

松原市天达房地产评估有限责任公司
房地产司法鉴定估价报告
(正稿)



项目名称：长春市凯旋路与台北大街交汇长春宽城万达广场 A 地块万
达华宅 6[幢]707 号房陆金洪所属住宅用房司法鉴定估价
报告

估价委托人：前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

房地产估价机构：松原市天达房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：李萍 武志鹏

报告出具日期：2021 年 9 月 27 日

估价报告编号：（2021）司法鉴定字 09—27—01 号

致估价委托人函

前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员依据贵方提供的作为估价基础的相关资料，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律、法规规定，本着公开、公正、公平原则，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，对长春市凯旋路与台北大街交汇长春宽城万达广场A地块万达华宅6[幢]707号房住宅用房进行估价。

估价对象位于长春宽城万达广场A地块万达华宅内，东侧为万中街，西侧为凯旋路，南侧为铁北二路，北侧为万北路，建筑面积为142.27平方米，所在层数为7层，钢混结构，规划用途为住宅，所有权人为陆金洪。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，本次评估采用比较法，价值类型为房地产市场价格，经过测算确定估价对象在价值时点2021年9月3日的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥1,570,234元，

人民币（大写）壹佰伍拾柒万零贰佰叁拾肆元整；

单价：人民币（小写）¥11,037元，

人民币（大写）壹万壹仟零叁拾柒元整。

本报告一式五份，其中四份交委托方收执，一份由本估价机构存档，估价报告使用期限自 2021 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日。

现将房地产估价报告及相关资料呈送

法定代表人：

松原市天达房地产评估有限责任公司

2021 年 9 月 27 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 估价依据.....	7
(七) 价值类型.....	8
(八) 实地查勘期.....	8
(九) 估价原则.....	8
(十) 估价方法选用.....	9
(十一) 估价结果.....	10
(十二) 估价人员.....	10
(十三) 作业日期.....	11
(十四) 估价报告应用的有效期.....	11

附件

- (一) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院委托书(2021)吉 0721 执恢 789 号
- (二) 《个人住房信息查询结果证明》复印件
- (三) 房地产估价机构企业法人营业执照、资质证书复印件
- (四) 房地产估价师注册证书复印件
- (五) 估价对象位置图
- (六) 估价对象内、外部照片

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
 - 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
 - 3、我们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。
 - 4、本次估价依据国家《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《吉林省房地产估价规程》的标准撰写本估价报告。
 - 5、注册房地产估价师李萍、武志鹏于 2021 年 9 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
 - 6、没有除本估价机构以外的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。
- 参加本次估价的注册房地产估价师：

李 萍（房地产估价师注册号：2220190037） 签名：

武志鹏（房地产估价师注册号：2220030033） 签名：

估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了相关权属证明资料，本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑估价对象在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。

（3）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。

（4）本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价以未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权以及查封等情况对估价结果的影响为假设前提。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价以未考虑与估价对象有关的欠缴税费等情况对估价结果的影响为假设前提。

(二) 估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

3、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。

4、本估价报告中的货币单位除特殊说明外，均以人民币为计量单位。

5、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章，并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，整体使用时方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担相应的责任。

6、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、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，请及

时通知本估价机构更正，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，本估价机构不承担责任。

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。



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人:

前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院

地址: 松原大路 5113 号

联系人: 于成奎

联系电话: 13514389555

(二) 房地产估价机构:

松原市天达房地产评估有限责任公司

法定代表人: 武志鹏

机构地址: 吉林省松原市郭尔罗斯大路 182 号 (市人民医院对过)

资质等级: 贰级

证书编号: JFG-J001

联系电话: 0438-2105429

(三) 估价对象:

1、估价对象评估范围:

长春市凯旋路与台北大街交汇长春宽城万达广场 A 地块万达华宅 6[幢]707 号住宅用房, 建筑面积为 142.27 平方米, 包括房屋室内装修及其分摊范围内的土地使用权价值; 但不包括房屋附属的动产及其他财产或权益价值。

2、估价对象基本状况:

1) 区位状况:

估价对象位于长春宽城万达广场 A 地块万达华宅内，东侧为万中街，西侧为凯旋路，南侧为铁北二路，北侧为万北路，周边有朝鲜族中学校、万达广场、凯旋公路客运站、长春火车站等公共配套设施，附近有轨道交通 1 号线、2 路、105 路、109 路等公交车。

2) 权属状况:

根据委托方提供的《个人住房信息查询结果证明》记载，估价对象所有权人为陆金洪，权利证号为 3060130562 号，丘地号 6-19/18-112 (707)；抵押权人为中国银行股份有限公司长春西广场支行，他项权证号为 3058641 号，抵押开始时间 2012-05-23 日，抵押结束时间 2042-05-23 日；房屋现已被前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院查封、并进行评估拍卖。

3) 实物状况:

估价对象位于长春宽城万达广场 A 地块万达华宅内，该区域土地实际开发程度为红线内外七通（通路、通上水、排水、通电、通讯、通暖、通燃气）和场地平整。土地形状较为规则，地质、水文条件良好，土壤无污染，地基承载力较好，现建筑符合规划限制条件要求。

估价对象所处楼宇总体为 11 层，属于小高层建筑，建筑年代为 2012 年，陆金洪所属房屋在 7 层，钢混结构，建筑面积为 142.27 平方米，规划用途为住宅。地基基础稳定，承重构件较好。外墙面为漆料，断桥窗，外门为防盗门，地面为地板砖，卧室地面铺地板，内墙面刮白、部分为壁布，顶棚为工艺石膏板吊顶；厨房、卫生间的顶棚为扣板，内墙面为面砖；有上下水和独立卫生间，

吸顶灯照明，地热取暖；室内各空间交通流线较为合理，维护使用状况较好。

（四）估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点：2021年9月3日

（六）估价依据：

1、法律依据

1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）

2) 《中华人民共和国城市土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）

3) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）

4) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第23号）

5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）

6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）

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）

8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

2、技术标准

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》城住字 1984 第 678 号

3、信息依据

1) 前郭尔罗斯蒙古族自治县人民法院委托书（2021）吉 0721 执恢 789 号

- 2) 《个人住房信息查询结果证明》
- 3) 估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 4) 委托方提供的相关其他资料

（七）价值类型：

本次估价的价值内涵是指估价对象于价值时点，在估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

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。

（八）实地查勘期：2021 年 9 月 3 日

（九）估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何

单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、技术性原则

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 价值时点原则: 要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(十) 估价方法选用:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)执行,根据当地该类房地产市场发育状况,并结合估价对象的具体特点以及估价目的等,本次评估采用比较法测算房地产价值。

比较法理论依据: 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。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格；n—选取的可比实例个数 Xi—第 i 个可比实例的价格。 ai、bi、ci—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

（十一）估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析，确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥1,570,234 元，

人民币（大写）壹佰伍拾柒万零贰佰叁拾肆元整；

单价：人民币（小写）¥11,037 元，

人民币（大写）壹万壹仟零叁拾柒元整。

（十二）估价人员：

李 萍（房地产估价师注册号：2220190037） 签名：

武志鹏（房地产估价师注册号：2220030033） 签名：

(十三) 作业日期：2021 年 9 月 3 日-2021 年 9 月 27 日

(十四) 估价报告应用的有效期：自 2021 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日。

松原市天达房地产评估有限责任公司

2021 年 9 月 27 日