

房地产估价报告

估价报告编号：吉房地利美(司)估字(2022)第006号

估价项目名称：榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门

(0205-22-105-221)一处住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：任志超(注册号：2220160020)

张核宾(注册号：2220200009)

估价报告出具日期：2022年9月13日

致估价委托人函

吉房地利美(司)估字(2022)第006号

榆树市人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师任志超(注册号:2220160020)、张核宾(注册号:2220200009)对估价对象进行了估价。特此函告如下:

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象:榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门(0205-22-105-221)一处住宅房地产;权利人为姜海源,房屋建筑面积130.44 m²,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为出让/市场化商品房,用途为住宅,所在楼宇为混合结构,位于楼栋总层数6层的第2层。财产范围包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点:2022年8月24日(根据估价人员实地查勘期确定)

价值类型:市场价值

估价方法:比较法

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,采用比较法进行测算,在满足估价假设及限制条件下,估价对象于价值时点(2022年8月24日)的房地产市场价值为451,975元,人民币大写金额:肆拾伍万壹仟玖佰柒拾伍元整。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

权利证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	总价(元)
吉(2017)榆树市不动产权第0003156号	榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门(0205-22-105-221)	130.44	3,465	451,975

特别提示:1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

2、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年(自2022年9月13日起至2023年9月12日止),本报告一式六份,提交估价委托人五份,另一份由估价机构存档。

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司(公章)

法定代表人:刘汉旭(签字或盖章)

2022年9月13日

目 录

致估价委托人函	1
目 录	2
估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
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	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
十四、有关事项说明	10
附 件	11
一、榆树市人民法院委托鉴定书	错误! 未定义书签。
二、不动产权证书复印件	错误! 未定义书签。
三、估价对象影像资料	错误! 未定义书签。
四、估价对象位置图	错误! 未定义书签。
五、房地产估价机构营业执照复印件	错误! 未定义书签。
六、房地产估价机构资质证书复印件	错误! 未定义书签。
七、房地产估价人员执业资格证书复印件	错误! 未定义书签。

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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

三、我们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。

四、我们对本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、我们依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师任志超、张核宾已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了查勘并进行记录。

七、没有本房地产估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
任志超	2220160020		2022年9月13日
张核宾	2220200009		2022年9月13日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积等权益资料是以委托方提供的榆树市人民法院《委托鉴定书》、《不动产权证书》(复印件)等权属资料记载为准,注册房地产估价师无理由怀疑委托方提供估价所依据资料合法性、真实性、准确性和完整性,本次估价假设其资料是合理、真实、准确和完整的。

2、本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提,房地产交易需要买卖双方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。对于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,本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3、本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得,估价对象能够正常上市交易。

4、评估专业人员对估价对象外部及其周边环境进行了一般性查勘,并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,设定估价对象能够正常安全使用。

5、本估价报告的结果是以委托人指认估价对象的准确性为假设前提。

6、估价对象为整体房地产中的一部分,估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

9、本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

10、本次评估设定估价对象状况和房地产市场状况与价值时点的状况相同。若估价对象实际情况与设定情况不符,则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。本报告估价结果已包含装修价值。

(二) 未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象

在价值时点的状况不一致的合理假定,背离事实假设如下:

本次估价未考虑估价对象原有的租赁、担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

(四) 不相一致假设

是指估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称地址等的合理假定。无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定,依据不足假设设定如下:

本次估价可比实例的规划条件、权益状况等因素,注册房地产估价师已努力尽责,但其调查难度极大,其有关描述及调整只能依据注册房地产估价师实地查勘、调查的情况判断。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,需另行估价。

2、本估价报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对房地产整体做出的,在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的;对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

3、本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定应以相关管理部门认定为准。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、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。

6、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,属正常差错范围,请及时通知本公司更正,如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失,房地产估价机构不承担责任。

7、本估价报告使用期限自2022年9月13日起至2023年9月12日止,从本估价报告出具之日起不超过一年。在估价报告使用期限内,估价对象整体或部分如有变动,或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、估价报告的最终解释权归本估价机构所有,其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本估价报告的估价结果没有考虑税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产价值，未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。同时假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等及快速变现等处分方式带来的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

估价结果报告

一、估价委托人

名称: 榆树市人民法院

二、房地产估价机构

名称: 吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

法定代表人: 刘汉旭

资质等级: 贰级

证书编号: JFG-A055

住所: 长春市宽城区万龙台北明珠4期B2栋2533室

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参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施, 不包括动产、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

估价对象坐落于榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门(0205-22-105-221)一处住宅房地产; 权利人为姜海源, 房屋建筑面积130.44 m², 权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权, 权利性质为出让/市场化商品房, 用途为住宅, 所在楼宇为混合结构, 位于楼栋总层数6层的第2层。

不动产权证书摘录表

表2

权利人	姜海源	权利证号	吉(2017)榆树市不动产权第0003156号
房屋坐落	榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门(0205-22-105-221)		
面积	分摊土地面积21.74 m ² /房屋建筑面积: 130.44 m ²	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/住宅
不动产单元号	220182 001203 GB01845 F00020002	房屋结构	混合结构

(三) 土地基本状况

- 四至: 东至工农大街、南至向阳路、西至供热胡同、北至三盛路。
- 开发程度: 地上建筑物已经建成并投入正常使用。宗地周围无污染。
- 地势: 较平坦, 适合作为建设用地利用。
- 地质条件: 地基承载力较好, 无不良地质现象。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

设施设备	上下水管道、暖气、电气照明等设备设施齐全
装饰装修	建筑物外墙为涂料、墙砖；窗为塑钢窗；估价对象室内老式精装修
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	楼宇外观较好
建筑面积 (m ²)	130.44
是否临街	不临街
是否临山墙	不把山
朝向	南北
楼层	总层数为6层，估价对象位于第2层

估价对象室内装饰装修情况一览表

表 4

	地面	墙面	天棚
卧室	地板	乳胶漆	乳胶漆、木脚线
厅	地板	乳胶漆	乳胶漆、木脚线
卫生间	地砖	墙砖	扣板吊顶
厨房	地砖	墙砖	扣板吊顶
其他	入户门为防盗门，室内木门，塑钢窗，吸顶灯照明；水、电、网络等配置齐全		

五、价值时点

本项目价值时点为2022年8月24日（根据估价人员实地查勘期确定）。

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值。

（二）价值定义

市场价值是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。

（三）价值内涵

在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，估价对象房屋用途为住宅，室内装修情况为本估价报告描述状况，财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权及配套设施的房地产价值。房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。

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。

3、价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

5、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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日通过);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正);
- 4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日通过);
- 5、《不动产登记暂行条例》(2019年3月24日修改);
- 6、国土资厅函〔2016〕1712号;
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日发布)
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 3、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、榆树市人民法院委托鉴定书
- 2、《不动产权证书》复印件;

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片;
- 2、实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料;
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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,采用比较法进行测算,在满足估价假设及限制条件下,估价对象于价值时点(2022年8月24日)的房地产市场价值为 451,975元,人民币大写金额:肆拾伍万壹仟玖佰柒拾伍元整。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表5

权利证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	总价(元)
吉(2017)榆树市不动产权第0003156号	榆树市华昌街道植物检疫站楼2单元2楼1门(0205-22-105-221)	130.44	3,465	451,975

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为已完成开发。

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
任志超	2220160020		2022年9月13日
张核宾	2220200009		2022年9月13日

十二、实地查勘期

实地查勘期:自2022年8月24日起至2022年8月24日止。

十三、估价作业期

估价作业期:自2022年8月24日起至2022年9月13日止。

十四、有关事项说明

- 1、本估价结果受到本估价的各项假设限制,如果改变假设条件,估价结果会发生变化。
- 2、本估价结果仅是评估价值,不应被视为房地产价格实现的保证。
- 3、本估价结果没有考虑处置估价对象时可能发生的价值减损,也没有考虑扣除处置费用及税金。
- 4、本估价结果的价值类型为市场价值类型,它不同于拍卖估价对象时的快速变现价值类型

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

2022年9月13日

附件

- 附件一 榆树市人民法院委托鉴定书;
- 附件二 不动产权证书复印件;
- 附件三 估价对象影像资料;
- 附件四 估价对象位置图;
- 附件五 房地产估价机构营业执照复印件;
- 附件六 房地产估价机构资质证书复印件;
- 附件七 房地产估价人员执业资格证书复印件。