

涉执房地产处置 司法评估报告



估价报告编号：吉港房评字〔2022〕第 121 号

估价项目名称：对位于蛟河市河北街道滨河东路 55-8（双
和家居 C 号楼）1 单元 1102 室一套住宅
用房进行市场价值评估

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：李 娜（注册号：2220160053）

金长吉（注册号：2220070011）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

致估价委托人函

榆树市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于蛟河市河北街道滨河东路 55-8（双和家居 C 号楼）1 单元 1102 室一套住宅用房在现状条件下的市场价值进行评估测算。

估价对象：估价对象现位于蛟河市河北街道滨河东路 55-8（双和家居 C 号楼）1 单元 1102 室，权利人为刘平，房屋用途为住宅，房屋建筑面积 122.13 m²，钢筋混凝土结构，南北朝向，房屋总层数 17 层，所在层为 11 层，产别为私有房产，房屋性质为市场化商品房。土地用途为城镇住宅用地。土地性质为出让，分摊土地面积 52.15 平方米，土地使用期限 2006 年 7 月 14 日至 2076 年 7 月 14 日。

估价对象财产范围为证载面积房地产，包括分摊国有出让土地使用权价值和与建筑物有关的结构、安装、装修工程价值，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括可移动家具、电器等物品价值。

估价对象所在小区四至为东至吉林蛟河经济开发区管理委员会、南至滨河北路、西至滨河东路南、北至城市家园住宅小区。

估价目的：依据《榆树市人民法院委托鉴定书》（（2022）吉 0182 委评字 9 号），对估价对象在价值时点 2022 年 6 月 10 日所表现的市场价值做出公允估价结论，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：比较法。

价值时点：2022 年 6 月 10 日。

价值类型：根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价格是指估价对象于价值时点 2022 年 6 月 10 日在现状利用条件下

的公开市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 10 日的估价结果如下（币种：人民币，包含应分摊的土地使用权价值）：

房地产总价：548119 元（取整保留至元）。

大写金额：伍拾肆万捌仟壹佰壹拾玖圆整。

单价为 4488 元/平方米

特别提示：

1、现根据估价委托人要求出具书面评估报告，共一式四份。本估价报告使用期限自报告提交之日起一年内有效，即二〇二二年六月二十日至二〇二三年六月十九日止。

特此致函

法定代表人：王新

吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

二〇二二年六月二十日

目录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16
一、《榆树市人民法院委托鉴定书》（（2022）吉 0182 委评字 9 号）复印件	16
二、《不动产登记信息查询证明》、《不动产登记户套信息表》复印件；	16
三、估价对象内、外部及周围环境和景观照片复印件	16
四、估价对象位置图	16
五、可比实例位置图及外观照片	16
六、外部专家和单位对专业帮助意见	16
七、估价机构企业法人营业执照复印件	16
八、房地产估价机构资质证书复印件	16
九、房地产估价人员资质证书复印件	16



一、估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、注册房地产估价师李娜、金长吉已于 2022 年 6 月 10 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签章	签名日期
李 娜	2220160053		2022 年 6 月 20 日
金长吉	2220070011		2022 年 6 月 20 日



二、估价的假设和限制条件

●一般假设

1、估价对象的房屋所有权及分摊土地使用权均为合法取得，估价对象可以正常上市交易。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价结果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他不可抗力对估价结论的影响。

5、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6、本次估价委托人提供的资料属实，并且提供了与估价有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

7、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8、本估价报告估价结果未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

9、估价对象权属、面积等情况以委托人提供的《不动产登记信息查询证明》、《不动产登记户套信息表》复印件为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

10、报告以估价委托人和申请人领勘准确性为估价前提，被执行人未到现场。

11、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

●未定事项假设

1、本次估价结果未考虑办理过户过程中所发生的税费等因素对估价



结论的影响。我们所评估的是估价对象在完整和合法权利状态下的价值时点市场价值。

2、本次估价结果未考虑估价对象及其所有权人存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金对其价值的影响。

3、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

● 背离事实假设

根据估价委托人介绍及其提供的资料，至价值时点，估价对象处于查封状态，结合本次估价目的，本次评估未考虑上述状况对于估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

● 不相一致假设

财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象实物状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，本次评估以上述房屋在不同时间状况条件一致为前提。如上述情况发生变化且变化较大，估价结果需作出相应调整，在此提请报告使用者注意。

● 依据不足假设

无依据不足假设。

● 估价报告使用限制

1、房地产交易需要买卖双方在了了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

2、本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象现状利用条件下的房地产价值，包括分摊国有出让土地价值和与建筑物有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动家具、电器等



物品价值。

3、本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

4、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、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。

5、在估价的假设和限制条件下，在设定的价值时点及估价有效期内，在估价报告的使用说明下合理、有效地使用评估价值。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、本评估报告所提供的分析和数据仅作为价格意见参考而不能视作任何价格保证。

8、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，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。

9、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自本估价报告出具之日 2022 年 6 月 20 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10、我们已通过法院以邮寄或直接交接的形式向鉴定当事人发送了《房地产司法鉴定告知书》。



三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：榆树市人民法院

联系人：张国权

联系电话：13504495678

（二）房地产估价机构

估价机构：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

社会统一信用代码：9122010460511967XR

房地产估价机构备案证书编号：JFG- A009

资质等级：房地产估价贰级

法定代表人：王新

公司地址：长春市朝阳区万宝街 28 号

联系电话：0431-88563423

（三）估价目的

依据《榆树市人民法院委托鉴定书》（（2022）吉 0182 委评字 9 号），对估价对象在价值时点 2022 年 6 月 10 日所表现的市场价值做出公允估价结论，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围及基本情况

本次评估的估价对象为刘平所拥有的位于蛟河市河北街道滨河东路 55-8（双和家居 C 号楼）1 单元 1102 室一套住宅用房。

估价对象范围为证载面积房地产，包括分摊国有出让土地使用权价值和与建筑物有关的结构、安装、装修工程价值，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括可移动家具、电



器等物品价值。

1、估价对象基本状况

依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询证明》记载，权利人为刘平，共有方式为单独所有，证件类型为身份证，证件号码为220281198105074222，不动产权证号为吉（2017）蛟河市不动产权第0007258号，不动产单元号为220281 006009 GB00008 F00020169，不动产坐落于蛟河市河北街道滨河东路55-8（双和家居C号楼）1单元1102室。

房屋基本信息：产别：私有房产，房屋性质：市场化商品房，登记时间：2017-09-04，建筑结构：钢筋混凝土结构，建筑面积：122.13平方米，规划用途：住宅，房号：/，总层数：17，所在层：11，房屋用途：住宅，竣工时间：2013-12-10，持证方式：分别持证。

土地基本信息：土地用途：城镇住宅用地，土地性质：出让，宗地使用面积（m²）：共有31605，分摊52.15，独用0，土地使用权期限：2006年7月14日至2076年7月14日。

其他权利信息：抵押信息：无，查封信息：无（实际已查封），异议登记信息：无，备注：无。

依据《不动产登记户套信息表》记载，房屋基本状况：不动产单元号：220281 006009 GB00008 F00020169，房屋所有人：刘平，房屋坐落：现地址蛟河市河北街道滨河东路55-8（双和家居C号楼）1单元1102室，证书号吉（2017）蛟河市不动产权第0007258号，规划用途：住宅，竣工时间：2013/12/10，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层/总层数：11/17，房屋编号：220281 0060004 6312002 900620，建筑面积122.13，户状态：是否抵押（否），是否查封（否）（实际已查封），是否异议（否）。

土地基本信息：土地用途：城镇住宅用地，土地性质：出让，土地使用权期限起止日期：2006/7/14-2076/7/14，相关联宗地号：220281 006009



GB00008,宗地分摊面积 52.15 平方米。

3、土地基本状况

估价对象所在小区四至为东至吉林蛟河经济开发区管理委员会、南至滨河北路、西至滨河东路南、北至城市家园住宅小区。

估价对象所占用的土地用途为城镇住宅用地，土地性质为出让，分摊土地面积 52.15 平方米，土地使用权期限：2006 年 7 月 14 日至 2076 年 7 月 14 日。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象宗地位于平原地区，地势平坦，整体较规则，土地承载力较好。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供气及供暖），具体情况如下：

- ①通路：南至滨河北路、西至滨河东路南；
- ②供电：市政供电；
- ③供水：市政供水；
- ④排水：市政管线排水；
- ⑤通讯：接入市政通讯管网；
- ⑥供气：市政供气；
- ⑦供暖：市政供暖。

4、建筑物基本状况

根据估价人员实地查勘估价对象所在小区对外推广名为“双和家居”，估价对象所在楼宇为双和家居 C 号楼，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2013 年，一梯两户，电梯一部，步行楼梯一部。南北朝向，层高标准，外墙面为涂料粉刷，建筑面积为 122.13 平方米。格局为二室一厅一厨一卫，南北两个阳台。估价对象所在楼宇房屋总层数 17 层，房屋所在层数 11 层。室内水、电、暖、气设施设备齐全。电器设备线路完好，供暖管道畅通，正常使用，房屋成新状况较好。

估价对象室内装修一览表

部位	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	大白	吊顶	



部位	地面	墙面	天棚	备注
卧室	地砖	大白	大白	
厨房	地砖	墙砖	扣板	上下组橱柜
卫生间	地砖	墙砖	扣板	抽水马桶，整体洗漱台
门窗	塑钢窗；入户门为防盗门，户内成品木门，卫生间拉门。			
其他	南北两个阳台，南阳台地面地砖，墙面墙砖，顶棚扣板，北阳台现为厨房一体使用			

（五）价值时点

注册房地产估价师李娜、金长吉于 2022 年 6 月 10 日对估价对象进行了现场实地查勘，故确定价值时点为 2022 年 6 月 10 日。

（六）价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2022 年 6 月 10 日在现状利用条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、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。

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、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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的



客观性。

2、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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。



4、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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的房屋所有权人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从房屋所有权人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出判断和选择。

（八）估价依据



1、国家法律依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日首次施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1987 年 1 月 1 日首次施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5）《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日首次施行，中华人民共和国国务院令 第 656 号，2019 年 4 月修改）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999 年 1 月 1 日首次施行，中华人民共和国国务院令 第 256 号，2014 年 7 月 29 日修正）；

（7）《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令（第五十二号），2020 年 8 月 11 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议，2021 年 9 月 1 日起施行）；

（8）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日首次施行，中华人民共和国国务院令 第 55 号，2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（9）《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 6 月 1 日首次施行，中华人民共和国国土资源部令 第 63 号，2019 年 7 月 16 日修正）；

（10）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号，2007 年 9 月 1 日施行）；

（11）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第 132 号，2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订，2016 年 5 月 1 日起施行）；



(12) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

(14) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号，自2020年9月1日起施行）；

(15) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）；

(16) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》（本通则自2014年1月1日起施行）；

(17) 《吉林省土地管理条例》（根据2015年11月20日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《吉林省人民代表大会常务委员会关于修改〈吉林省土地管理条例〉等7件地方性法规的决定》修正）。

2、技术依据

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (4) 《房屋完损等级评定标准》城住字1984第678号；
- (5) 《吉林省城镇房屋折旧（成新）评定暂行办法》；
- (6) 《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009。

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《榆树市人民法院委托鉴定书》；
- (2) 《不动产登记信息查询证明》、《不动产登记户套信息表》复印件；
- (3) 有关估价的其它资料。

4、估价人员向有关部门查询、市场调查和现场查看收集的有关资料。



（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价；收益法适用于收益性房地产的估价；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产估价。

（1）本次估价所选取方法的理由

选取比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

（2）未选用其他方法的原因

①未选取成本法理由：

虽然理论上对住宅房地产估价可选用成本法，成本法测算需在估价对象建筑物、分摊的土地使用权各部分的数量已知的条件下进行测算，且估价对象作为成套房屋不可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设；另外对于活跃的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而成本法所得到价格并不能真正体现市场较活跃的住宅市场价值，故不宜采用成本法。

②未选取收益法理由：

估价对象作为住宅用房，所处地理位置良好，可出租使用；是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，可以选用收益法估价。但未来收益期较长，难以预测该期限内各年净收益；而目前蛟河市房地产市场作为类似用途房屋租售比不合理，收益法计算的房地产价值往往会在较大程度上低于



其市场价格，且未来的收益和风险具有很大的不确定性，故不采用收益法。

③未选取假设开发法理由：

估价对象为建成并投入使用的项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

（3）本次运用估价方法定义及估价技术路线

①比较法：

比较法是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。

②估价技术路线：

在同一供需圈内选取可比案例，再根据上述比较法的价格公式分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区域因素修正、个别因素修正）依次修正，再根据调整后可比实例的比准价格进行分析，采用平均法求出最终评估价格。

③主要公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（十）估价结果

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 10 日的估价结果如下（币种：人民币，包含其应分摊的土地使用权价值）：

房地产总价：548119 元（取整保留至元）。

大写金额：伍拾肆万捌仟壹佰壹拾玖圆整。

单价为 4488 元/平方米

备注：本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象现状利用条件下的房地产价值，估价对象包括分摊国有地使用权价值和与建筑物有关的结构、安装、装修工程价值，包含附



着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括可移动家具、电器等物品价值。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
李 娜	2220160053		2022 年 6 月 20 日
金长吉	2220070011		2022 年 6 月 20 日

（十二）实地查勘期

2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 10 日。

（十三）估价作业期

2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 20 日。

法定代表人：王新

吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

二〇二二年六月二十日



四、附件

- 一、《榆树市人民法院委托鉴定书》（（2022）吉 0182 委评字 9 号）复印件
- 二、《不动产登记信息查询证明》、《不动产登记户套信息表》复印件；
- 三、估价对象内、外部及周围环境和景观照片复印件
- 四、估价对象位置图
- 五、可比实例位置图及外观照片
- 六、外部专家和单位对专业帮助意见
- 七、估价机构企业法人营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、房地产估价人员资质证书复印件