

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》复印件；
2. 《房屋分配证》复印件；
3. 《个人住房信息查询结果证明》复印件；
4. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）房地产估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象影像资料；
2. 实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，以及对估价对象的实地查勘、资料分析和调查分析，并结合估价对象的具体特点和估价目的等，本次估价适宜选择比较法的估价方法。

（二）比较法的定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象用途为住宅用房，所在区域类似房地产市场交易实例多，故本次估价采用比较法。

（三）比较法的测算步骤

其主要计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

操作步骤和技术路线：

1. 搜集交易实例、选取可比实例及建立价格可比基础；
2. 进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；
3. 求取比较价值。

(四) 市场价值确定

运用比较法得出估价对象的评估价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点2021年10月28日的估价结果见下表。

估价结果汇总表

表5

	估价结果	
	单价(元/平方米)	总价(万元)
评估价值	8048	54.33(人民币伍拾肆万叁仟叁佰元整)
合计	-	54.33(人民币伍拾肆万叁仟叁佰元整)

相关专业意见：1. 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。2. 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；付款方式是一次性付清房价款；建

筑物面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，基础设施具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表6

姓名	注册号	注册房地产估价师 姓名	签名日期
殷翠平	2220160051	 殷翠平	2021年12月6日
李惠茹	2220160018	 李惠茹	2021年12月6日

十二、实地查勘期

自2021年10月28日起至2021年10月28日止。

十三、估价作业期

自2021年10月28日起至2021年12月6日。

房地产估价机构：长春健圆房地产土地估价有限公司

2021年12月6日



附 件

- 一、《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》(2021)吉 0104 委评 201 复印件;
- 二、估价对象位置图;
- 三、估价对象影像资料;
- 四、《房屋分配证》、《个人住房信息查询结果证明》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件复印件;
- 五、房地产估价机构营业执照复印件;
- 六、房地产估价机构备案证书复印件;
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

(本页以下空白)

长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室
司法鉴定委托书

(2021)吉 0104 委评 201

长春健圆房地产土地估价有限公司：

关于申请人魏传县与被申请人马学忠房屋买卖合同纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，委托你公司对位于开运福里 C 区 c-2 号楼 912 号房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 10 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

2021 年 10 月 27 日

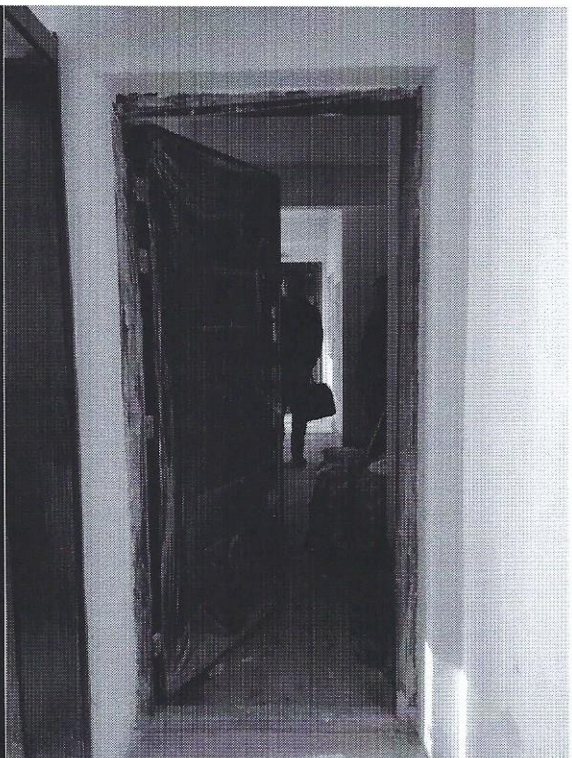
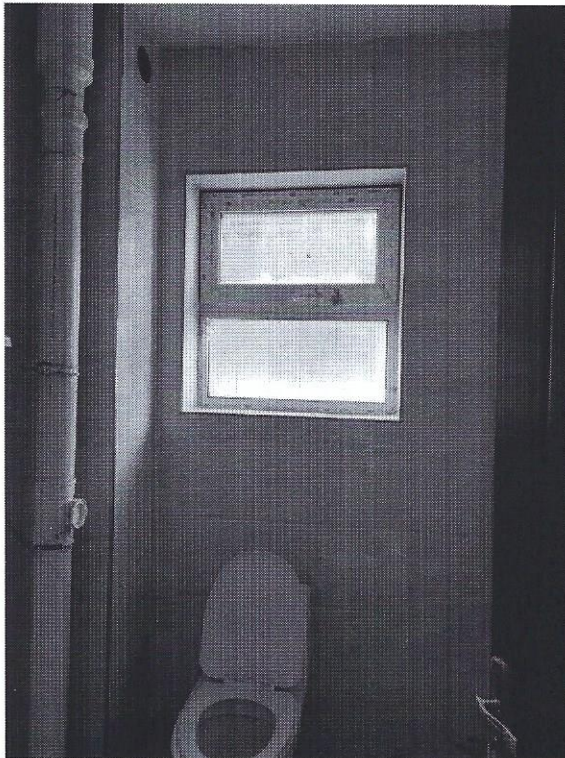
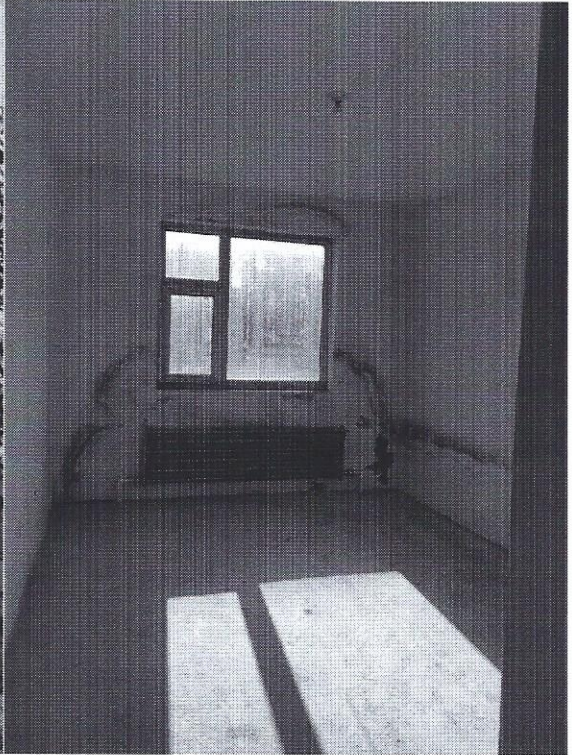
联系人： 汪洋

电话： 88559386

估价对象位置图





估价对象影像资料



房屋分配证

2014年 11月 17日

项目名称	南湖大路棚户区改造		回迁小区	东安开运福里
姓名	马海忠		协议号	M1209
身份证号	130324195703217513		电话	15044080789
房屋座落	朝阳区东安开运福果区 02栋 3单元 912号			
建筑面积	56.9			
征收单位		房屋用途		
			被征收人	



2021-PAGE-10-03031555

个人住房信息查询结果证明

房屋所有权人	房屋坐落	权利证书号	丘地号	产权来源
吉林省金祥房地产开发有限公司	朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号	吉(2018)长春市不动产权第0147042号	4-101/41-1-22(912)	自建
建成年份	建筑面积: 平方米	共有面积: 平方米	阳台面积: 平方米	房屋用途
2016	67.51	14.65	52.86	住宅

查封情况

查封单位	查封文号	查封时间	查封期限	查封类型

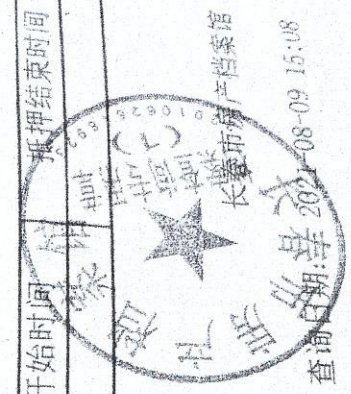
冻结情况

冻结单位	冻结时间	冻结范围

抵押情况

抵押权人	他项权证号	抵押面积: 平方米	抵押开始时间	抵押结束时间

查询用途: 公检法调查取证



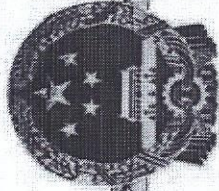
不动产登记资料查询结果证明

查询申请人: 朝阳法院
 有效证件号码: _____
 查询事项: 土地信息
 查询目的: 查询结果证明
 查询结果: 经查询, 截止到 2021年11月16日, 查询到不动产权利人
 吉林省金祥房地产开发有限责任公司, 在长春市的不动产登记信息如下:
 不动产登记信息: 1 条

序号	不动产权利人	不动产坐落	建成年份	用途	建筑面积 (平方米)
1	吉林省金祥房地产开发有限责任公司	朝阳区开运街与孟家二路交汇东安·开运福里C区C-2号楼912号		城镇住宅用地	
不动产权证号	不动产单元号/丘地号/宗地号	其他权利状态	抵押预告状态	查封状态	土地面积 (平方米)
	220104 008002 GB00053 F00040095	无	无	无	9.74

特此证明。





营业执照

统一社会信用代码
9122010667561107X6



扫描二维码或“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 长春德园房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 米洪波

经营范围

房地产评估、资产评估、土地评估、社会稳定风险评估、房屋中介、国土空间规划编制、规划设计管理、以自有资金从事投资活动、投资可行性研究报告的编制、房地产经纪、代办不动产登记手续、测绘服务、计算机系统集成服务、计算机软硬件开发、销售、工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2008年07月28日

营业期限 长期

住所

吉林省长春市绿园区景阳大路3999号长春
上海城二期-英湖印象15幢1单元717号房



登记机关

2021 年 11 月 04 日

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

长春健圆房地产土地估价有限公司

米洪仪

吉林省长春市绿园区景阳大路 3999 号长春
上海城二期·英湖印象 15 幢 1 单元 717 号房

9122010667561107X6

贰级

JFG-A039

2020 年 06 月 16 日至 2023 年 06 月 15 日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00182587

姓名 / Full name

殷翠平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220104198812036948

注册号 / Registration No.

2220160051

执业机构 / Employer

长春健圆房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00183075

姓名 / Full name

李惠茹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

22010519651221122X

注册号 / Registration No.

2220160018

执业机构 / Employer

长春健圆房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature

