

# 房地产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



项目名称：蒋春茹诉钱久海、吉林省展图房地产开发有限公司房  
产价值的司法鉴定

项目位置：黑龙江省海林市香山怡林小区的5户住宅

委托方：榆树市人民法院

估价方：吉林省国理房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈昭群 丁守华

报告出具日期：2021年10月11日

报告编号：吉国评[2021]字第[NY2107009]号

# 目 录

## 致函及报告使用前提

致委托人函	2
房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4

## 房地产估价结果报告

一、 委托方	5
二、 估价方	5
三、 估价对象	5
四、 估价目的	5
五、 估价时点	6
六、 估价依据	6
七、 价值定义	7
八、 估价原则	8
九、 估价方法	9
十、 估价结果	9
十一、 估价作业日期	10
十二、 估价报告使用期限	10
十三、 估价人员	10

注：本报告一式四份

## 致委托人函

榆树市人民法院：

吉林省国理房地产土地资产评估有限公司承蒙委托，派出专业评估人员，对估价对象进行现场勘察和记录，按照估价法规及估价规范，经过测算，现将报告摘要及评估结果函告如下：

- 一、 估价委托方：榆树市人民法院
- 二、 估价受托方：吉林省国理房地产土地资产评估有限公司
- 三、 估价对象：黑龙江省海林市香山怡林小区的住宅用房。
- 四、 权属状况：无房屋所有权证；无水电毛坯房
- 五、 评估目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价值提供参考依据。
- 六、 估价时点：2021年9月11日
- 七、 价值类型：房产价值
- 八、 评估结论： 详见下表

估价结果一览表

房屋坐落：黑龙江省海林市香山怡林小区								
产权人	产权证号	装修	用途	房号	层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	3号楼1单元 602室	6/6	52.02	2,890.00	¥150,337.80
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	9号楼1单元 402室	4/6	63.85	3,050.00	¥194,742.50
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	12号楼2单元 601室	6/6	65.98	2,890.00	¥190,682.20
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	4号楼2单元 103室	1/6	66.78	2,890.00	¥192,994.20
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	10号楼2单元 401室	4/6	143.30	3,050.00	¥437,065.00
合计						115.87		¥1,165,822.00 (取整)

房产评估总价：（人民币大写）壹佰壹拾陆万伍仟捌佰贰拾贰元整

吉林省国理房地产土地资产评估有限公司

2021年10月11日

## 房地产估价师声明

- 一、我们于2021年9月11日对估价对象进行了现场踏查，在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。本报告以合法原则确认估价对象的合法性，以公平原则确保当事人的合法权益，以估价时点原则进行科学的分析、测算和判断，揭示出估价对象潜在的客观价格或价值。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员的科学测算和经验判断，但受《估价的假设和限制条件》的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、本估价报告是依照国家标准《房地产估价规范》撰写的。房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。如建筑面积或土地使用权面积及相关内容有误，请以政府房屋产权管理部门、土地管理部门登记和委托方确认及测绘的数据为准。
- 五、我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和经验进行判断。
- 六、本估价结果是根据估价对象的各项因素综合计算得出的，但不是最终的市场价格或价值，本估价结果仅供参考。
- 七、本估价报告完全依靠本机构估价师独立客观公正的评估，没有受他人报告或专家的影响。
- 八、本估价报告依据了委托方提供的相关资料。如委托方提供的资料失实，本估价报告无效。
- 九、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，其他用途无效。
- 十、未经估价机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得在任何媒体发表，报告解释权为本评估机构。
- 十一、按照司法鉴定程序，该估价报告的征求意见稿已前期送达，在法定的质疑期限内当事人均未提出疑义，本报告为正式结果报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

1. 本估价报告假设委托方在评估基准日以前未将估价对象做抵押、担保或有其他约定。
2. 估价结果是假设估价对象不改变现用途为前提条件的，遇到国家政策调整、不可抗力对估价对象价格或价值产生影响时，评估结果无效。
3. 本估价报告成立的前提条件是假设委托方提供的资料真实可信，带领估价人员查看的估价对象与估价对象的权属证明相一致。
4. 本报告假设估价对象在估价时点达到项目要求的使用功能或设计标准为前提。
5. 估价人员在撰写估价报告时，按照公平客观的原则来选用相关数据的，所选数据的依据，遵循如下优先顺序：
  - (1) 估价对象权属证明的记载
  - (2) 技术标准的规定
  - (3) 客观市场数据
  - (4) 估价对象自身的数据

### 二、限制条件

1. 本报告估价结果仅作为委托方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，报告的全部或部分内容均不得向委托方、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，且不得以其它任何方式公开发表；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。
2. 本估价报告仅供委托方根据估价目的、估价时点使用。
3. 估价报告无估价师签字盖章无效。报告目录所列文件缺一无效，估价报告超过使用期限无效，无估价机构盖章无效。
4. 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差错时，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，否则差错部分及受影响部分无效。

## 房地产估价结果报告

一、委 托 方：榆树市人民法院

地 址：吉林省榆树市三盛路与繁荣大街交汇处

邮 编：130400

二、估 价 方：吉林省国理房地产土地资产评估有限公司

资 质 等 级：贰级

证 书 编 号：JFG-A015

法 定 代 表 人：陈昭群

现 住 所：长春市朝阳区工农大路 1868 号

三、估价对象：

估价对象位于黑龙江省海林市香山怡林小区。无房屋所有权证。共5个住宅房屋，房屋开发建设单位：吉林省展图房地产开发有限公司，大约建于2017年（未完工），房屋总层数：6层，设计用途：住宅用房，总建筑面积115.87m<sup>2</sup>，外墙黄褐色涂料，毛坯房、楼梯及厨卫部分有贴瓷砖，无楼梯扶手，无电梯、无上下水、无电。

四、估价目的：

为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价值提供参考依据。

五、估价时点：

2021年9月11日

六、估价依据：

（一）法律依据

1. 《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）
2. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国物权法》
5. 《中华人民共和国担保法》
6. 《房地产估价机构管理办法》

7. 《土地管理法实施条例》
8. 《经租房屋清产估价原则》
9. 《吉林省土地管理条例》

## (二) 技术依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291—1999
2. 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号
3. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001
4. 《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2001
5. 吉林省地方标准 DB22/T 475—2009 《房地产估价规程》

## (三) 信息依据

- (1) 双方签订的《榆树市人民法院委托鉴定书》；
- (2) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、租金等相关基础资料；
- (3) 委托方提供的其它辅助资料；
- (4) 本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；
- (5) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

## 七、价值定义：

本次估价的房产价格为估价对象在估价时点的房产市场价值。

## 八、估价原则：

本次评估遵循独立、客观、公正的基本原则以及合法原则，最高最佳使用原则，估价时点原则，替代原则，谨慎原则。

### (一) 独立、客观、公正原则

**独立：**要求估价师有独立完成估价任务的能力，以估价师自己独立的视角判断形成结论，不要受到他人的影响。

**客观：**要求估价师实事求是地对估价对象进行评估，不能虚评。

**公正：**要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

### (二) 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法所有、合法使用、合法交易、合法处

分为前提进行估价。

### （三）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

### （四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### （五）估价时点原则

估价时点原则要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点既是估价时点。

（六）谨慎原则：谨慎原则是评估房地产市场价值时应遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

## 九、估价方法：

估价方法通常有市场比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

根据本次估价目的所对应的价值定义是对已建成的房地产进行现有价值的估价。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，根据估价对象场所的特点和实际情况，确定估计对象采用市场比较法是最适宜的方法。

## 十、估价结果：

经估价人员的分析、测算和判断，估价对象于估价时点的房产价值为



## 估价结果一览表

房屋坐落：黑龙江省海林市香山怡林小区

产权人	产权证号	装修	用途	房号	层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	3号楼1单元602室	6/6	52.02	2,890.00	¥150,337.80
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	9号楼1单元402室	4/6	63.85	3,050.00	¥194,742.50
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	12号楼2单元601室	6/6	65.98	2,890.00	¥190,682.20
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	4号楼2单元103室	1/6	66.78	2,890.00	¥192,994.20
吉林省展图房地产开发有限公司	无	毛坯	住宅	10号楼2单元401室	4/6	143.30	3,050.00	¥437,065.00
合计						115.87		¥1,165,822.00 (取整)

房产评估总价：(人民币大写)壹佰壹拾陆万伍仟捌佰贰拾贰元整

十一、估价作业日期：

估价从2021年9月11日始至2021年10月11日止。

十二、估价报告的有效期限：

自本评估报告出具之日起有效期为壹年，即本报告的有效期为2021年10月11日至2022年10月10日，过期无效。

吉林省国理房地产土地资产评估有限公司

2021年10月11日