

# 目 录

价格鉴证评估声明 .....	2
评估报告书摘要 .....	3
评估报告书正文 .....	5
一、委托方、资产占有方简介和其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估范围和评估对象.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
十四、价格鉴证评估师盖章、评估机构盖章.....	16
评估报告附件.....	17

## 价格鉴证评估师声明

一、我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律、法规和评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是价格鉴证评估师的责任；委托方有义务提供必要的资料（并经签章确认）并保证所提供的资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

二、根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、价格鉴证评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给与必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中的载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、价格鉴证评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

八、评估报告使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字价格鉴证评估师及其所在评估机构无关。

白城市合意资产价格评估有限公司

2022年9月13日

# 王迪拟核实房产价值项目评估

## 报告书摘要

合意评字【2022】第 144 号

郑重声明：本评估报告和评估结果仅为委托方提供的委估资产明细所列示的资产现时价值，本评估报告不能作为产权界定的依据，价格鉴证评估师也不对委估资产的权属发表意见。

白城市合意资产价格评估有限公司接受吉林省大安市人民法院的委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对委托方拟核实资产价值项目所涉及的资产进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日即 2022 年 7 月 19 日所表现的市场价值做出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：依法评估鉴定案号（2022）吉 0882 执 487 号案中所涉及的资产，为委托方提供该资产的现时价格参考。

评估范围与对象：纳入本次评估范围的资产为王迪所拥有的住宅用房资产（大安市慧阳街鸿祥小区 2 号楼二单元 2-202）。

价值类型及其定义：根据次评估目的、市场条件，考虑被评估资产的功能状态，以及评估时的各种条件，我们合理地采用特定目的下的市场价值类型。

评估基准日为：2022 年 7 月 19 日。

评估方法：根据本次评估目的、市场条件等，采用市场比较法作为本次评估价格的基本方法。

评估结论：经评估，截止评估基准日吉林省大安市人民法院委估的评估价值为：

用途	面积 (m <sup>2</sup> )		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		总价 (元)
住宅	97.1		2600.00		252,460.00
总计：	97.1				252,460.00

总计：¥252,460.00 元整（大写人民币贰拾伍万贰仟肆佰陆拾元整）。

本报告书评估结论有效期限为一年，自评估报告日即 2022 年 9 月 13 日起至 2023 年 9 月 12 日止。以上为评估报告全文的部分摘要内容，本摘要内容均摘自合意评咨字【2022】第 144 号评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

白城市合意资产价格评估有限公司

2022 年 9 月 13 日

# 王迪拟核实房产价值项目评估 报告书

合意评字【2022】第 144 号

白城市合意资产价格评估有限公司接受吉林省大安市人民法院的委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对委托方拟核实资产价值项目所涉及的资产进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日即 2022 年 7 月 19 日所表现的市场价值做出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、资产占有方与其他报告使用方

### （一）委托方简介

名 称：吉林省大安市人民法院

### （二）资产占有方简介

名 称：王迪

身份证号码：220882199305284551

## 二、评估目的

评估目的：依法评估鉴定案号（2022）吉 0882 执 487 号案中所涉及的资产，为委托方提供该资产的现时价格参考。

## 三、评估范围与对象

纳入本次评估范围的资产为王迪所拥有的住宅用房资产（大安市慧阳街鸿祥小区 2 号楼二单元 2-202）。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

根据本次评估的特定目的，考虑被评估资产的功能状态，以及评估时的各种条件，我们合理地采用特定目的下的市场价值类型。

## 四、价值类型及其定义

价值类型是指评估结果的价值属性及其表现形式。评估价值类型与特定经济行为、评估目的及评估对象的状态、功能、评估时点的市场条件等因素密切相关。价值类型是影响和决定评估价值的重要因素，它制约评估方法的选择。

本报告所称“评估价值”是在“特定使用目的”前提下、资产处于正常使用状态；在评估时所使用的信息资料、相关参数的来源于公开市场信息数据前提下的市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 7 月 19 日。

评估基准日的确定是依据经济行为的性质，与委托方协商确定的。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日的价格标准。

## 六、评估依据

在本次评估工作中所遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等其他参考资料：

### （一）评估法律法规依据

1. 《评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令）；
2. 国家国有资产管理局关于转发《评估操作规范意见（试行）》的通知（国资办发[1996]23 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 财政部第 14 号《评估管理若干问题的规定》。

### （二）准则依据

1. 《评估准则—基本准则》；
2. 《评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《评估准则—评估报告》；

4. 《评估准则—评估程序》;
5. 《评估准则—评估委托书》;
6. 《评估价值类型指导意见》;
7. 《评估准则—不动产》;
8. 《企业国有评估报告指南》。

(三) 权属依据

不动产查档结果证明书;

委托方提供的评估委托书。

(四) 取价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订, 2019. 8. 26;
2. 《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 号公布, 1994. 7. 5;
3. 《中华人民共和国行政许可法》中华人民共和国主席令(第七号), 2004 年 7 月 1 日起施行;
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国务院令 第 55 号, 1990. 5. 19;
5. 《中华人民共和国土地管理实施条例》国务院令 第 256 号, 1998. 12. 24;
6. 《关于加强国有土地资产管理的通知》国发[2001]15 号;
7. 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;
8. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批颁发的通知》国土资发[2001]44 号;
9. 《吉林省土地管理条例》吉林省第九届人民代表大会常务委员会公告第 92 号, 2002. 8. 2;

10. 白城市城市总体规划（1996-2020）—白城市人民政府，中华人民共和国国务院 1999. 5. 14 批复；

11. 《白城市土地管理细则》，2004. 7. 28；

12. 白城市人民政府关于公布实施白城市区征地区片综合地价的通知（白府发[2010] 8号）；

13. 白城市人民政府关于公布实施白城市区基准地价等土地价格的通知（白府发[2010] 9号）；

14. 《白城市区中心团商业用地级别基准地价图》，白城市国土资源局编制 2010 年；

15. 《白城市人民政府关于调整城镇土地使用税土地纳税等级范围和税额标准的通知》（白府发[2007]25号）；

16. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2001；

17. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2001；

18. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007；

19. 《吉林省市政工程计价定额》；

20. 《吉林省建设工程材料预算价格》；

21. 《吉林省建设工程费用定额》；

22. 吉林省白城市 2012 年工程造价信息。

（五）行为依据

评估委托书。

## 七、评估方法

评估方法根据目前准则要求可采用三种基本评估方法：市场法、收益法、资产基础法（成本法）。上述评估方法的选择是依据评估目的、评估假设、价值类型、资料可获得程度等相关条件，在充分满足评估目的前提下，以较充分、



客观地揭示资产现实市场价值为基础，选择适宜的评估方法。

根据本次评估目的、市场条件等，采用市场比较法作为本次评估价格的基本方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受吉林省大安市人民法院的委托后，根据评估目的和评估范围及对象，选派评估先遣人员进点，配合吉林省大安市人民法院评估前期准备工作，制订评估前期工作计划，开展评估工作。

根据评估准则，按照评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务具体情况实施如下评估程序：

### 1. 明确评估业务基本事项

(1) 本项目价格鉴证评估师明确评估业务的委托方和资产占有方及其相互关系，以及评估报告使用者及其与委托方、资产占有方等相关当事方的关系。

(2) 与委托方沟通，了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的，评估报告使用方式、评估对象和评估范围。

(3) 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性。

(4) 与委托方沟通，明确评估基准日，了解可能影响评估结论的评估假设、限制条件，确定评估报告的类型、提交时间和方式。

### 2. 签订评估委托书

本项目价格鉴证评估师在决定承接评估业务后，由本评估机构与委托方签订评估委托书。

### 3. 编制评估计划

本项目价格鉴证评估师在评估委托书签订后，根据评估对象、评估范围、业务规模和复杂程度、评估业务时间要求、评估基础资料完备状况、委托方和相关当事方配合程度、评估机构自身条件等因素编制评估计划，确定履行的评估程序、

时间进度、人员安排和费用预算等内容。

#### 4. 现场调查

(1) 本项目价格鉴证评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，核实评估对象存在性和完整性，勘查评估对象品质和使用状况，查验评估对象法律权属资料。

(2) 本项目价格鉴证评估师对评估对象存在性、完整性、品质和使用状况等进行调查。

#### 5. 收集评估资料

本项目价格鉴证评估师在现场调查基础上，根据评估业务具体情况收集评估业务需要的评估资料，评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、资产占有方等相关当事方获取的资料，根据评估资料的可靠性，对评估资料进行必要的查验，确信评估资料内容的合理性、相关性、时效性和完整性。

#### 6. 评定估算

(1) 本项目价格鉴证评估师根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，对所采用的评估方法，合理选取相应的计算公式和参数，正确进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

(2) 本项目价格鉴证评估师对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### 7. 编制和提交评估报告

(1) 本项目价格鉴证评估师在执行必要评估程序后，根据法律、法规和评估准则的要求编制评估报告，并对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

(2) 本项目价格鉴证评估师在提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或委托方许可的相关当事方就评估报告

有关内容进行必要的沟通。

#### 8. 工作底稿归档

本项目价格鉴证评估师在提交评估报告后，按照法律、法规和评估准则的要求对工作底稿进行整理，及时形成评估档案，并在适当及切实可行的情况下，跟踪了解评估报告使用情况，并将评估报告使用情况收入评估档案。

### 九、评估假设

（一）本次评估的基本假设包含市场环境、政府规划、宏观经济等。就该项目而言，企业应在符合国家相关管理条例原则下就地续用、合理运行。

（二）本次评估的具体假设是被评估资产正处于继续使用状态，包括正在使用的资产和备用的资产；评估人员未对委估对象进行技术性测试，推断这些处于停用状态的资产即将报废。

（三）本次在评估分析中运用数据的完整性假设是建立在委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性基础上。

（四）本次在评估的特别假设：[资产产权无争议](#)。

具体评估工作程序和方法是建立在以上各类假设前提下，综合了以上假设原则制定的。如上述假设条件已经不存在，评估结果将失效，需要重新评估。

## 评估价技术报告

### 一、个别因素分析

#### 1. 基本情况

房屋坐落在大安市慧阳街鸿祥小区 2 号楼二单元 2-202。

### 二、市场背景分析

土地市场新增供应概述受近期楼市交易好转的推动，土地市场放量明显提速。二季度土地尤其是住宅项目用地供应非常充足。白城市近期加强土地储备工作力度，为市场全面回暖储备充足的土地供应，主要为预防避免因开发商所谓的“土地稀缺”原因而变相抬高房价。

### 三、最高最佳使用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提。

最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上通行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。本次评估以估价对象的现状用途（住宅）为最高最佳使用，测算其公开市场价值。

### 四、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象的特点和实际状况，选用市场比较法作为本次评估价格的基

本方法。

## 五、估价测算过程

### （一）市场比较法测算估价对象比准价格

#### 1. 选择案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个同类用途项目交易案例进行比较。详见表一。

#### 2. 比较因素的选择

根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响地价的比较因素，主要包括：交易情况、估价时点、区域因素和个别因素等。详见表二。

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易期日、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格。

表一 案例情况说明

比较案例	地理位置	用途	估价日期	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )
A	慧阳街鸿祥小区	住宅	2022. 7	2800. 00
B	慧阳街鸿祥小区	住宅	2022. 7	2600. 00
C	慧阳街鸿祥小区	住宅	2022. 7	2400. 00

表二 比较因素条件指数表

估价对象及比较案例 比较因素		估价对象	案 例 A	案 例 B	案 例 C
现 状 用 途		95	100	95	90
交 易 日 期		95	100	95	90
交 易 情 况		100	100	100	100
区 域 因 素	交 通 条 件	道 路 通 达 度	95	100	95
		地 理 位 置	95	100	95
		商 服 繁 华 度	95	100	95
	基 础 设 施 状 况		100	100	100
	配 套 完 善 度		100	100	100
	环 境 优 劣 度		100	100	100
个 别 因 素	装 修 状 况		95	100	95
	层 数		100	100	100
	房 屋 成 新 度		95	100	95

$$\text{建筑物比准价格} = (A+B+C) / 3 * 0.95 = (2800+2600+2400) / 3 * 95\% = 2600 \text{ 元}/\text{m}^2$$

## 十、评估结论：

经评估，截止评估基准日吉林省大安市人民法院委估的评估价值为：

### 王迪拟核实资产

用途	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
住宅	97.1	2600.00	252,460.00
总计：	97.1		252,460.00

总计人民币贰拾伍万贰仟肆佰陆拾元整。

## 十一、特别事项说明

1. 本评估报告所涉及的相关资料由委托方提供，其真实性和可靠性由委托方负责，并承担相应的法律责任。

2. 评估结论是以本次评估目的为前提，未考虑宏观经济改革发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 如果评估报告使用者发现评估报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，而且又有对评估结论产生影响的；或导致评估报告使用者错误理解的情况，请委托方或评估报告使用者通知本公司进行更正，差错部分应以评估机构的更正和解释为准，评估报告使用者不得恶意应用或理解。

4. 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，作为支持本报告结论依据并具有相应法律效力。

5. 本评估结论不是对评估对象可实现价格的保证，评估报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告，本所不承担相关事宜决策的责任。

6. 本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国家现行规定，本评估报告有效期为一年，自评估报告日即 2022 年 9 月 13 日起至 2023 年 9 月 12 日止。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为二〇二二年九月十三日评估报告日是本次评估专业意见形成日。

### 十四、价格鉴证评估师盖章、评估机构盖章。

价格鉴证评估师：

价格鉴证评估师：

白城市合意资产价格评估有限公司

2022年9月13日



## 评估报告附件

1. 评估委托书复印件；
2. 现场勘查记录表复印件；
3. 委托方提供的送检材料复印件；
4. 不动产查档结果证明书复印件；
5. 图片；
6. 评估费发票复印件；
7. 评估公司执照复印件；
8. 评估公司资质复印件；
9. 评估师资质复印件。