
吉林方正公司

涉执房地产处置司法评估报告

吉方估字第 20212000711968 号

项 目 名 称: 吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢
3 套商业用房、龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号
楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

估 价 委 托 人: 吉林市龙潭区人民法院

估 价 机 构: 吉林方正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师:

张 继 注册号: 2220160049

王海霞 注册号: 2220100012

估价报告出具日期: 2021 年 12 月 7 日

吉林方正 



致估价委托人函

吉林市龙潭区人民法院：

本估价机构受贵方委托，根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定，遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法，注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象

吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房	
财产范围	包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的各项配套设施，不包含室内可移动设施等动产及债权债务。
坐落	吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢。
规模	3 套商业房地产总建筑面积：565.98 平方米，其中 ① 0001004 室商业用房建筑面积为 160.23 平方米； ② 0001005 室商业用房建筑面积为 294.47 平方米； ③ 0001006 室商业用房建筑面积为 111.28 平方米
用途	商业服务。
建设单位	吉林市江北农民新村房地产开发有限公司。
四至	东侧邻近徐州西路、南侧邻近汉阳街、西侧邻近珠江路、北侧邻近株洲街

吉林市徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼一套商业用房	
财产范围	包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的各项配套设施，不包含室内可移动设施等动产及债权债务。
坐落	吉林市徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼。
规模	商业用房建筑面积为 209.71 平方米
用途	商业服务。



权属	吉林市江北农民新村房地产开发有限公司。
四至	东侧邻近株洲街、南侧邻近江岸龙苑小区、西侧邻近徐州西路、北侧邻近南宁西路

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二零二一年十月十一日。

四、价值类型：市场价值，即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。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

坐落	建筑面积	楼层	单价 (元/m ²)	总价 (元)
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001004 室	160.23	1-2	9,034.00	1,447,518.00
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001005 室	294.47	1-2	9,034.00	2,660,242.00
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001006 室	111.28	1-2	9,034.00	1,005,304.00
龙新雅居 1 号楼	209.71	1-2	9,305.00	1,951,352.00
合计	775.69			7,064,416.00
大写	柒佰零陆万肆仟肆佰壹拾陆元整			

七、评估报告和评估结果使用的特别提示：

(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会使用；

(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



吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路
688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

报告编号：吉方估字第 20212000711968 号

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结果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）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，造成不良后果。

（七）估价报告使用期限为 2021 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 6 日。

（八）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。

特此函告！

法定代表人

吉林方正房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月七日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价的限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 房地产估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告使用期限	14
五、附件	
(一) 《司法鉴定委托书》(2021)吉 0203 委评第 15 号	
(二) 《申请书》	
(三) 《建设用地规划许可证》	
(四) 《建设工程规划许可证》	
(五) 《建筑工程施工许可证》	
(六) 《国有土地使用权证》	
(七) 《商品房预售许可证》	
(八) 《吉林市房屋信息》	



吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路
688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

报告编号：吉方估字第 20212000711968 号

-
- (九) 《不动产登记户套信息表》
 - (十) 《房屋分层平面示意图》
 - (十一) 估价对象内、外部状况图片；
 - (十二) 估价对象位置图；
 - (十三) 未利用专业帮助说明；
 - (十四) 房地产实地查勘记录表（存档）；
 - (十五) 房地产估价师注册证；
 - (十六) 《房地产估价机构备案证书》；
 - (十七) 房地产估价机构《营业执照》。



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:

1、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。

2、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。

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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、吉林省《房地产估价规程》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我机构指定注册房地产估价师张继、王海霞共同进行鉴定,并于 2021 年 10 月 11 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。现场查勘记录由案件相关当事人签字确认。

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。

注册房地产估价师(签字):

注册号: 2220160049

注册房地产估价师(签字):

注册号: 2220100012



估价的假设和限制条件

（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。估价对象建筑面积是依据估价委托人提供的相关资料确定的，如有任何异议，还请委托专业房地产测绘部门进行测绘。

（2）注册房地产估价师在现场查勘过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设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。

（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）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。

（5）人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（6）人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2、未定事项假设

估价对象无未定事项假设。

3、背离事实假设



本次估价以未考虑可能与估价对象所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

4、不相一致假设

位于龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼估价对象规划用途为商业服务，土地用途为城镇住宅用地，根据最高最佳利用原则，本次以房屋用途商业服务用途进行评估。估价结果没有考虑估价对象土地改变用途所需补交的费用。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(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，是交易税费正常负担情况下的市场价格，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、人民法院未书面明确估价对象欠缴税金及相关费用情况，且未书面明确该类费用是否从财产处置价款中扣除，故估价结果没有考虑欠缴税金及相关费用的影响。

3、估价报告已适当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。

4、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，超过有效期应重新估价。

5、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。

6、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。

7、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。



8、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。

9、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人、当事人、利害关系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。

10、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。

11、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。



估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：吉林市龙潭区人民法院

联系人：李久成

(二) 估价机构

名称：吉林方正房地产资产评估有限公司

住所：吉林省吉林市船营区珲春街司法大厦 5 层

法定代表人：沙俊峰

备案等级：壹级

证书编号：吉房估证字[2014]001 号

统一社会信用代码：91220214724891814M

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象评估范围

本次估价对象为吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房，总建筑面积：565.98 平方米；龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产，建筑面积为 209.71 平方米。包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的各项配套设施，不包含室内可移动设施等动产及债权债务。

2、估价对象基本状况

(1) 实物状况

① 土地实物状况

房地产所占用的土地宗地形状基本规则，地势平坦，宗地无坡度，与周围



邻地无高差，地质水文状况良好，土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通气、通讯。根据该区总体规划，该区域内将逐渐发展为商业、服务业、住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件。

② 建筑物实物状况

估价对象坐落于吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产。室内状况为毛坯房。水、暖、电、卫设施管线预留，使用及维修情况良好。现场查勘地基基础牢固，无不均匀沉降，有足够的承载能力，承重构件和非承重构件均完好；房屋完损等级：完好房。



吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路
688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

报告编号：吉方估字第 20212000711968 号

坐落	用途	结构	面积	楼层	临街状况	商业繁华度	实体状况
4 号住宅 04 幢 0001004 室	商业	钢筋混凝土	160.23	1-2/32	一面临街	一般	格局较好，毛坯房
4 号住宅 04 幢 0001005 室	商业	钢筋混凝土	294.47	1-2/32	一面临街	一般	格局较好，毛坯房
4 号住宅 04 幢 0001006 室	商业	钢筋混凝土	111.28	1-2/32	一面临街	一般	格局较好，毛坯房
龙新雅居 1 号楼	商业	钢筋混凝土	209.71	1-2/6	一面临街	较好	格局较好，毛坯房



(2) 权益状况

①估价对象吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房已办理了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预售许可证》，尚未办理不动产权证。委托方提供的《吉林市房屋信息》记载如下：

坐落	用途	结构	面积	总层数	所在楼层
4 号住宅 04 幢 0001004 室	商业服务	钢筋混凝土	160.23	32	1-2
4 号住宅 04 幢 0001005 室	商业服务	钢筋混凝土	294.47	32	1-2
4 号住宅 04 幢 0001006 室	商业服务	钢筋混凝土	111.28	32	1-2

②估价对象龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产权益状况：根据委托人提供的《吉林市房屋信息》，建筑面积：209.71 平方米；用途：商业服务；总层数 6 层；所在层 1-2 层；建成年份：2009 年；所有权人：吉林市江北农民新村房地产开发有限公司；所有权证号：P000002716 号。

估价对象现已查封。

3、估价对象区位状况

估价对象位于吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢、龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼。估价对象小区无空气、辐射、水、固体废物等污染，街道整洁。其周边无高压输电线路、垃圾站等设施 and 建筑；周围人口较稠密，居民较集中，生活配套较便利。周边各类型车辆出入便利，道路双向行驶，无特殊交通管制，交通出行较便捷，周边设有地上停车位。所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通讯、供气、供暖、供天燃气等基础设施完备，行政、信息、卫生、文化、交通等公共设施齐全。



综合看来，居住氛围较浓厚，龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢商业氛围一般，龙潭区徐州西路 688 号龙新雅居 1 号楼商业氛围较好。

(五) 价值时点

人民法院未明确价值时点，故以实地查勘之日作为价值时点，即二零二一年十月十一日。

(六) 价值类型

本次估价对象的价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格：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

(七) 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、替代原则等技术性原则，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。

(八) 估价依据

1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国民法典》;
- (5) 《司法鉴定程序通则》;
- (6) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- (7) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》;
- (8) 《房地产估价机构管理办法》;
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》;
- (10) 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- (2) 吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 《房地产估价规程》;
- (3) 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》;



(4)《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；

(5)关于印发《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）。

3、信息依据

(1)《司法鉴定委托书》（2021）吉 0203 委评第 15 号；

(2)《建设用地规划许可证》

(3)《建设工程规划许可证》

(4)《建筑工程施工许可证》

(5)《国有土地使用权证》

(6)《商品房预售许可证》

(7)《吉林市房屋信息》

(8)《不动产登记户套信息表》

(9)《房屋分层平面示意图》

(10)《申请书》

(11)实地查勘记录和影像资料的数据信息；

(12)估价委托人提供的相关权属证明资料及其他相关资料；

(13)估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

(九)估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法等，应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技



术标准，经过反复研究，最终我们使用收益法进行评估计算。具体分析如下：

估价方法	定义	适用对象	是否选择理由	是否选取
比较法	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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象所在区域商业服务房地产市场不活跃，同一供求圈内商业服务物业近期交易实例较少，故不适宜采用比较法进行估价。	不选取
收益法	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。	收益性的房地产。	估价对象用途为商业服务，通过出租经营可获取收益，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。	选取
假设开发法	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估价对象价值或价格的方法。	待开发房地产	估价对象为已建成建筑物，短期内不再开发或改造，故不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	成本法测算需得知估价对象房、地各部分的数量为测算依据，估价对象单套房屋是不可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；另外对于活跃的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而成本法所得到价格并不能真正体现市场较活跃的市场价格。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

收益法：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。

收益法测算公式如下（持有加转售模式）：

$$V=A/(Y-g) [1-((1+g)/(1+Y))^t] / [1-((1+h)/(1+Y))^t]$$

式中：V—收益价值

A—净收益

Y—报酬率

g—净收益逐年递增比率

h—房地产价格逐年递增比率

t—持有期

(十) 房地产估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格。（估价结果明细表见下表）

坐落	建筑面积	楼层	单价 (元/m ²)	总价 (元)
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001004 室	160.23	1-2	9,034.00	1,447,518.00
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001005 室	294.47	1-2	9,034.00	2,660,242.00
棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 0001006 室	111.28	1-2	9,034.00	1,005,304.00
龙新雅居 1 号楼	209.71	1-2	9,305.00	1,951,352.00
合计	775.69			7,064,416.00
大写	柒佰零陆万肆仟肆佰壹拾陆元整			

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张继	2220160049		2021年12月7日
王海霞	2220100012		2021年12月7日



吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路
688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

报告编号：吉方估字第 20212000711968 号

(十二) 实地查勘期

2021 年 10 月 11 日至于 2021 年 10 月 11 日

(十三) 估价作业期

2021 年 10 月 11 日至 2021 年 12 月 7 日

(十四) 估价报告使用期限

2021 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 6 日

吉林方正房地产资产评估有限公司

(公章)



吉林市龙潭区株洲街 98 号棋盘龙凤苑 4 号住宅 04 幢 3 套商业用房、龙潭区徐州西路
688 号龙新雅居 1 号楼 1 套商业房地产司法鉴定估价项目

报告编号：吉方估字第 20212000711968 号
