

# 房产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



项目名称：对白山市浑江区新建街国泰小区 1 号楼 1 单元 602 室住宅  
的价值司法鉴定。

委托方：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

估价方：吉林省国理房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：丁守华 李汉光

报告出具日期：2020 年 9 月 08 日

报告编号：吉国司鉴字（2020）第 024 号

# 目 录

## 致函及报告使用前提

致委托方函.....3  
 房地产估价师声明.....5  
 估价的假设和限制条件.....7

## 房产估价结果报告

一、 委托方.....9  
 二、 估价方.....9  
 三、 估价对象.....9  
 四、 估价目的.....10  
 五、 价值时点.....11  
 六、 估价依据.....11  
 七、 价值类型.....11  
 八、 估价原则.....11  
 九、 估价方法与步骤.....12  
 十、 估价结果.....13  
 十一、 估价作业日期.....14  
 十二、 估价报告使用期限.....14  
 十三、 估价人员.....14

（本报告一式四份）

## 附件

- 一、 委托案件移送表（复印件）
- 二、 估价对象产权资料（复印件）
- 三、 估价对象位置图
- 四、 内外部状况照片（复印件）
- 五、 估价机构营业执照及估价资质证书（复印件）
- 六、 房产估价师注册证（复印件）



## 致委托方函

白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

吉林省国理房产土地评估有限公司承蒙委托，派出专业评估人员，对估价对象进行现场查勘和记录，按照估价法规及估价规范，经过测算，现将报告摘要及评估结果函告如下：

- 一、 估价委托方：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室
- 二、 估价受托方：吉林省国理房产土地评估有限公司
- 三、 估价对象：白山市浑江区新建街国泰小区1号楼1单元602室、建筑面积为144.51 m<sup>2</sup>的住宅。
- 四、 评估目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。
- 五、 估价对象概况：实地查勘，估价对象为位于白山市浑江区新建街国泰小区1号楼1单元602室，所在层为6层，建筑物外墙涂料装饰、铝合金窗，入室为防盗门，室内地面铺实木地板、部分地砖，墙面部分造型装饰、部分做墙板装饰等，顶棚做造型吊棚装饰等，暖气供暖，基础设施完备。



六、 权属状况：委托方提供了估价对象《不动产档案查询证明》，不动产权证号为白山房权证白BQ字第20160001030号、白山房权证白BQ字第20160001031号，房屋坐落为浑江区新建街，不动产单元号为220602001003GB00022F00020035，房屋所有人为陈秋伊、李耕伏，规划用途为普通住宅，总层数为7层，所在层6层，建筑面积为144.51 m<sup>2</sup>。

七、 价值时点：2020年8月24日。

八、 价值类型：市场价值（包含其合理分摊范围内的土地价值）。

九、 报告有效期：

本报告有效期为一年，即自2020年9月08日起至2021年9月07日止。

十、 评估结论：

根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，测算得出估价对象于价值时点2020年8月24日的市场价值为：

单 价： 4,037.00 元/m<sup>2</sup>

总 价： 583,387.00 元

人民币大写：伍拾捌万叁仟叁佰捌拾柒元整。

法人代表：陈昭群

吉林省国理房产土地评估有限公司

2020年9月08日



## 房地产估价师声明

一、注册房地产估价师于 2020 年 8 月 24 日对估价对象进行了实地查勘。在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。本报告以合法原则确认估价对象的合法性，以公平原则确保当事人的合法权益，以价值时点原则进行科学的分析、测算和判断，揭示出估价对象潜在的客观价格或价值。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师的科学测算和经验判断，但受《估价的假设和限制条件》的限制。

三、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。

四、本估价报告是依照国家标准《房地产估价规范》撰写。注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。房屋权属资料由委托方提供，如建筑面积等相关内容有误，请以委托方确认的数据及资料为准。

五、本次估价不考虑估价对象欠缴的物业费、取暖费、水电费等欠缴税费因素。

六、我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和经验进行判断。

七、本估价结果是根据估价对象的各项因素综合计算得出的，但不是最终的市场成交价格。



八、本估价报告依据了委托方提供的相关资料。如委托方提供的资料失实，本估价报告与失实有关内容无效。

九、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，其他用途无效。

十、本估价报告完全依靠本机构估价师独立客观公正的评估，没有受他人报告或专家的专业帮助。

十一、未经估价机构和注册房地产估价师同意，本估价报告的全部或部分内容不得在任何媒体发表，报告解释权为本评估机构。

注册房地产估价师（签章）

2020 年 9 月 08 日



## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设:

1、本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由委托方提供,我们对其进行了必要的检查,但未进行认证核实。委托方对其提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,我们假设其提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价,我们对房屋安全、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安全隐患及环境污染,且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们假设估价对象房屋是安全的、无环境污染的,能在报告有效期内持续使用。

3、估价结果是假设估价对象不改变现用途为前提条件的,遇到国家政策调整、不可抗力对估价对象价格或价值产生影响时,评估结果无效。

#### (二) 未定事项假设:

本估价报告假设委托方在价值时点以前未将估价对象做抵押、担保、出租或有其他约定。

#### (三) 背离事实假设:

本报告中的评估目的、交易条件或约定无特殊之处,本次评估无背离事实的假设。



（四）不相一致假设：

依据委托方提供权属相关资料，估价对象的用途、结构与委托方所提供的相关资料一致。

（五）依据不足假设：

估价委托人提供了产权相关资料、签订了估价合同，明确了估价对象的范围、性质和报告使用方向，不存在依据不足假设。

## 二、限制条件

- 1、本次估价结果未考虑其他不可抗力对估价结果的影响。
- 2、本估价报告仅供委托方根据估价目的、价值时点使用。
- 3、估价报告无估价机构盖章无效、超过使用期限无效。
- 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差错时，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，否则差错部分及受影响部分无效。





# 房产估价结果报告

一、委托方：白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室  
地址：吉林省白山市北安大街

二、估价方：吉林省国理房产土地评估有限公司  
资质等级：贰级  
证书编号：JFG-A015  
法定代表人：陈昭群  
现住所：长春市朝阳区工农大路1868号

三、估价对象：

## 1、估价对象区位因素

估价对象位于吉林省白山市。白山市，白山市位于吉林省东南部自然风景秀丽的长白山西侧，地理坐标介于东经 $126^{\circ}7'$ — $128^{\circ}18'$ 、北纬 $41^{\circ}21'$ — $42^{\circ}48'$ 之间。东与延边朝鲜族自治州相邻；西与通化市接壤；北与吉林市毗连；南与朝鲜民主主义人民共和国隔鸭绿江相望。东西相距180公里，南北相距163公里，国境线长454公里，幅员17485平方公里。白山市地处长白山腹地，境内山峰林立，绵亘起伏，沟谷交错，河流纵横。长白熔岩台地和靖宇熔岩台地覆盖境内大部分地区，龙岗山脉和老岭山脉斜贯全境。龙岗山脉海拔800—1200米，相对高度在500—700米之间；老岭山脉山体高大，海拔1000—1300米，相对高度500—800米之间。鸭绿江沿岸地形起伏较大，沟谷切割较深，地势较险峻。



## 2、 估价对象权利状况

委托方提供了估价对象《不动产档案查询证明》，不动产权证号为白山房权证白 BQ 字第 20160001030 号、白山房权证白 BQ 字第 20160001031 号，房屋坐落为浑江区新建街，不动产单元号为 220602001003GB00022F00020035，房屋所有人为陈秋伊、李耕伏，规划用途为普通住宅，总层数为 7 层，所在层 6 层，建筑面积为 144.51 m<sup>2</sup>。

## 3、 估价对象实物状况。

估价对象概况一览表	
位置	白山市国泰小区 1 号楼.
建筑面积	144.51 m <sup>2</sup>
规划用途	普通住宅
总层数	7 层
所在层	6 层
外墙	涂料装饰.
室内状况	地面实木地板部分地砖，墙面部分造型装饰、部分墙板装饰，顶棚做造型装饰等.
门窗	防盗门，铝合金窗.
供暖方式	集中供热
基础设施	水、电、暖.

## 四、 估价目的：

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。



## 五、价值时点：

2020 年 8 月 24 日

## 六、估价依据：

（一）估价依据的有关法律、法规和技术标准.

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《房产估价基本术语标准》；
- 5、《房地产估价机构管理办法》；
- 6、国家标准《房地产估价规范》.

（二）委托方提供的资料

- 1、《委托书》；
- 2、《不动产档案查询证明》等.

（三）受托方调查的有关资料

- 1、估价对象现场照片；
- 2、估价相关资料等。

七、价值类型：市场价值（包含其合理分摊范围内的土地价值）

## 八、估价原则：

本次评估遵循独立、客观、公正的基本原则以及合法原则，价值时点原则，替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立：要求估价师有独立完成估价任务的能力，以估价师自己独立的视角判断形成结论，不要受到他人的影响。

客观：要求估价师实事求是地对估价对象进行评估，不能虚评。



公正：要求房产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

## (二) 合法原则

合法原则要求房产估价应以估价对象的合法购买、合法使用、合法交易、合法处分为前提进行估价。

## (三) 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

## (四) 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在购买时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点既是价值时点。

## (五) 替代原则

替代原则要求房产估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的正常价格。类似房产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房产所处的区域范围。

## 九、估价方法与步骤：

### (一) 估价方法

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产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房产估价。



根据本次估价目的所对应的价值类型是对已建成的房产进行现有价值的估价。通过实地查勘、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，根据估价对象场所的特点和实际情况，确定估价对象为位于白山市城市范围内的住宅房产，类似房产交易信息较多，采用比较法最能体现估价对象的市场价值，确定本次评估采用比较法。

## （二）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：

我机构估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，根据估价对象的现实情况，选用科学合理的估价方法，结合估价经验和对影响房产价格的各项因素的分析，对估价对象的市场价值进行评估测算。估价对象于价值时点 2020 年 8 月 24 日的市场价值为：



单 价： 4,037.00 元/m<sup>2</sup>

总 价： 583,387.00 元

人民币大写：伍拾捌万叁仟叁佰捌拾柒元整。

十一、估价作业日期：

估价自 2020 年 8 月 24 日始至 2020 年 9 月 08 日止。

十二、估价报告的使用期限：

报告有效期为一年，即自 2020 年 9 月 08 日起至 2021 年 9 月 07 日止。

十三、估价人员：

中国注册房地产估价师	丁守华	李汉光
注册号	2220110010	2220170036
签 名		

吉林省国理房产土地评估有限公司

2020 年 9 月 08 日

