

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于榆树市银苑花园小区 4 栋 3 单元 352 号房的住宅涉执司法估价

估价委托人：榆树市人民法院

估价机构：吉林嘉通房地产估价有限公司

注册房地产估价师：叶高红（注册号：2219960020）

王云健（注册号：2220140007）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 9 日

估价报告编号：吉嘉通估报字[2022]第 S071 号

## 致估价委托人函

一、致函对象：榆树市人民法院

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象：

(一) 财产范围：包括估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权及室内装饰装修，不包括相关动产、债权债务等其他财产或权益。

(二) 名称及坐落：榆树市银苑花园小区 4 栋 3 单元 352 号房。

(三) 规模：建筑面积为 79.8 m<sup>2</sup>。

(四) 用途：估价对象用途为住宅。

(五) 权属：依据《个人住房信息查询证明》显示，房屋所有权人为邱雨。

(六) 估价对象四至：东临工农大街，南临健康路，西临榆西大街，北临工农胡同。

四、价值时点：2022 年 9 月 21 日

五、价值类型：市场价格。

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

内涵：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格。

六、估价方法：比较法

七、估价结果：

最终市场价格为人民币 39.04 万元（取整），单价为 4,892 元/平方米，人民币大写金额：叁拾玖万零肆佰元整。

八、特别提示：

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(三) 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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(四) 本评估报告和评估结果的使用期限为一年，即自 2022 年 10 月 9 日起至 2023 年

10月8日使用有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（五）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。

（六）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10月9日

法定代表人：

吉林嘉通房地产估价有限公司

# 目录

- 估价师声明 ..... 5
- 估价假设和限制条件 ..... 6
  - 一、估价假设条件 ..... 6
  - 二、估价限制条件 ..... 8
  - 三、特别提示 ..... 8
  - 四、使用提示 ..... 9
- 房地产估价结果报告 ..... 10
  - 一、估价委托人 ..... 10
  - 二、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 ..... 12
  - 七、估价原则 ..... 12
  - 八、估价依据 ..... 13
  - 九、估价方法 ..... 14
  - 十、估价结果 ..... 16
  - 十一、注册房地产估价师 ..... 16
  - 十二、实地查勘期 ..... 16
  - 十三、估价作业期 ..... 17
- 附 件 ..... 18
- 房地产估价技术报告 ..... 错误！未定义书签。
  - 一、估价对象实物状况描述与分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 二、权益状况描述与分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 三、估价对象区位状况描述与分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 四、市场背景描述与分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 五、最高最佳使用分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 六、估价方法适用性分析 ..... 错误！未定义书签。
  - 七、房地产估价测算过程 ..... 错误！未定义书签。

八、估价结果的确定 ..... 错误！未定义书签。

# 估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

一、注册房地产估价师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，但受到估价报告中已经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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已于价值时点 2022 年 9 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照，但仅限于对估价对象外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

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，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

## 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶高红	2219960020		2022 年 10 月 9 日
王云健	2220140007		2022 年 10 月 9 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材料审慎检查但未核实

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。

#### 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证载房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象建筑面积与权属证明资料记载面积大体相当。

#### 3、估价对象用途假设

估价对象位于榆树市银苑花园小区4栋3单元352号房，估价委托人提供的相关资料体现房屋用途及其现状用途均为住宅。

#### 4、对房屋安全、环境污染等给予关注但无鉴定、检测资料

房地产估价师已对位于榆树市银苑花园小区4栋3单元352号房的房屋安全、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。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。

#### 5、估价对象唯一性假设

由估价委托人指认的，估价人员实地查勘的房地产，与估价委托人提供的估价对象权属证明资料登记事项为同一房地产，具有唯一性。

#### 6、估价对象运作方式、程序合法性假设

任何有关估价对象运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

7、由于估价对象为整体房地产中的一部分，本次估价以估价对象能合法分摊及享用整体房地产的各项公共权益及公用配套设施为前提。

#### 8、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价师实地调查，

估价对象于价值时点处于闲置状态，且未发现掌握相关用益物权及占有使用情况，故此次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9、人民法院未明确估价对象是否涉及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情况，此次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### 10、交易税费负担方式

假设此次评估中交易税费负担方式按照当地同类财产交易习惯，为：全部由买受人负担。

#### （二）未定事项假设

1、因估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，本次评估涉及的建筑面积是依据委托方提供的《个人住房信息查询证明》记载为依据的。

2、估价委托人未提供土地权属相关的资料，本次估价我们假定估价对象土地使用权及其地上建筑物等权利主体一致，且已交纳了相关的税费，但估价结果中已包含土地对地上建筑物的影响。

#### （三）背离事实假设

1、本评估不考虑估价对象被查封以及可能存在的原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

2、估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，此次评估假设前款财产处置费用从财产处置价款中扣除，评估结果不扣除上述费用。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力或其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



## 二、估价限制条件

(一) 用途：本报告评估结果仅应用于为人民法院确定财产处置提供参考依据服务，他用无效。

(二) 估价报告使用人为估价委托人，即：榆树市人民法院。任何机构或个人，未经估价机构和估价委托人确认，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(三) 本评估报告和评估结果的使用期限为一年，即自 2022 年 10 月 9 日起至 2023 年 10 月 8 日使用有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

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。

(五) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；未经本估价机构同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人以外的人员或单位提供。任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，也不得以其他任何方式公开发表。

(六) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。

## 三、特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(三) 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

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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（四）本评估报告和评估结果的使用期限为一年，即自 2022 年 10 月 9 日起至 2023 年 10 月 8 日使用有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 四、使用提示

（一）在运用本估价报告时，应符合“估价假设和限制条件”所载明的内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符合“估价假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

（二）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、打印或其它类似原因出现误差，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。

（三）本估价报告由吉林嘉通房地产估价有限公司负责解释。

本报告估价结果的测算以估价对象在价值时点的状况和本估价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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：榆树市人民法院

住所：三盛路榆树市区法务服务所西北侧 60 米

## 二、估价机构

名称：吉林嘉通房地产估价有限公司

住所：长春市人民大街 8777 号

法定代表人：叶高红

备案等级：贰级

证书编号：JFG—A038

## 三、估价目的

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

应用方向：服务于人民法院涉执房地产处置。

## 四、估价对象

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

### （一）案由

申请人邱金、张秀凤与被申请人孙兴丽、邱雨、邱爽因共有纠纷执行一案，因被执行人拒不履行义务而进行房地产评估。

### （二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权及室内装饰装修，不包括相关动产、债权债务等其他财产或权益。

### （三）估价对象基本状况

1、坐落及名称：位于榆树市银苑花园小区 4 栋 3 单元 352 号房的住宅。

2、规模：建筑面积 79.8 平方米。

3、用途：住宅。

4、估价对象权属：依据《个人住房信息查询证明》显示，房屋所有权人为邱雨。

#### （四）土地基本状况

1、四至：东临工农大街，南临健康路，西临榆西大街，北临工农胡同。

2、用途：因估价委托人未提供土地权属资料，假定估价对象土地用途与地上建筑物用途一致，即住宅用地。

3、形状：宗地形状较规则。

4、开发程度：宗地外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气）。

5、面积、类型、土地使用期限：因估价委托人未提供土地权属资料，因此其分摊的土地面积、土地使用权类型及土地使用期限不详。

6、无对估价对象有明显影响的其它情况。

#### （五）建筑物基本状况

1、层数：房屋总层数为6层，估价对象位于第5层。

2、建筑结构：混合结构。

3、设施设备：上下水、电照、采暖、通讯、网络设施预留管线线路。

4、装饰装修：入户门为防盗门，塑钢窗；室内门为实木复合套装门，全屋地面为地砖；客厅卧室内墙面贴壁纸，厨房及卫生间墙面贴瓷砖；室内顶棚为石膏吊顶及集成吊顶，各种卫生器具完好，属于精装修。

5、层高：建筑物外形呈长方形，单层层高约2.8米，总建筑高度约17米。

6、空间布局：空间布局为2室1厅1卫1厨，布局合理。

7、建成时间：估价对象建筑物建成于2002年。

8、外观：外观设计较为简洁。

9、使用及维护状况：地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，门窗损耗程度较轻，电器设备线路、各种照明装置预留管线完整，能够满足生活的需要，保养维护较好。

10、新旧程度及房屋完损等级：属于完好房。

11、无对估价对象有明显影响的其它情况。

#### （六）权益状况

1、建筑物权益状况依《个人住房信息查询证明》及估价对象实际情况，相关权属信息如下：

房屋所有权人：邱雨

坐落：榆树市银苑花园小区 4 栋 3 单元 352 号房

建筑面积：79.8 平方米

丘(地)号：ys-0101/22-23（352）

房号：352

房屋用途：现状用途为住宅

## 2、土地权益状况

估价委托人提供的相关权属资料未提及估价对象土地相关信息，但估价结果中已包含土地对价值的影响。

## 3、他项权利状况

本次估价不考虑估价对象已被法院查封、或存在的抵押、租赁、欠缴税费、应缴未缴税费及其他法定优先受偿款的影响。

# 五、价值时点

价值时点为 2022 年 9 月 21 日。

该价值时点是房地产估价师实地查勘之日。

一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

# 六、价值类型

## （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

## （二）价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## （三）价值内涵

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格。含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

# 七、估价原则

## （一）独立、客观、公正原则

估价结果是对各方估价利害关系人均是公平合理的价格。

#### （二）合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格。

#### （三）价值时点原则

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格。

#### （四）替代原则

估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内。

#### （五）最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价格。

## 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）有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》2016.7.2；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》2019年8月26日修正；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行；
- 4、《中华人民共和国民法典》2020年5月28日颁布，2021年1月1日实施；
- 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；
- 7、《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，2018.9.1；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》，法办[2018]273号；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

#### （二）采用的技术规程

##### 1、国家技术标准

- （1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- （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；

(3)《房屋完损等级评定标准》(试行) 1984. 11. 8。

## 2、地方技术标准

《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009, 2009. 11. 18。

## (三) 信息依据

- 1、《司法鉴定委托书》(2022) 吉 0182 委评字 23 号；
- 2、《个人住房信息查询证明》复印件。

## (四) 其他资料

- 1、估价委托人提供的有关资料；
- 2、房地产估价师实地查勘、调查、收集的相关资料；
- 3、受托估价方掌握的有关资料。

# 九、估价方法

## (一) 估价方法的确定

依本次估价的目的是对已建成的房地产进行估价。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房地产估价师能够获取的有关资料，因估价对象同类房地产有较多交易，我们采用比较法进行估价。估价方法的具体选择如下：

1、假设开发法：为预期原理、预期未来收益为导向。适用条件：能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。由于估价对象是已建成正常使用的房屋，所在住宅小区成新较高、规模较大，再开发成本较高，且目前为最佳使用状态，短期内不再开发或改造，因此不宜采用假设开发法。

2、收益法：为预期原理、预期未来收益为导向、未来收益和风险都能较准确地预测。估价对象作为住宅用房，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，但目前当地房地产市场作为类似用途房屋存在租卖倒挂，以至用租金收益计算的房地产价值往往会在较大程度上低于市场价格，且未来的收益和风险具有很大的不确定性，另外，受新冠疫情影响，2020年初至今，租房市场萎缩，租金不稳定，不具有客观性，短期内疫情不会结束，未来租金不确定因素增多，故不采用收益法。

3、成本法：为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设的整体房地产、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。成本法测算需得知估价对象房、地各部分的数量为测算依据，估价对象单套房屋是不可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；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用房市场价值；另外，委托人提供的权属资料中未提及估价对象土地信息，无法确定分摊的土地面积，故不宜采用成本法。

4、比较法：为替代原理，市场成交价格为导向。估价对象为成套房屋，同一小区的同类房地产交易案例较多，可比性较好，适用比较法估价，因此选择比较法较为适宜。

## （二）估价测算的简要内容

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。比较法适用于区域同类房地产交易活跃、交易资料易于收集的项目估价。此次估价测算如下：

### 1、搜集、选取可比实例

我们在对估价对象进行实地查勘后，在估价对象所在的榆树市银苑花园小区内，搜集了一定数量的与估价对象相似的交易实例，并对该可比实例，我们做了尽职市场调查，从中选取三个与估价对象区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同、交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格均为正常价格的交易实例作为比较实例。

### 2、计算公式

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

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{估计对象状况价格}}{\text{可比实例状况价格}}$$

### 3、换算、修正、调整

换算是对可比实例的交易价格处理口径一致、相互可比的价格。我们对选取的可比实例进行统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位建立比较基础。

修正是把可比实例实际而可能是不正常的交易价格处理成正常价格，即上式中的“交易情况修正”。我们在可比实例的选取时关注了实例的客观性，此项可不予修正。

调整是市场状况和房地产状况的调整，市场状况的调整是把可比实例在起交易日期的价格处理成在价值时点的价格，房地产状况调整是把可比实例在自身状况下的价格处理成在估价对象状况下的价格。我们在可比实例的选取时，均采用的是与价值时点相近的交易实例，且该小区相似房地产在价值时点前两个月内，价格变化不大；在房地产状况中，我们从区位状况、实物状况和权益状况对可比实例进行调整。区位状况比较、调整的内容有



位置、交通、外部配套设施、周围环境及楼层、朝向等；实物状况比较、调整的内容有建筑规模、建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、建筑时间等；权益状况调整的内容有规划条件、共有情况、土地使用期限、限制权力情况、权属清晰情况等。

#### 4、确定比较价格

因可比实例与估价对象相似度较高，对三个可比实例交易价格分别进行换算、修正、调整后得到的比准价格，采用算术平均的方法计算出比较价格。

## 十、估价结果

（一）评估结果：估价人员根据本项目估价目的、遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象位于榆树市银苑花园小区4栋3单元352号房，建筑面积为79.8 m<sup>2</sup>的住宅用房在价值时点的相关专业意见为：不存在未能在测算结果中反映的价值或价格影响因素，将综合测算结果确定为最终评估结果（市场价格）为人民币39.04万元，单价为4,892元/平方米，人民币大写金额：叁拾玖万零肆佰元整。

（二）估价结果内涵与本报告前述的估价假设和限制条件一致，即假定产权人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且产权证明记载内容与实际相符。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶高红	2219960020		2022年10月9日
王云健	2220140007		2022年10月9日

## 十二、实地查勘期

2022年9月21日至2022年9月21日

### 十三、估价作业期

2022年9月21日至2022年10月9日

吉林嘉通房地产估价有限公司

2022年10月9日

# 附 件

- 一、《司法鉴定委托书》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况说明
- 四、估价对象实地查勘相关照片（状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片）
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、估价对象权属证明复印件
- 七、专业帮助情况说明
- 八、估价机构营业执照、备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件

