉林省地方标准 DB22/T475-2009《房地产估价规程》。

3、信息依据

- (1) 长春市南关区人民法院法南法委字 2019 年第 101 号《委托鉴定书》；
- (2) 个人住房信息查询结果证明等权属资料复印件；
- (3) 估价人员现场查勘、调查收集的房地产区位、周边房地产交易价格和交通等资料或笔录。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的估价；成本法用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时的估价；假设开发法用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

1、采用的方法

由于估价对象周边同一供求圈内类似房地产交易案例较多，可以选择到与估价对象相类似的近期的市场交易案例，比较适宜采用比较法评估。

2、不采用的方法

- (1) 经估价人员现场查勘，估价对象为已建成的房地产，很难改变

其使用性质，未来也没有计划重新建设，不属于投资开发的土地，故不适宜采用假设开发法；

(2) 估价对象附近区域跟估价对象同类规模、同类装修房屋出租的不多，不适合收益法；

(3) 估价对象用途为住宅用房，决定其价值的主要因素为市场供需关系，不适合采用成本法。

综上所述，本次估价采用比较法进行评估。

3、比较法定义、公式及操作步骤和技术路线

(1) 比较法的定义

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比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(2) 比较法的测算公式

估价对象价格=可比实例价格×100/()×()/100×100/()
=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

(3) 操作步骤和技术路线

- a) 搜集交易实例；
- b) 选取可比实例；
- c) 建立比较基础；
- 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) 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析委托方提供的资料以及估价人员实地查看和市场调查取得的资料的基础上，经分析、测算和判断，确定估价对象

于价值时点的市场价值为人民币 957,954 元，大写人民币：玖拾伍万柒仟玖佰伍拾肆圆整（包含其分摊占用的土地使用权价值）。

估价结果汇总表

名称	权利证号	用途	房间号	所在层数	面积(平方米)	评估单价(元)	评估总价(元)	备注
长春市南关区芳草街地矿佳苑 7 幢 1006 号房	南 D201312110007	住宅	1006	10 层	88.25	10,855	957,954	包含其分摊占用的土使用权

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨玉英	2220040071		
张广宜	2220090006		

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 21 日起至 2019 年 8 月 21 日止。

十三、估价作业期

2019 年 8 月 21 日起至 2019 年 9 月 2 日止。

十四、估价报告应用有效期

本估价报告自报告发出日起壹年内有效。自 2019 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 1 日止。

吉林汇通房地产土地评估咨询有限公司

2019 年 9 月 2 日

第四部分 附件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象状况实地查勘照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件