

# 涉执房地产处置司法评估报告

吉汇通房估字[2022]第 004 号

项目名称：农安县人民法院涉执房地产处置所涉及的位于农安县城  
区内五套房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：农安县人民法院

房地产估价机构：吉林汇通房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张 松 注册号：2220140024

顾润生 注册号：2220090019

估价报告出具日期：2022 年 6 月 13 日

估价报告编号：吉汇通房估字[2022]第 004 号

## 致估价委托人函

农安县人民法院：

受贵院委托，我公司于2022年5月25日派出专职估价人员对估价对象房地产进行了实地查勘、调查。遵循独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的具体状况和影响价格的具体因素，进行了分析、测算和判断。严格遵守房地产估价方面的法律法规及国家、地方标准规程，按照估价规程，采用科学、适用的估价方法，完成了对估价对象房地产的评估，现致函如下：

一、估价目的：为农安县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：为农安县人民法院涉执房地产处置所涉及的位于农安县城区内五套房地产。具体情况见下表：

估价对象一览表

序号	权利证号	产权人	坐落	用途	所在层数	面积 (m <sup>2</sup> )
1	农安县房权证农安字第00041279号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城7栋1层13门	商业	1/6	50.90
2	农安县房权证农安字第00041275号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城7栋1层12门	商业	1/6	61.08
3	农安县房权证农安字第00041278号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城1栋1层7门	商业	1/6	55.08
4	农安县房权证农安字第00041277号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城1栋1层8门	商业	1/6	52.69
5	农安县房权证农安字第00032934号	王凤奎 李娟	龙艺综合楼6单元601室	住宅	6/6	95.16

三、价值时点：依据农安县人民法院的委托鉴定书，确定本次估价项目价值时点为现场查勘日2022年5月25日。

四、价值类型：本次估价结果是估价对象的市场价值。市场价值是

估价对象经适当的营销后，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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据本项目估价目的、经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律、法规和技术标准，经过测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 25 日的市场价值为人民币 160.91 万元，大写人民币：壹佰陆拾万玖仟壹佰圆整。

估价结果汇总表

序号	权利证号	产权人	坐落	用途	所在层数	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	农安县房权证农安字第 00041279 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 7 栋 1 层 13 门	商业	1/6	50.90	5,999	30.53
2	农安县房权证农安字第 00041275 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 7 栋 1 层 12 门	商业	1/6	61.08	5,999	36.64
3	农安县房权证农安字第 00041278 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 1 栋 1 层 7 门	商业	1/6	55.08	5,585	30.76
4	农安县房权证农安字第 00041277 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 1 栋 1 层 8 门	商业	1/6	52.69	5,585	29.43
5	农安县房权证农安字第 00032934 号	王凤奎 李娟	龙艺综合楼 6 单元 601 室	住宅	6/6	95.16	3,526	33.55
合计：								160.91

七、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）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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评估对象状况、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）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，如果评估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。

（六）估价结果包含属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修、以及其占用或者分摊的土地使用权等财产的价值，不包括不属于不动产范畴的机器设备、家具家电等财产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

（七）本函内容摘自评估报告正文，估价的具体情况及相关专业意见，请认真阅读附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

（八）估价报告使用期限：在房地产市场价格无较大波动的条件下，本报告使用期限自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止为一年。

（九）提交报告份数：本估价报告一式肆份，估价方存档一份，提交委托人叁份。

特致此函。

吉林汇通房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：张松

2022 年 6 月 13 日

## 目 录

第一部分	估价师声明 .....	5
第二部分	估价假设和限制条件 .....	7
第三部分	估价结果报告 .....	12
一、	估价委托人 .....	12
二、	房地产估价机构 .....	12
三、	估价目的 .....	12
四、	估价对象 .....	12
五、	价值时点 .....	14
六、	价值类型 .....	15
七、	估价原则 .....	16
八、	估价依据 .....	16
九、	估价方法 .....	18
十、	估价结果 .....	21
十一、	注册房地产估价师 .....	21
十二、	实地查勘期 .....	21
十三、	估价作业期 .....	22
十四、	估价报告应用有效期 .....	22
第四部分	附件 .....	23

## 第一部分 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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、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、意见和结论是我们自己独立、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、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、我们于2022年5月25日已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，但仅限于其外观及可能情况下的内部和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量、设备、设施质量进行测试、调查的责任。

七、本次估价是在办案法官、申请人、被申请人的指认下查看的估价对象现场，本报告以估价委托人现场领堪准确性为前提。

八、没有外部专家和单位对本次估价提供专业帮助。

九、估价报告仅用于确定委估对象的市场价值使用，不能作为权属确定的依据，估价人员仅对估价对象价值发表意见。

十、本次估价报告中所依据的有关估价对象的面积、用途、权属等数据均是以委托人提供的委托鉴定书、房屋所有权证书等资料为准。

十一、我们在执业活动中不泄露知悉的国家秘密、当事人的商业秘密和技术秘密及个人隐私；妥善保管好估价委托人提供的资料，未经估

价委托人同意，不得擅自将其公开或泄露给他人。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张松	2220140024		
顾润生	2220090019		

## 第二部分 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”的要求，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等资料以农安县人民法院提供的信息为准。估价机构对委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了调查，本次评估假设委托人提供的估价对象资料真实、合法，产权清晰，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让；

#### 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、对房屋安全、环境污染等因素予以关注但无鉴定、检测资料

估价机构对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，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，本次评估假设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。

#### 4、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。

#### 5、估价对象运作方式、程序合法性原则

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。

#### 6、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设施为前提。

7、人民法院未明确估价对象存在租赁权、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。

8、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

9、交易税费的负担方式

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。

10、估价结果未考虑估价对象及其已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

## （二）未定事项假设

1、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，且已交纳了相关税费估价结果中已包含土地对地上建筑物的影响

2、估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## （三）背离事实假设

1、本次估价不考虑估价对象被查封以及可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权情况对评价结论的影响。

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示中扣除，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

1、实际用途与登记用途不一致的情况

无

2、房屋登记用途与土地登记用途不一致的情况

无

3、实际面积与登记面积不一致的情况

无

#### （五）依据不足假设

1、估价结果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价格对评估结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本估价报告是依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）估价报告用途：本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置提供参考服务，不得挪作他用。

（二）估价报告使用人：本估价报告的使用人为估价委托人，即农安县人民法院。任何机构和个人，不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

（三）估价报告使用期限：在房地产市场价格无较大波动的条件下，本报告使用期限自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止为一年。

（四）本报告须经参加本次估价业务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）本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容不得发表在任何公开媒体上。

（六）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，受托估价方不承担责任。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，任何单位和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。

### 三、特别提示

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

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

（三）财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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变卖时的状况不一致，发生明显变化的，估价结果应作相应调整后后方可使用。

（四）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，我单位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、打印或其它原因出现误差时，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，否则误差部分及受影响部分无效。

（三）本估价报告由吉林汇通房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

本估价结果的测算是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。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：农安县人民法院

住所：农安县农安镇

联系电话：19843006055

### 二、房地产估价机构

名称：吉林汇通房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：吉林省长春市宽城区

法人代表：张松

资质等级：贰级

证书编号：JFG-A023

### 三、估价目的

估价目的：为农安县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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资料的基础上，根据估价目的确定的。

#### （一）案由

借款合同纠纷。

#### （二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括房屋及其分摊的土地使用权以及室内的不可移动装饰装修等不动产，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （三）估价对象基本状况

估价对象为位于农安县城区内五套房地产。

#### 1、土地的基本状况

本次估价，委托方未提供土地使用权证及其权属档案资料，信息不详。

(1) 坐落及名称：农安县农安镇。

(2) 估价对象 1-4 四至：东临长农街，西临站前街，南临农安路，北临小路。

估价对象 5 四至：东临古城街，西临解放街，南临兴华路，北临利民路。

(3) 用途：估价对象用途为住宅及商业。

(4) 形状：基本规则。

(5) 地形地势：地形为平地，地势无起伏。

(6) 地质：地质状况较好，地基承载力能够满足正常生产、生活的需要。

(7) 土壤：土壤未受过污染，无不良地质现象。

(8) 开发程度：宗地外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及场地内平整。

## 2、房屋基本概况

### 房屋建筑物 1-4

(1) 坐落及名称：农安县隆达丽景；

(2) 建筑面积：50.90、61.08、55.08、52.69 平方米；

(3) 用途：证载商业用房；

(4) 层数：估价对象所在层数为第 1 层；

(5) 建筑结构：混合结构；

(6) 设施设备：上下水、卫、采暖燃气设施，电照齐全；

(7) 装饰装修：估价对象外墙涂料，地弹门，室内铺设理石，矿棉板吊顶，大白墙面，承重构件及围护墙良好。

(8) 层高：标准层高；

(9) 空间布局：空间布局合理；

- (10) 建成时间：2009 年建成。
- (11) 建筑功能：符合商业用房使用功能；
- (12) 建筑外观：较新；
- (13) 使用及维护状况：地基基础有足够承载力，无不均匀沉降；
- (14) 新旧程度及房屋完损等级：一般完好房，于现场查看日，正常使用。

#### 房屋建筑物 5

- (1) 坐落及名称：农安县龙艺综合楼；
- (2) 建筑面积：95.16 平方米；
- (3) 用途：证载住宅用房；
- (4) 层数：房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 6 层；
- (5) 建筑结构：混合结构
- (6) 设施设备：上下水、卫、采暖燃气设施，电照齐全；
- (7) 装饰装修：估价对象外墙粉刷涂料，防盗门塑钢窗，地板地砖地面，壁纸墙面，部分吊顶，背景墙。
- (8) 层高：标准层高；
- (9) 空间布局：空间布局合理；
- (10) 建成时间：2007 年；
- (11) 建筑功能：符合住宅用房使用功能；
- (12) 建筑外观：较新
- (13) 使用及维护状况：地基基础有足够承载力，无不均匀沉降
- (14) 新旧程度及房屋完损等级：一般完好房。

#### 3、权益状况

##### (1) 土地使用权状况：

该宗地属于国家所有的建设用地，现地上建有房产，符合城市规划条件。目前使用情况正常，无特殊土地使用管制及其他特殊情况。

##### (2) 房屋所有权状况：

序	权利证号	产权人	坐落	用	所在	面积 (m <sup>2</sup> )
---	------	-----	----	---	----	----------------------

号				途	层数	
1	农安县房权证农安字第00041279号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城7栋1层13门	商业	1/6	50.90
2	农安县房权证农安字第00041275号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城7栋1层12门	商业	1/6	61.08
3	农安县房权证农安字第00041278号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城1栋1层7门	商业	1/6	55.08
4	农安县房权证农安字第00041277号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城1栋1层8门	商业	1/6	52.69
5	农安县房权证农安字第00032934号	王凤奎 李娟	龙艺综合楼6单元601室	住宅	6/6	95.16

## 五、价值时点

- 1、价值时点为2022年5月25日。
- 2、该估价时点为房地产现场查堪之日。
- 3、一切取价标准、取值依据均以此价值时点为准。

## 六、价值类型及内涵

### （一）价值类型及定义

本次估价的价值类型为房地产完全产权在价值时点的市场价值。市场价值是指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。它依据如下假设：

- 1、标的物是在公开市场上自由转让，且有一段合理的洽谈交易时间；
- 2、按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况、在价值时点后继续使用；
- 3、不考虑特殊买家的价格；
- 4、买卖双方具有进入市场的自由；
- 5、交易条件公开且不具有排他性。

### （二）价值内涵

本次评估的房地产价值为：在价值时点2022年5月25日，用途为住宅用房及商业用房，现状容积率，土地开发程度为宗地内外“七通”，现状使用条件下估价对象的完全产权市场价值。

## 七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正的原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

### （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的原则。

### （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的原则。

### （三）价值时点原则

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值价格的原则。

### （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应在合理范围内的原则。

### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

5、《不动产登记暂行条例》；

6、《不动产登记暂行条例实施细则》；

7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273）；

9、《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）；

10、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）；

11、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》（2014 年 02 月 12 日）。

## （二）技术依据

### 1、国家技术标准

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

（2）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014 年 12 月 1 日）；

（4）中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

（5）《房屋完损等级评定标准》（城住字 1984 第 678 号）。

### 2、地方技术标准

（1）《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009；

（2）《吉林省城镇房屋折旧（成新）评定暂行办法》。

### （三）信息依据

- 1、农安县人民法院《司法鉴定案件委托书》；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《他项权利证》复印件；
- 4、《农安县人民法院对外委托案件移送表》；

### （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）估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据本次评估目的和估价对象实际情况，本次评估采用比较法。

本次评估选取比较法的理由：

1、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。

本次评估选取比较法的理由：估价对象为住宅和商业用房地产，估价对象所在区域内存在大量的类似房地产且交易非常活跃，有足够的交易实例可供选择，符合比较法的应用条件及适用范围，因此本次评估采用比较法进行评估。

本次评估未选用其他估价方法的理由：

1、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

未选取收益法的理由：估价对象为住宅和商业用房地产，是有经济收益或潜在收益的房地产，可以选用收益法估价，但目前当地房地产市场中类似房屋存在租卖倒挂，用租金收益计算的房地产价值在较大程度上低于市场价格。且受新冠疫情影响，现房屋租赁市场萎靡，租金不稳定，且疫情短期不会结束，未来租金的不确定因素较多，故不宜采用收益法。

2、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

未选取成本法的理由：成本法的适用范围为既很少发生交易又没有经济收益或者没有潜在经济收益的房地产，本次估价对象为住宅和商业用房地产，为有经济收益或潜在经济收益的房地产，区域内同类房地产交易市场比较发达，交易比较活跃，对于活跃的市场来说，交易价格主要与宏观环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而成本法所得到的价格并不能真正体现市场较活跃的住宅用房市场价格；另外委托人提供的权属资料中无估价对象的土地信息，无法确定分摊的土地面积，故不宜采用成本法。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到故对象价值或价格的方法。

未选取假设开发法的理由：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力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测算的房地产，本次估价对象为已投入使用的住宅和商业用房地产，不具备开发和再开发的潜力，故不宜采用假设开发法。

## （二）估价方法的介绍

比较法简要地说是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体地说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

比较法估价的操作步骤：

1、搜集交易实例；

2、选取可比实例；选取可比实例应符合下列要求：

（1）所选取的可比实例应为估价对象的类似房地产，类似房地产应满足下列要求：

①可比实例与估价对象的区位相近，即可比实例与估价对象应在同一地块或同一供求范围内的相似地区；

②可比实例与估价对象的用途相同；

③可比实例与估价对象的权利性质相同；

④可比实例与估价对象的档次相当；

⑤可比实例与估价对象的规模相当；

⑥可比实例与估价对象的建筑结构相同；

（2）可比实例的交易类型与估价目的吻合；

（3）可比实例的成交日期应与价值时点接近；

（4）可比实例的成交价格应为正常的市场价格或者可修正为正常的市场价格；

3、对可比实例的实际成交价格进行适当处理（建立比较基础、交易

情况修正、市场状况调整、房地产状况调整)；

4、计算比较价值。

## 十、估价结果

(一) 估价结果：估价人员根据本项目估价目的、经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等法律、法规和技术标准，经过测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 25 日的市场价值为人民币 160.91 万元，大写人民币：壹佰陆拾万玖仟壹佰圆整。

估价结果汇总表

序号	权利证号	产权人	坐落	用途	所在层数	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	农安县房权证农安字第 00041279 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 7 栋 1 层 13 门	商业	1/6	50.90	5,999	30.53
2	农安县房权证农安字第 00041275 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 7 栋 1 层 12 门	商业	1/6	61.08	5,999	36.64
3	农安县房权证农安字第 00041278 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 1 栋 1 层 7 门	商业	1/6	55.08	5,585	30.76
4	农安县房权证农安字第 00041277 号	王凤奎 李娟	隆达丽景新城 1 栋 1 层 8 门	商业	1/6	52.69	5,585	29.43
5	农安县房权证农安字第 00032934 号	王凤奎 李娟	龙艺综合楼 6 单元 601 室	住宅	6/6	95.16	3,526	33.55
合计：								160.91

(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
张松	2220140024		
顾润生	2220090019		

## 十二、实地查勘期

本项目的实地勘查日期为 2022 年 5 月 25 日起至 2022 年 5 月 25 日止。

## 十三、估价作业期

本项目估价自 2022 年 5 月 25 日起至 2022 年 6 月 13 日止。

## 十四、估价报告应用有效期

本估价报告自报告发出日起壹年内有效。自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止。

吉林汇通房地产土地资产评估咨询有限公司

2022 年 6 月 13 日

## 第四部分 附件

- 一、《司法鉴定案件委托书》
- 二、《农安县人民法院对外委托案件移送表》
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象状况实地查勘照片
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件