

# 长春市中级人民法院委托 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：吉共建评报字[2021]第55号

项目名称：关于吉林建工集团有限公司与吉林省今宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案所涉及的位于公主岭市迎宾路今宇水畔小区房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：长春市中级人民法院

房地产估价机构：吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：梁伟（注册号：2220120051）

李凌博（注册号：2220150068）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月十八日

## 致估价委托人函

长春市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司依照司法部《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号），《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）等国家有关法律、法规和政策的要求，派注册房地产估价师，现场查看了估价对象房地产的实物和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，并按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），做出了独立、客观、公正的估价。

### 一、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要确定房地产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《评估拍卖申请书》，本次估价的财产范围为被查封的被执行人财产中今宇水畔小区内的 14 套住宅房屋及今宇水畔小区 7 号楼 673.98 平非住宅房屋。本次估价不包括相关动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的“情况说明”、“今宇水畔 7 号楼房屋分套建筑面积计算成果表”及“今宇水畔 8 号楼房屋分套建筑面积计算成果表”。本次估价对象为公主岭市迎宾路今宇水畔小区的 14 套住

宅房屋及一处非住宅用房，本次委托房屋总建筑面积 2101.99 平方米。其中住宅房屋总建筑面积 1428.01 平方米，非住宅房屋 673.98 平方米。

### 三、价值时点

2021 年 3 月 18 日（现场查看日）

### 四、价值类型

本报告的价值类型：市场价值。

价值内涵：本次评估的房地产价值为：在价值时点，用途为规划用途，现状容积率，土地开发程度为宗地内外围“七通”，房屋建筑物所分摊的土地使用权为国有出让，并在本报告表述的房屋装修状况下的房地产的市场价值。评估结果为房地产完全产权、房地合一状态的价值。

### 五、估价方法

本报告根据普适性技术原则，本次估价住宅用房采用比较法，非住宅用房采用成本法。

### 六、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，采用合理的估价方法进行了分析、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的估价结果为 6,583,782 元；

大写人民币：陆佰伍拾捌万叁仟柒佰捌拾贰元整。

估价结果明细如下：

币种：人民币

房屋评估明细							
序号	楼栋	面积	用途	评估拍卖申请书户号	现单元门号	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
1	7 号楼	106.13	住宅	201	3 单元 202 门	2,836	300,985
2		97.55	住宅	405	1 单元 402 门	2,885	281,432
3		106.13	住宅	501	3 单元 502 门	2,799	297,058
4		106.13	住宅	601	3 单元 602 门	2,753	292,176
5		104.74	住宅	602	3 单元 601 门	2,753	288,349
6		87.53	住宅	704	2 单元 701 门	2,675	234,143
7		104.74	住宅	502	3 单元 501 门	3,553	372,141
8	8 号楼	93.17	住宅	104	2 单元 101 门	2,834	264,044
9		106.4	住宅	201	3 单元 202 门	2,836	301,750
10		105.02	住宅	202	3 单元 201 门	2,836	297,837
11		105.02	住宅	402	3 单元 401 门	2,885	302,983
12		106.4	住宅	601	3 单元 602 门	2,753	292,919
13		105.02	住宅	602	3 单元 601 门	2,753	289,120
14		94.03	住宅	702	3 单元 701 门	2,675	251,530
15		673.98	非住宅	010105		3,735	2,517,315
合计							6,583,782

注：序号 7 为 7 栋 3 单元 501 号房，该房屋为有装修的住宅用房，其余 14 套房屋为无装修房屋。

### 七、特别提示

(一) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，假设限制条件是评估结论的重要前提，其中的部分条款也可能构成拍卖标的的瑕疵或权利负担，需要提醒报告使用人和竞买人注意。欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读本房地产估价报告书全文。

(二)本报告中提供的分析数据仅作为价格意见而不作任何价格保证。

(三)估价结果具有很强的时间相关性和时效性。若在价值时点后国家政治政策及估价对象的外部经济环境发生重大变化,对估价结果产生较大影响时,应修改本估价报告的估价结果或重新进行估价。

## 八、报告使用期限

按照司法鉴定程序,本报告为正式报告,报告有效期自报告出具之日起一年内有效。

## 九、提交报告份数

本评估报告一式六份,交与估价委托人五份,我公司存档一份。

特此致函

法人代表:李凌博

吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司

二〇二一年十一月十八日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	4
五、依据不足假设 .....	4
六、估价报告使用限制 .....	4
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查看日期 .....	19
十三、估价作业日期 .....	19
附    件 .....	20
一、估价委托书复印件 .....	20
二、估价对象位置示意图 .....	20
三、估价对象内外部状况照片 .....	20
四、权属证明复印件 .....	20
五、专业意见帮助和专业意见 .....	20
六、估价所依据的其他文件资料 .....	20
七、房地产估价机构营业执照复印件 .....	20
八、房地产估价机构资质证书复印件 .....	20
九、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	20

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本次估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、参与本次估价的注册估价师及助理人员与本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）标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁伟	2220120051		年      月      日
李凌博	2220150068		年      月      日

二〇二一年十一月十八日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本报告估价委托人为长春市中级人民法院，委估的房地产为位于公主岭市迎宾路今宇水畔小区的 14 套住宅用房及今宇小区 7 号楼，面积为 673.98 平方米的 1 处非住宅用房（本次委托总建筑面积为 2101.99 平方米）。本次评估假设估价对象为无抵押等他项权利存在和无查封等法律纠纷状况下的正常市场价格。

2. 本报告是在估价委托人提供基础文件、有关法律证明文件、数据资料的基础上做出的。由委托方提供的“情况说明”、“今宇水畔 7 号楼房屋分套建筑面积计算成果表”及“今宇水畔 8 号楼房屋分套建筑面积计算成果表”确定估价对象的类型、用途、面积和估价对象建筑年代，估价委托人对所提供文件以及相关数据的合法性、真实性和准确性负责，提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

3. 我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象于 2021 年 3 月 18 日进行了现场勘查，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，本次估价以估价对象按照批准用途估价为前提。

4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性的改变。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；



(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买家的附加出价。

6. 本次估价以估价对象可以持续使用为假设前提。本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

## 二、未定事项假设

1. 本次估价委托方没提供估价对象的《国有土地使用证》，也没有提供建设用地规划、土地出让协议等土地相关资料，本次估价假设估价对象土地权属性质与住宅一致。

2. 本次估价由于委托方没提供估价对象的《国有土地使用证》，本次估价无法确定土地终止日期。

## 三、背离事实假设

1. 估价结果是估价对象的市场价值，不考虑抵押、查封、租赁等因素对房地价值的影响。

2. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）。本次估价不考虑拟拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。本次估价假设委估房屋出售无限制，不考虑房屋原有担保物权对房地产价值的影响，本次估价还假设房屋应当缴纳的物业费、水费、电费、供暖费等费用已经足额缴

纳，不存在拖欠情况。此假定如与真实情况不符，强制处分后，买受人有请求被执行人支付这些费用的权利。

#### 四、不相一致假设

本次估价对象实际单元号和委托方提供的“评估拍卖申请书”不相一致，户号和现单元门号具体详见报告的估价结果明细表部分。

#### 五、依据不足假设

1. 因估价委托人未取得《房屋所有权证》也无法提供相关规划设计手续、施工许可手续、竣工手续等资料，经相关当事人认可，本次评估所涉及的房屋均按无产权房进行估价。

2. 因估价委托人未取得《房屋所有权证》，委估标的面积确定是依据当事人提供的“情况说明”及“建筑面积计算成果表”。

3. 因估价委托人未提供《国有土地使用证》及相关土地面积的证明，本次评估住宅用房的土地以实际分摊的土地面积为准，住宅用房为房地产合一价值。非住宅用房的容积率，以单位面积分摊的楼面地价为基础。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其他任何方式公开发表；凡因委托

人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（二）按照司法鉴定程序，本报告为正式报告，报告有效期自报告出具之日起，有效期一年。

（三）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。

（四）估价报告仅用于确定委估对象市场价值使用，不能作为权属确定的依据，估价人员仅对价格发表专业意见。

（五）本报告的使用应基于房地产市场正常稳定之前提。本次评估的估价结果反映的是估价对象在本次估价目的、价值时点下的现状市场价值。没有考虑未来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、自然力和其他不可抗拒等因素对房地产价值的影响。估价所涉及的各种参数均根据当前市场状况确定，不考虑未来的变动。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。如果国家、本地区的政治、经济、社会状况以及估价对象本身发生较大变化，即使是在报告的应用有效期内，本报告亦失效，估价委托人不应再使用。

（六）本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、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。

(七) 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，报告缺页及复印件不生效。

(八) 估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价报告”提供给估价委托人和报告使用人，“房地产估价技术报告”根据有关规定可提供给估价委托人、报告的审查者及估价公司存档备查之用。

本次估价是以估价对象房地产在价值时点的状况和对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行的，如房地产状况或估价假设和限制条件与实际不符或发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价。

评估机构特别提醒报告使用者重点关注本报告估价假设条件中的未定事项假设，这些条款可能构成拍卖标的的瑕疵或权利负担，在充分理解并采取相应的行动后，慎重决定使用本价值意见。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：长春市中级人民法院

申请人：吉林建工集团有限公司

被申请人：吉林省今宇房地产开发有限公司

案由：建设工程施工合同纠纷

### 二、房地产估价机构

机构名称：吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司

住所：长春市二道区临河街108号26栋

法定代表人：李凌博

资质等级：房地产估价贰级

资质证书编号：JFG-A005号

鉴定业务范围：房地产评估及咨询；土地评估及咨询（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）

电话：0431-84699560

### 三、估价目的

依人民法院委托书中的要求，本次评估的估价目的是：为估价委托人执行司法案件的需要确定房地产处置参考价提供参考依据。

长春市中级人民法院受理吉林建工集团有限公司与吉林省今宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，现拟将被执行人吉林省今宇房地产开发有限公司名下的今宇水畔小区内的15套房屋（其中

14套为住宅用房，1套为非住宅用房）依法拍卖，以此来偿还借款，特委托吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司对案件所涉及的资产进行评估，为未来处置资产提供价值参考依据。

#### 四、估价对象

##### （一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《评估拍卖申请书》，本次估价的财产范围为被查封的被执行人财产中今宇水畔小区内的14套住宅房屋及今宇水畔小区7号楼673.98平非住宅房屋。本次估价不包括相关动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### （二）估价对象的区位、实体和权益状况

###### 1. 区位状况：

公主岭市地处吉林省中西部，东辽河中游右岸。位于东经 $124^{\circ}02' \sim 125^{\circ}08'$ ，北纬 $43^{\circ}11'40'' \sim 44^{\circ}9'20''$ 之间。市境东西宽104公里，南北长111公里，总面积4140.6平方公里。最东点始于响水镇刘小窝堡村，最西点止于桑树台镇村围子里屯，最南点起于龙山乡建设村二龙屯，最北点止于双城堡镇玛瑙村泡子沿屯。市境南和东南与伊通满族自治县相连，东和东北分别与长春市郊区、农安县为邻，北与长岭县交界，西与梨树县相望。

根据《公主岭市城市总体规划》（2010-2020），公主岭市城区现状建成面积35平方公里，2020年城区规划建设用地规模为50平方公里。城市性质为：吉林省重要的机械，食品工业基地，东北地区重要交通枢纽和工贸并举的现代化城市。城市发展方向为：近期向东，向南轴向发展，远期向北，向西北方向周边发展。

今宇水畔小区位于公主岭市迎宾路与岭南大街交汇处，估价对象距公主岭市人民政府 3.7 公里，估价对象距高速口直线距离不足一公里。

## 2. 权益状况：

本次估价所列权益内容根据估价委托人提供的《房屋分套建筑面积计算成果表》复印件。估价对象房屋总建筑面积为2101.99平方米，其中住宅房屋14套，建筑面积1428.01平方米；非住宅房屋1套，建筑面积为673.98平方米。

## 3. 实体状况：

根据委托方提供的“评估拍卖申请书”及“房屋分套建筑面积计算成果”委估房地产为位于公主岭市迎宾路今宇水畔小区内房屋，本次委托房屋总建筑面积为2101.99平方米。共15套房屋，其中14套住宅用房及1套非住宅用房。

住宅用房分别位于今宇水畔小区7号楼：

- (1) 户号201（现单元门号为3单元202），面积为106.13平方米；
- (2) 户号405（现单元门号为1单元402门），面积为97.55平方米；
- (3) 户号501（现单元门号为3单元502门），面积为106.13平方米；
- (4) 户号601（现单元门号为3单元602门），面积为106.13平方米；
- (5) 户号602（现单元门号为3单元601门），面积为104.74平方米；
- (6) 户号704（现单元门号为2单元701门），面积为87.53平方米；
- (7) 户号502（现单元门号为3单元501门），面积为104.74平方米；
- (8) 非住宅用房，房号为010105，面积为673.98平方米

住宅用房分别位于今宇水畔小区8号楼:

(9) 户号104(现单元门号为2单元101门),面积为93.17平方米;

(10) 户号201(现单元门号为3单元202),面积为106.4平方米;

(11) 户号202(现单元门号为3单元201),面积为105.02平方米;

(12) 户号402(现单元门号为3单元401),面积为105.02平方米;

(13) 户号601(现单元门号为3单元602门),面积为106.4平方米;

(14) 户号602(现单元门号为3单元601门),面积为105.02平方米;

(15) 户号702(现单元门号为3单元701门),面积为94.03平方米。

该楼体为混合结构,建成年代为2009年。总层数为七层。

以上估价对象有水、电、暖、通讯、消防等基础设施。估价对象外墙为瓷砖,入户门为防盗门,房屋基础承载能力足够无沉降,结构完好,设施、设备使用正常,完损等级为完好房。

估价对象四至为东至迎宾路、西至光明路、南至102国道、北至南环城街。

## 五、价值时点

人民法院委托书中对价值时点的确定为“现在”。在现场查勘时,经与人民法院确认,确定本次评估以现场查勘日为价值时点。即:2021年3月18日。

## 六、价值类型

(一) 价值类型定义:



本次评估的估价对象房地产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，在估价时点后继续使用并能给权利人带来收益；
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

本报告的价值类型：市场价值。

价值内涵：本次评估的房地产价值为：在价值时点，用途为规划用途，现状容积率，土地开发程度为宗地内外围“七通”，房屋建筑物所分摊的土地使用权为国有出让，并在本报告表述的房屋装修状况下的房地产的市场价值。评估结果为房地产完全产权、房地合一状态的价值。

## （三）价值类型确定理由

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本次估价采用的是现时市场价格标准，估价结果中的房地产估价价值是指估价对象在价值时点下的房地产现时市场价值。

## 七、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正原则、合法原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。

### （一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和估价机构站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人无是公平合理的价值的原则。遵循独立、客观、公正原则，要求估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

### （二）合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

### （三）最高最佳利用原则

最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。遵循最高最佳利用原则，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。

### （四）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价值。遵循价值时点原则，要求估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

#### （五）替代原则

同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。遵循替代原则，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偏差应在合理范围内。

### 八、估价依据

#### （一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；

3. 《中华人民共和国土地管理法》2019年8月26日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，自2020年1月1日起施行；

4. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011 年 9 月 7 日）；

5. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
  6. 《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）；
  7. 《中华人民共和国城乡规划法》根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2008 年 1 月 1 日起施行；
  8. 《中华人民共和国资产评估法》全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施；
  9. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》国发[2001]15 号，2001 年 4 月 13 日颁布；
  10. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号，2004 年 10 月 21 日颁布；
  11. 《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》国土资发[2000]105 号，2000 年 3 月 30 日颁布；
  12. 《节约集约利用土地规定》中华人民共和国国土资源部令第 61 号，自 2014 年 9 月 1 日起实施；
- （二）地方有关部门颁布的法规及相关文件
1. 《吉林省土地管理条例》（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. 《长春市土地管理细则》，2004 年 7 月 28 日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》第二次修正；

3. 《公主岭市人民政府关于公布公主岭市城区及建制镇基准地价等土地价格的通知》[公政发（2016）44 号]；

### （三）技术与行为依据

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《城镇土地估价规（GB/T18508-2014）；

3. 《房地产估价规程》吉林省地方标准【DB22/T475-2009】

（2009.11.18）；

4. 与长春市中级人民法院签订的《长春市中级人民法院委托鉴定书》；

5. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014，2014 年 12 月 1 日实施；

6. 《城市地价动态监测技术规范》TD/T 1009—2007，2007 年 9 月 1 日实施；

7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011，2012 年 1 月 1 日实施；

8. 中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021，2021 年 6 月 1 日实施）。

9. 中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021, 2021 年 6 月 1 日实施)。

#### (四) 权属、实证与信息依据

1. 估价委托人提供的“情况说明”、“今宇水畔7号楼房屋分套建筑面积计算成果表”及“今宇水畔8号楼房屋分套建筑面积计算成果表”等资料复印件；

2. 我公司所掌握的长春市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

### 九、估价方法

房地产估价应在遵循估价原则的前提下,采用科学、合理的方法进行评估,根据《房地产估价规范》的要求及本次估价目的,本次估价住宅房屋采用比较法、非住宅房屋采用成本法。

#### 房屋评估方法

房屋估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。比较法适用于房地产市场交易活跃,并能搜集到交易实例的房地产估价;收益法适用于估价对象具有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价;假设开发法适用于估价对象具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

依本次估价的目的是对应的价值定义是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地勘察、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料,由于本次评估对象为无产权房,住宅用房市场交易较

多，可以找到案例，采用比较法，但非住宅用房的交易案例较少，不宜通过比较法进行评估，非住宅用房能求出估价对象的各项成本及利润，故适宜选择成本法为对估价对象非住宅用房的价值进行估价。综上，本次对委托估价的住宅用房采用比较法，非住宅用房采用成本法。

其中：

(1) 比较法就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并依据这些类似房地产的已知价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）等差别，修正得出估价对象在价值时点的市场价格的方法。

计算公式：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区域状况调整×实物状况调整×权益状况调整

$$= \text{可比实例价格} \times 100 / ( ) \times ( ) / 100 \times 100 / ( ) \times 100 / ( ) \times 100 / ( )$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常交易价格为基准；交易日期修正的分母为 100，表示以可比实例交易当时的日期为基准；市场状况调整的分子为 100，表示以估价对象所在的区域因素为基准；实物状况调整的分子为 100，表示以估价对象的个别因素为基准；权益状况调整的分子为 100，表示以估价对象的个别因素为基准。

评估单价=案例 A 比准价格×案例 A 权重+案例 B 比准价格×案例 B 权重+案例 C 比准价格×案例 C 权重

(2) 成本法，求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

评估重置价格=楼面地价+建安成本+专业费+配套费+管理费+利息+利润+销售费用+税金

评估价格=重置价格-建筑物折旧【或“重置价值×(1-折旧率)”】

### 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，采用合理的估价方法进行了分析、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的估价结果为 6,583,782 元；

大写人民币：陆佰伍拾捌万叁仟柒佰捌拾贰元整。

估价结果明细如下：

币种：人民币

房屋评估明细							
序号	楼栋	面积	用途	评估拍卖申请书户号	现单元门号	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	7 号楼	106.13	住宅	201	3 单元 202 门	2,836	300,985
2		97.55	住宅	405	1 单元 402 门	2,885	281,432
3		106.13	住宅	501	3 单元 502 门	2,799	297,058
4		106.13	住宅	601	3 单元 602 门	2,753	292,176
5		104.74	住宅	602	3 单元 601 门	2,753	288,349
6		87.53	住宅	704	2 单元 701 门	2,675	234,143
7		104.74	住宅	502	3 单元 501 门	3,553	372,141



8	8 号楼	93.17	住宅	104	2 单元 101 门	2,834	264,044
9		106.4	住宅	201	3 单元 202 门	2,836	301,750
10		105.02	住宅	202	3 单元 201 门	2,836	297,837
11		105.02	住宅	402	3 单元 401 门	2,885	302,983
12		106.4	住宅	601	3 单元 602 门	2,753	292,919
13		105.02	住宅	602	3 单元 601 门	2,753	289,120
14		94.03	住宅	702	3 单元 701 门	2,675	251,530
15		673.98	非住宅	010105		3,735	2,517,315
合计						6,583,782	

注：序号 7 为 7 栋 3 单元 501 号房为有装修住宅用房，其余 14 套房屋为无装修房屋。

### 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
梁伟	2220120051		年 月 日
李凌博	2220150068		年 月 日

### 十二、实地查看日期

二〇二一年三月十八日，以房地产估价师实际勘查日为准。

### 十三、估价作业日期

二〇二一年三月十八日至二〇二一年十一月十八日止。

吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司

二〇二一年十一月十八日

## 附 件

一、估价委托书复印件

二、估价对象位置示意图

三、估价对象内外部状况照片

四、权属证明复印件

五、专业意见帮助和专业意见

没有本机构以外的专家或单位对本次评估提供专业帮助。

六、估价所依据的其他文件资料

本次估价无其他文件资料

七、房地产估价机构营业执照复印件

八、房地产估价机构资质证书复印件

九、注册房地产估价师估价资格证书复印件