

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：长恒远估字第 2022-02002 号

估价项目名称：关于长春市九台区人民法院委托评估的刘成龙名下位于九台市福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904 一套住宅用房的估价报告

估价委托人：长春市九台区人民法院

房地产估价机构：长春恒远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨帆 注册号：2220100037

李新婉 注册号：2220210047

估价报告出具日期：2022 年 6 月 13 日

致估价委托人函

一、致函对象：长春市九台区人民法院

二、估价目的：对估价委托人司法鉴定所涉及的房地产提供价值参考依据。

三、估价对象：长春市九台区人民法院委托评估的所有权人刘成龙名下的位于九台市福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904 建筑面积 102.81 平方米的一套住宅用房（东至住宅小区，西至住宅小区，南至园区，北至园区）。

四、价值时点：2022 年 1 月 19 日

五、价值类型：市场价值。市场价值为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。

其内涵为：估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下的市场价值，包含应分摊的国有土使用权，不包含室内可移动物品及其他债权债务。

六、估价方法：比较法

七、估价结果：最终市场价值为人民币 682,350.00 元，人民币大写金额：陆拾捌万贰仟叁佰伍拾元整。

估价结果汇总表

项目及结果		估价对象	估价对象
测算结果	总价（元）		682,350.00
	单价（元/平方米）		6,637.00
评估价值（人民币）	总价（元）		682,350.00
	单价（元/平方米）		6,637.00
	总价金额大写		陆拾捌万贰仟叁佰伍拾元整

八、特别提示：

1. 估价结果为房地合一价值，包含应分摊的国有土地使用权价值。
2. 欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读本房地产估价报告中的估价假设和限制条件及估价报告书全文。
3. 本估价报告向估价委托人提交伍份，复印件无效。

九、致函日期：2022 年 6 月 13 日

十、使用期限：自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止。

长春恒远房地产
评估有限公司

法定代表人：赵丽娜
2022 年 6 月 13 日

目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法及主要测算过程	15
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业日期	20

估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和勤勉尽责的最佳范围内：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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、我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师杨帆、李新婉已于 2022 年 1 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并做了实地查勘记录和现状拍照但该实地查看仅限于其外部及可能情况下的内部情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任，以及对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，且不能确定委估物业没有缺损；估价人员也未对设备、设施进行测试。

六、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、参与本项目的房地产估价师和本估价机构保证在执业活动中知悉的国

家和商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不能擅自将其提供给其他个人和单位。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨帆	2220100037		2022 年 6 月 13 日
李新婉	2220210047		2022 年 6 月 13 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，按照“必要、合理、有依据”要求，本项目做如下假设：

（一）一般假设

1. 对估价委托人提供的权属证书审慎检查

估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，我们未向政府有关部门进行核实，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。估价对象权属界定应以产权管理部门认定为准，其合法性、真实性、准确性、完整性由估价委托人负责。

2. 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对登记房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象登记建筑面积与信息查询结果证明资料记载面积大体相当。

3. 估价对象用途假设

估价对象现状用途与估价委托人提供的估价对象个人住房信息查询结果证明权属资料记载用途一致，均为**住宅用房**。

4. 对房屋安全、环境污染等给予关注

注册房地产估价师已对位于**九台市福林大街嘉鹏城3号楼130栋西二单元904住宅用房**的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。仅限于其外部及可能情况下的内部情况，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且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。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象存在抵押情况，本估价报告因估价目的为司法鉴定，因特殊目的需要评估价值影响因素未考虑委估房地产抵押因素。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

1. 受条件所限，本公司未到相关产权登记部门对估价委托人提供的估价对象的产权信息进行核实，本次假定其信息是准确完整的，若估价委托人提供的资料信息与产权登记部门备案登记信息不一致，本估价报告结论不成立。

2. 本次估价假设估价对象不涉及除此之外的其他法律纠纷。

二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及说明使用报告和估价结果时需注意的其他特殊事项。

（一）用途：本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，对估价委托人司法鉴定所涉及的房地产提供价值参考依据，不得用做其它用途。

（二）使用者：本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估

价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

（三）使用期限：本次估价报告估价结果为委估房地产在 2022 年 1 月 19 日运用比较法测算的市场价值，并在 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日期间内使用有效，若估价报告在此期限内，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物质状况等因素发生重大变化，对估价结论产生严重影响时，报告使用人应及时委托房地产估价机构重新估价并出具估价报告。

估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构承担，但如果对估价报告使用不当的除外。超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告的使用者承担。

（四）本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

（五）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。

（六）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、报告的复印件不生效。

（七）需要说明的其他事项

1. 本报告只有在估价委托人提供的权属资料合法有效前提下，本估价结果才能合法有效使用。

2. 本次估价结果包括估价对象建筑物价值及应分摊的土地使用权价值，室内装修价值对估价结果的影响，不含其他债权债务。

3. 本次估价中注册房地产估价师严格遵循了独立、客观、公正的原则，签名出具的估价报告具有合法性、客观性、真实性和合理性。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估

价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定可不提供给估价委托人。

5. 本报告中所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证，且对估价目的的实现不具有强制力。

6. 本报告书未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响，未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，也未考虑估价委托人或有负债因素、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转嫁等因素对估价对象房地产价值的影响。

7. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

8. 本估价报告由长春恒远房地产评估有限公司负责解释。

9. 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时，请通知本公司进行更正。

10. 当上述估价假设和限制条件以及估价中遵循的原则等其他情况发生变化时，估价结果一般会失去效用。估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：长春市九台区人民法院

联系人：司法辅助办公室

联系电话：0431-82315068

二、房地产估价机构

机构名称：长春恒远房地产评估有限公司

住所：九台市九台大街 69 号（市政府院内）

法人代表人：赵丽娜

备案等级：房地产估价二级

证书编号：JFG-A051

三、估价目的

对估价委托人司法鉴定所涉及的房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

估价对象是在估价委托人指认及提供有关情况和资料的基础上，根据估价目的确定的。

（一）估价对象范围

本次估价对象为长春市九台区人民法院委托评估的刘成龙名下的位于九台市福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904，建筑面积为 102.81 平

方米一套住宅用房。

（二）估价对象基本状况

1. 房产基本状况

（1）坐落及名称：位于九台市福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904 的住宅用房。

（2）规模：房屋建筑面积：102.81m²。

（3）用途：住宅，实际用途与规划用途一致。

（4）建筑结构：框架结构。

（5）层数：房屋总层数为 17 层，评估所在层数为 9 层。

（6）丘（地）号：jt-101/新立 1-11-130（904）。

（7）装饰装修：外墙刷涂料，塑钢窗，钢大门，室内地面为地砖及地板地面，内墙乳胶漆、墙砖；顶棚为石膏板二级吊顶。

（8）设施设备：上下水、电、采暖、燃气、通讯、网络设施齐全、完好。

（9）临街状况：临街。

（10）朝向：向南。

（11）空间布局：合理。

（12）层高：正常层高。

（13）建成时间：建筑年代为 2014 年。

（14）使用及维护状况：房屋能够满足自用需要，维护和保养状况较好。

（15）新旧程度及房屋完损等级：属于完好房。

2. 土地基本状况

（1）宗地坐落位置：九台市福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904。

（2）四至：东至住宅小区，西至住宅小区，南至园区，北至园区。

（3）丘（地）号：jt-101/新立 1-11-130（904）。

(4) 用途：住宅用地。

(5) 土地开发程度及平整度：估价对象所处宗地实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地内“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及场地平整。

3. 权益状况

权属状况基本情况表

证号	九房权证字第 2015007187 号	产权人	刘成龙
坐落	九台区福林大街嘉鹏城 3 号楼 130 栋西二单元 904	丘地号	jt-101/新立 1-11-130 (904)
建成年份	2014 年	用途	住宅用地
面积	102.81 m ²	结构	框架结构
层数（所在层/总层数）	9/17		

根据估价委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》，在价值时点，估价对象已查封，已设定抵押权，无相邻关系限制。

查封情况如下：

查封情况

查封单位	查封文号	查封时间	查封期限
长春九台区人民法院	(2020)吉 0113 财保 44 号	2020-08-07	36 个月
长春九台区人民法院	(2021)吉 0113 执 118 号	2021-07-15	36 个月

抵押情况如下：

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
中国建设银行股份有限公司长春铁路支行	九房他字第 2015000916 号		2015-04-16	2026-04-16

上述估价对象已办理相关权属证书。

五、价值时点

本项目价值时点为 2022 年 1 月 19 日，为估价对象实际查勘日，一切

作价标准，取值依据均以此价值时点为准。

六、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

市场价值为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。

七、估价原则

（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。

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。

（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。

（三）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。

（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在合理范围内。

（五）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。

八、估价依据

估价依据是指一个估价报告中所依据的法律、法规和规章，国家或地方的估价技术标准，估价委托人提供的有关信息资料，以及房地产估价师掌握的和调查收集的有关信息资料。

（一）估价依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》2020.5.28
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2007.8.30
3. 《中华人民共和国土地管理法》2019.8.26
4. 《中华人民共和国资产评估法》2016.7.2
5. 《不动产登记暂行条例》2015.3.1
6. 《不动产登记暂行条例实施细则》第 63 号，2016.1.1

（二）估价采用的估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）2015.12.1
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）2014.2.1
3. 吉林省地方标准《房地产估价规程》（DB22/T475-2009）2009.11.18
4. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）1984.11.8
5. 吉林省城乡建设环境保护厅文件关于印发《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法的通知》（吉建住字[1989]7 号）1989.7.1

（三）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《司法鉴定委托书》
2. 《个人住房信息查询结果证明》复印件

（四）其他资料

1. 估价委托人提供的有关资料
2. 房地产估价机构掌握的估价所需资料
3. 注册房地产估价师现场查看和市场调查所搜集的估价所需资料

九、估价方法及主要测算过程

（一）估价方法的选取

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。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的房地产估价；成本法适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房地产估价；假设开发法适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除成本法以外的方法测算的房地产的估价。

注册房地产估价师根据估价对象的利用类型及所在区域房地产市场情况，考虑到目前与估价对象同类的房地产交易市场比较活跃，同类房地产交易实例较多，故应采用比较法进行估价。

比较法定义：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。

（二）基本公式

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

（三）主要测算过程

1. 搜集交易实例

搜集估价对象周边近期成交用途相同、档次相当、规模相当、结构相同的类似房地产交易实例。

2. 选取可比实例

经注册房地产估价师调查、分析、筛选，选取三个与估价对象区位相近、用途相同、档次相当、规模相当、结构相同、交易时间与价值时点相近、交易方式相同、交易情况正常的可比实例，来源真实，室内外状况及交易价格内涵清楚，成交价格正常合理范围内，与估价对象的可比性强，各可比实例的状况详见交易实例调查表。

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐 落	嘉鹏城	嘉鹏城	嘉鹏城
用 途	住宅	住宅	住宅
成交日期	2021.8	2021.1	2022.1
成交价格	6,990.00 元/ M ²	7,220.00 元/ M ²	6,413.00 元/ M ²
交易情况	正常	正常	正常
房 地 产 状 况 说 明	区位状况 说明	坐落于嘉鹏城，层数 11 层/17 层。所处区域繁华度一般，交通条件较便捷，基础设施和公共服务设施完备。所处区域整体环境较好。	坐落于嘉鹏城，层数 11 层/17 层。所处区域繁华度一般，交通条件较便捷，基础设施和公共服务设施完备。所处区域整体环境较好。
	实物状况 说明	建筑物为框架结构，建筑面积约为 103m ² ，室内精装修，家用设备及电器为品牌，水、电、暖、卫等设施齐全，工程质量较好。	建筑物为框架结构，建筑面积约为 108.55m ² ，室内精装修，水、电、暖、卫等设施齐全，工程质量较好。
	权益状况 说明	无规划条件限制、无他项权利限制、权属清晰	无规划条件限制、无他项权利限制、权属清晰

3 . 建立比较基础

- (1) 统一财产范围；
- (2) 统一付款方式；
- (3) 统一融资条件；

(4) 统一税费负担；

(5) 统一计价单位。

4. 进行交易情况修正

当房地产成交价格因交易人有利害关系、人为哄抬价格等不正常原因造成成交价格过高或过低时，应将不正常成交价格修正为正常成交价格。

5. 进行市场状况调整

所选可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点相近，相差时间较短，市场价格变化幅度很小，故可比实例 A、B、C 市场状况不予修正。

6. 进行房地产状况调整

房地产状况可以分为区位、实物和权益三大方面，将可比实例与估价对象进行区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1) 选取比较因素编制因素条件说明表

(2) 编制比较因素条件指数表

7. 计算比较价值

将可比实例与估价对象进行比较，从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，编制修正系数表确定比较价值。

比较因素修正系数表

比较因素内容		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格		6,990.00 元/ M ²	7,220.00 元/ M ²	6,413.00 元/ M ²	
建立比较基础后价格		6,990.00 元/ M ²	7,220.00 元/ M ²	6,413.00 元/ M ²	
用途		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
市场状况		100/100	100/100	100/100	
区位状况	距市中心距离	100/100	100/100	100/100	
	临街状况	100/100	100/100	100/100	
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	
	交通条件	道路通达度	100/100	100/100	100/100
		交通便捷度	100/100	100/100	100/100

	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼 层	100/100	100/100	100/96
实 物 状 况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装 修	100/110	100/105	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	建筑年限	100/100	100/100	100/100
权 益 状 况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	他项权利	100/100	100/100	100/100
	权属状况	100/100	100/100	100/100
比较价值（元/m ² ）		6,355.00	6,876.00	6,680.00

8. 确定估价对象市场价值

经过测算 A、B、C 三个可比实例比较价值之间相差不大，考虑三个可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度及可比实例资料的可靠程度。因此我们取比较价值的算术平均值作为比较法测算的市场价值。

估价对象的市场价值（单价）

$$=(6,355.00 \text{ 元/m}^2+6,876.00 \text{ 元/m}^2+6,680.00 \text{ 元/m}^2) \div 3$$

$$=6,637.00 \text{ 元/m}^2$$

估价对象市场价值总价=单价×建筑面积

$$=6,637.00 \text{ 元/m}^2 \times 102.81 \text{ 平方米}$$

$$=682,350.00 \text{ 元}$$

十、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，本次估价采用比较法，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 19 日的市场价值为如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表

项目及结果		估价对象	估价对象
		测算结果	总价（元）
	单价（元/平方米）	6,637.00	
评估价值（人民币）	总价（元）	682,350.00	
	单价（元/平方米）	6,637.00	
	总价金额大写	陆拾捌万贰仟叁佰伍拾元整	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨帆	2220100037		2022 年 6 月 13 日
李新婉	2220210047		2022 年 6 月 13 日

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 19 日起至 2022 年 1 月 20 日止

十三、估价作业日期

2022 年 1 月 19 日始至 2022 年 6 月 13 日止。

长春恒远房地产评估有限公司

二〇二二年六月十三日

