**房 地 产 估 价 报 告**

估价项目名称：长春市鹏泰房地产开发有限公司所属的位于双阳区山河街道办事处泓利港湾小区住宅用房40套、车库用房48套及其所使用的土地使用权市场价值评估

估价委托人：长春市双阳区人民法院

房地产估价机构：吉林省国正房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师： 徐劲松（2220040112）

张玉恒（2220040107）

价 值 日 期： 二〇一八年十一月九日

估价报告出具日期：二〇一八年十一月二十一日

估价报告编号：吉国正房土估字[2018] 第050号

目 录

一、致估价委托人函 1

二、估价师声明 5

三、估价的假设和限制条件 6

四、估价结果报告 7

(一) 估价委托人 7

(二) 房地产估价机构 7

(三) 估价对象 7

(四) 估价目的 9

(五) 价值时点 10

(六) 价值定义 10

(七) 估价依据 10

(八) 估价原则 10

(九) 估价方法 11

(十) 估价结果 13

(十一) 估价人员 16

(十二) 估价作业日期 16

(十三) 估价报告应用的有效期 16

(十四) 风险提示 16

五、附件 17

1. 委托评估书 17

2. 房屋权属登记信息查询结果证明复印件 17

3. 估价对象的位置图及照片 17

4. 估价机构营业执照复印件 17

5. 估价机构资格证书复印件 17

6. 签字估价师注册证书复印件 17

# 一、致估价委托人函

**长春市双阳区人民法院：**

我公司接受贵法院的委托，根据委托评估书要求为确定王晓瑞与齐宏宇，韩笑，长春市鹏泰房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案提供参考价值依据的估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用成本法和基准地价系数修正法，对涉及的位于双阳区山河街道办事处泓利港湾小区住宅用房40套（建筑总面积为2220.98平方米）、车库用房48套（建筑总面积为1271.65平方米）及其所使用的土地使用权（四至为东至耕地，西至长清线，南至巷道，北至居民区）进行了估价。

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，经专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2018年11月09日的房地产住宅用房40套和车库用房48套市场价值结果为：

鉴定总建筑面积：3,492.63平方米；

房地产评估总价值：￥11,887,034.00元；

人民币大写：壹仟壹佰捌拾捌万柒仟零叁拾肆元整。

结果内涵：上述结果为本次估价对象在价值时点2018年11月09日的市场价值，包括地上房屋建筑物和分摊土地使用权的整体房地产价值。本报告一式伍份，对外提交肆份。

报告使用期限自2018年11月21日至2019年11月20日。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，请认真阅读报告书全文。）

吉林省国正房地产土地估价有限公司（公章）:

 法定代表人（盖章或签字）：

二〇一八年十一月二十一日

**住宅用房40套和车库用房48套鉴定结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **房屋位置** | **房屋用途** | **朝向** | **所在层数****/总层数** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（元）** | **备注** |
| 1 | 1号楼1单元202室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 75.54 | 3,390 | 256,081.00 |  |
| 2 | 2号楼1单元201室 | 1单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 69.47 | 3,390 | 235,503.00 | 把东山 |
| 3 | 2号楼1单元301室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 69.47 | 3,374 | 234,392.00 | 把东山 |
| 4 | 2号楼1单元302室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 75.42 | 3,439 | 259,369.00 |  |
| 5 | 2号楼2单元203室 | 2单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 75.42 | 3,390 | 255,674.00 |  |
| 6 | 2号楼3单元205室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 59.42 | 3,390 | 201,434.00 |  |
| 7 | 2号楼3单元306室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 3/6 | 48.16 | 3,422 | 164,804.00 | 三阳 |
| 8 | 2号楼3单元207室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 59.42 | 3,390 | 201,434.00 |  |
| 9 | 2号楼3单元506室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 48.16 | 3,374 | 162,492.00 | 三阳 |
| 10 | 3号楼1单元201室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 56.58 | 3,325 | 188,129.00 | 把东山 |
| 11 | 3号楼1单元202室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 2/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00 | 三阳 |
| 12 | 3号楼1单元203室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 13 | 3号楼1单元301室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 56.68 | 3,374 | 191,238.00 | 把东山 |
| 14 | 3号楼1单元302室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 3/6 | 44.78 | 3,422 | 153,237.00 | 三阳 |
| 15 | 3号楼1单元401室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 56.58 | 3,358 | 189,996.00 | 把东山 |
| 16 | 3号楼1单元403室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00 |  |
| 17 | 3号楼1单元501室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 56.68 | 3,325 | 188,461.00 | 把东山 |
| 18 | 3号楼1单元502室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00 | 三阳 |
| 19 | 3号楼1单元503室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 20 | 3号楼1单元601室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 56.68 | 3,228 | 182,963.00 | 把东山 |
| 21 | 3号楼1单元603室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00 |  |
| 22 | 3号楼2单元405室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 4/6 | 44.78 | 3,406 | 152,521.00 | 三阳 |
| 23 | 3号楼2单元406室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00 |  |
| 24 | 3号楼2单元505室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00 | 三阳 |
| 25 | 3号楼2单元306室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00 |  |
| 26 | 3号楼2单元604室 | 2单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00 |  |
| 27 | 3号楼2单元605室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 6/6 | 44.78 | 3,276 | 146,699.00 | 三阳 |
| 28 | 3号楼2单元606室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00 |  |
| 29 | 3号楼3单元207室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 30 | 3号楼3单元209室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 31 | 3号楼3单元307室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00 |  |
| 32 | 3号楼3单元507室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 33 | 3号楼3单元508室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00 | 三阳 |
| 34 | 3号楼3单元509室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00 |  |
| 35 | 3号楼3单元610室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00 |  |
| 36 | 3号楼4单元612室 | 4单元西侧把西山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 56.36 | 3,228 | 181,930.00 | 把西山 |
| 37 | 3号楼3单元309室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00 |  |
| 38 | 3号楼3单元409室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00 |  |
| 39 | 3号楼4单元310室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00 |  |
| 40 | 3号楼4单元410室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00 |  |
| **小 计** |  |  |  |  | **2220.98** |  | **7,494,755** |  |
| 41 | 2号楼101号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 34.29 | 3,454 | 118,438.00 |  |
| 42 | 2号楼102号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 |  |
| 43 | 2号楼103号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 |  |
| 44 | 2号楼104号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 |  |
| 45 | 2号楼105号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.88 | 3,454 | 72,120.00 |  |
| 46 | 2号楼106号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 21.07 | 3,454 | 72,776.00 |  |
| 47 | 2号楼107号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 21.07 | 3,454 | 72,776.00 |  |
| 48 | 2号楼108号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.88 | 3,454 | 72,120.00 |  |
| 49 | 2号楼109号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 |  |
| 50 | 2号楼112号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 |  |
| 51 | 2号楼113号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 52 | 2号楼114号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 32.77 | 3,454 | 113,188.00 |  |
| 53 | 2号楼115号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 54 | 2号楼116号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 22.28 | 3,454 | 76,955.00 |  |
| 55 | 2号楼117号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 56 | 2号楼124号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 57 | 2号楼125号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 58 | 2号楼110号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 34.29 | 3,454 | 118,438.00 |  |
| 59 | 2号楼111号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 40.64 | 3,454 | 140,371.00 |  |
| 60 | 2号楼118号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 61 | 2号楼119号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 |  |
| 62 | 2号楼120号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 |  |
| 63 | 2号楼121号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 64 | 2号楼122号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 |  |
| 65 | 2号楼123号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 |  |
| 66 | 3号楼103号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 67 | 3号楼104号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 68 | 3号楼105号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 69 | 3号楼106号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 70 | 3号楼107号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 71 | 3号楼108号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.09 | 3,454 | 128,109.00 |  |
| 72 | 3号楼109号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 22.36 | 3,454 | 77,231.00 |  |
| 73 | 3号楼110号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 |  |
| 74 | 3号楼111号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 75 | 3号楼112号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 76 | 3号楼113号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 77 | 3号楼114号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 |  |
| 78 | 3号楼115号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 79 | 3号楼116号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 80 | 3号楼117号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 81 | 3号楼118号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 |  |
| 82 | 3号楼120号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 83 | 3号楼122号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 |  |
| 84 | 3号楼123号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 85 | 3号楼101号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.09 | 3,454 | 128,109.00 |  |
| 86 | 3号楼102号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 |  |
| 87 | 3号楼119号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| 88 | 3号楼121号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 |  |
| **小计** |  |  |  |  |  | **1271.65** |  | **4,392,279.00** |  |
| **合计** |  |  |  |  |  | **3492.63** |  | **11,887,034.00** |  |

# 二、估价师声明

**我们郑重声明：**

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师（徐劲松、张玉恒）已于2018年11月09日对估价报告中的估价对象进行了进行实地查勘。

7、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告仅限委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得向委托方、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。

9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

10、本估价报告由吉林省国正房地产土地估价有限公司负责解释。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 徐劲松 | 张玉恒 |
| 证 书 编 号 | 2220040112 | 2220040107 |
| 本 人 签 字 |  |  |

# 三、估价的假设和限制条件

1、一般假设

1.1 根据估价委托人未提供的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，但委托人提供了《房屋权属登记信息查询结果证明》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》及其附件、《建筑工程施工许可证》及《商品房销（预）售许可证》等产权资料确定估价对象为长春市鹏泰房地产开发有限公司所有，估价人员并未至产权部门进行核实，产权资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责。现场查勘时，估价人员并未发现证载面积等基本数据与现场观察有明显差异，故此类数据以权属证明、批文、合同等材料记载的内容为准。

1.2 本次估价时，估价人员对估价对象外观及内部布置进行了查看，并在可能条件下对其内在结构进行了了解，但因非专业部门未使用专业检测仪器对其结构进行测量或探测，亦未对有关设备进行测试。估价时，估价人员根据法定程序设定估价对象已取得房屋产权的房屋已获得了安全、消防等方面的合格验收。

2、不确定事项假定：无

3、背离实际情况假设：无

4、估价报告使用限制

4.1 估价报告使用期限应根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度来确定，原则上不应超过一年。

4.2 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，当前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果失效。

5、估价报告其他设定条件

5.1根据估价人员实地查勘，估价对象住宅用房40套和车库用房48套标的物内上下水、电、暖等配套设施全部入户施工完毕，住宅商品房和车库用房尚未装修，均属于毛坯房，住宅建筑总面积为2220.98平方米，车库总面积为1271.65平方米，本次估价设定估价对象处于价值时点状态下的房地产市场价格，并以此条件为前提进行估价。

5.2根据委托方提供的估价对象土地使用权权属证明，土地使用权地类（用途）：商住综合用地，使用权类型：出让，本次估价设定土地使用权状况为：住宅用途、车库分摊的土地使用权为商业用途，出让取得并已缴清全部土地出让金、剩余使用期限与地上建筑物剩余经济使用年限一致、开发程度“六通一平”，估价结果仅为该假设条件成立时有效。

# 四、估价结果报告

## 估价委托人

名称：长春市双阳区人民法院

住所：长春市双阳区嵩山路55号

联系人：朱明

联系电话：18543180995

## 房地产估价机构

机构名称：吉林省国正房地产土地估价有限公司 公司类型：有限责任公司

住 所：长春市绿园区景阳大路中海凯旋门A5栋3单元9层

法定代表人：卢火旺 注册资本：人民币贰佰万元

房地产估价资质等级：贰级；编号JFG-A043，有效期至2018年6月1日

土地估价资质：全国范围内执业，编号A201422035，有效期至2019年6月30日

经营范围：房地产评估、土地评估及房地产相关的咨询与培训；土地招标代理（以上各项凭资质证书经营）；土地开发项目策划；土地登记代理（实物出资占注册资本45%）。

联系人：车永存

联系电话：13756266118

## 估价对象

1、物质实体状况

1.1 房屋情况

本次估价共涉及住宅用房40套（建筑总面积2220.98平方米）、车库用房48套（建筑总面积1271.65平方米）；基本情况如下表：

| **名称** | **位置** | **形状** | **结构** | **装饰装修情况** | **基础设施配套** | **设施设备** | **层高** | **主体及装修的成新程度** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 泓利港湾小区住宅用房40套 | 双阳区山河街道办事处 | 规则矩形 | 混合 | 外立面涂料饰面，进户门防盗门，塑钢窗、内墙面、顶棚、卧室及客厅地面，厨房地面和厨房墙面均为未装修，估价对象为毛坯房。 | 上下水、电、暖接头已接入户 | 楼道内有线电视、宽带系统已有线头，未接入户 | 2.8m | 结构完好，无不均匀沉陷。围护墙体牢固，门窗无变形、 屋面无渗漏，成新率高。 |
| 泓利港湾小区车库用房48套 | 双阳区山河街道办事处 | 规则矩形 | 混合 | 外立面涂料饰面，进户门卷帘门，无窗、内墙面、顶棚、地面均为未装修、估价对象为毛坯房。 | 上下水、电、暖接头已接入户 | 无 | 2.8m | 结构完好，无不均匀沉陷。围护墙体牢固，屋面无渗漏，成新率高。 |

1.2 土地情况

待估宗地座落于长春市双阳区山河街道办事处长清公路东，土地使用权人：长春市鹏泰房地产开发有限公司，土地使用权证号：双阳区国用（2014）第011200209号，地号：挂牌2013-013，地类（用途）：商住综合用地，使用权类型：出让，终止日期：住宅2083年3月28日、商业2053年3月28日，土地使用权总面积：6578.00平方米，由于委托人未提供住宅用房40套和车库用房48套分摊土地使用权面积，故分摊面积不详。

2、权益状况

1.1 房屋权益

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权人** | **建筑面积（㎡）** | **是否共有** | **产权性质** | **用途** | **房屋状态** |
| 1 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 75.54 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 2 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 69.47 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 3 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 69.47 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 4 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 75.42 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 5 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 75.42 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 6 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 59.42 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 7 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 48.16 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 8 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 59.42 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 9 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 48.16 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 10 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.58 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 11 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 12 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 13 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.68 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 14 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 15 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.58 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 16 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 17 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.68 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 18 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 19 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 20 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.68 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 21 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 22 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 23 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 24 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 25 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 26 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 27 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 28 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 29 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 30 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 31 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 32 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 33 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 44.78 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 34 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 35 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 36 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 56.36 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 37 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 38 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 39 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| 40 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 54.86 | 独有产权 | 所有权 | 住宅 | 未出售已查封 |
| **合计** |  | **2220.98** | 　 | 　 | 　 |  |
| 41 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 34.29 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 42 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.08 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 43 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.08 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 44 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.08 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 45 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.88 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 46 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 21.07 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 47 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 21.07 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 48 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.88 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 49 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.08 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 50 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 23.59 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 51 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 52 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 32.77 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 53 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 54 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 22.28 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 55 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 56 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 57 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 58 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 34.29 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 59 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 40.64 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 60 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 61 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 23.59 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 62 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 23.59 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 63 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 64 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 19.66 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 65 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 23.59 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 66 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 67 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 68 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 69 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 70 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 71 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.09 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 72 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 22.36 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 73 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 25.16 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 74 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 75 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 76 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 77 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 25.16 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 78 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 79 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 80 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 81 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 25.16 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 82 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 83 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 25.16 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 84 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 85 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 37.09 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 86 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 35.67 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 87 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| 88 | 长春市鹏泰房地产开发有限公司 | 20.97 | 独有产权 | 所有权 | 车间 | 未出售已查封 |
| **小计** |  | **1271.65** | 　 | 　 | 　 |  |
| **合计** | 　 | **3492.63** | 　 | 　 | 　 | 　 |

## 估价目的

为王晓瑞与齐宏宇，韩笑，长春市鹏泰房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 价值时点

经与委托方协商确定本次估价的价值时点为2018年11月09日，该时点系现场查勘日。

## 价值定义

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2018年11月09日的市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国物权法》；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

1.3 《中华人民共和国土地管理法》。

1.4 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

1.5 《建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会 关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8号）等。

1.6 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号、2007年9月27日发布）。

2、产权依据

2.1 委托方提供的《房屋权属登记信息查询结果证明》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》及其附件、《建筑工程施工许可证》及《商品房销（预）售许可证》等产权资料。

3、其他依据

3.1 我公司掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

## 估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则

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。

2、遵循合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则

估价结果是在根据估价目的确定的某个日期的价值。

4、遵循替代原则

估价结果与类似房地产在同等条件下的价值的偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

## 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应根据估价对象及其当地房地产市场状况等客观条件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。

（一）估价方法介绍

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。比较法适用于区域同类房地产交易活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是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。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预测估价对象未来收益，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。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，且未来的收益和风险都可以比较准确的量化。

假设开发法是求得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到利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法的选取

1、不宜采用的估价方法

（1）比较法：为替代原理，市场成交价格为导向。估价对象为规划前提下的根据委托方设定用途下的房地产，根据其实体状况和使用性质，近期市场几乎没有类似的交易实例，市场依据不充分，不具备采用比较法的条件；

（2）收益法：为预期原理、预期未来收益为导向、未来收益和风险都能较准确地预测。估价对象按照委托方要求设定用途作为商业用房，是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，可以选用收益法估价，但目前所在区域内房地产市场作为类似用途房屋存在租卖倒挂，以至用租金收益计算的房地产价值往往会在较大程度上低于市场价格，且未来的收益和风险具有很大的不确定性，而且估价对象尚未取得房屋所有权证，其合法性尚不明晰，故不采用收益法；

（3）假设开发法：为预期原理、预期未来收益为导向。适用条件：能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。由于估价对象为待重新规划开发的房地产，尚未有确切的规划指标，根据估价目的，遵循谨慎性原则，因此不宜采用假设开发法。

2、宜采用的估价方法

成本法：为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设的整体房地产、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

估价对象为设定住宅和车库用途房地产，类似建筑物建设成本资料较丰富，成本价格较稳定，宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代开发房地产的价格水平，故本次估价采用成本法估算房地产重置成本。

成本法包括“房地合估路径”及“房地分估路径”。因估价对象为产权人自身利用需要设计的建筑物，通用性强，该建筑物价值取决于建筑物寿命期内能否持续生产经营，结合估价目的，本次估价采用“房地分估路径”；本次估价中按照委托人要求评估地上房屋建筑物和分摊的土地使用权房地合一价值。

其基本公式为：

假定未设立法定优先受偿权下的价值=房地产重置成本－建筑物折旧

=土地重置成本+建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+增值税及附加-建筑物折旧

其中：土地重置成本采用基准地价系数修正法计算。

基准地价系数修正法：是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

V=V1b×(1±∑Ki) ×Kj

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

∑Ki：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

（三）房地产市场价值确定

运用成本法和基准地价系数修正法得出估价对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后，得出本次评估市场价值。

## 估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，经专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2018年11月09日的房地产住宅用房40套和车库用房48套市场价值结果为：

鉴定总建筑面积：3,492.63平方米；

房地产评估总价值：￥11,887,034.00元；

人民币大写：壹仟壹佰捌拾捌万柒仟零叁拾肆元整。

结果内涵：上述结果为本次估价对象在价值时点2018年11月09日的市场价值，包括地上房屋建筑物和分摊土地使用权的整体房地产价值。

**住宅用房40套和车库用房48套鉴定结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **房屋位置** | **房屋用途** | **朝向** | **所在层数/总层数** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（元）** | **备注** |
| 1 | 1号楼1单元202室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 75.54 | 3,390 | 256,081.00  | 　 |
| 2 | 2号楼1单元201室 | 1单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 69.47 | 3,390 | 235,503.00  | 把东山 |
| 3 | 2号楼1单元301室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 69.47 | 3,374 | 234,392.00  | 把东山 |
| 4 | 2号楼1单元302室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 75.42 | 3,439 | 259,369.00  | 　 |
| 5 | 2号楼2单元203室 | 2单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 75.42 | 3,390 | 255,674.00  | 　 |
| 6 | 2号楼3单元205室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 59.42 | 3,390 | 201,434.00  | 　 |
| 7 | 2号楼3单元306室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 3/6 | 48.16 | 3,422 | 164,804.00  | 三阳 |
| 8 | 2号楼3单元207室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 59.42 | 3,390 | 201,434.00  | 　 |
| 9 | 2号楼3单元506室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 48.16 | 3,374 | 162,492.00  | 三阳 |
| 10 | 3号楼1单元201室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 56.58 | 3,325 | 188,129.00  | 把东山 |
| 11 | 3号楼1单元202室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 2/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00  | 三阳 |
| 12 | 3号楼1单元203室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 13 | 3号楼1单元301室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 56.68 | 3,374 | 191,238.00  | 把东山 |
| 14 | 3号楼1单元302室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 3/6 | 44.78 | 3,422 | 153,237.00  | 三阳 |
| 15 | 3号楼1单元401室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 56.58 | 3,358 | 189,996.00  | 把东山 |
| 16 | 3号楼1单元403室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00  | 　 |
| 17 | 3号楼1单元501室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 56.68 | 3,325 | 188,461.00  | 把东山 |
| 18 | 3号楼1单元502室 | 1单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00  | 三阳 |
| 19 | 3号楼1单元503室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 20 | 3号楼1单元601室 | 1单元东侧把东山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 56.68 | 3,228 | 182,963.00  | 把东山 |
| 21 | 3号楼1单元603室 | 1单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00  | 　 |
| 22 | 3号楼2单元405室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 4/6 | 44.78 | 3,406 | 152,521.00  | 三阳 |
| 23 | 3号楼2单元406室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00  | 　 |
| 24 | 3号楼2单元505室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00  | 三阳 |
| 25 | 3号楼2单元306室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00  | 　 |
| 26 | 3号楼2单元604室 | 2单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00  | 　 |
| 27 | 3号楼2单元605室 | 2单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 6/6 | 44.78 | 3,276 | 146,699.00  | 三阳 |
| 28 | 3号楼2单元606室 | 2单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00  | 　 |
| 29 | 3号楼3单元207室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 30 | 3号楼3单元209室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 2/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 31 | 3号楼3单元307室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00  | 　 |
| 32 | 3号楼3单元507室 | 3单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 33 | 3号楼3单元508室 | 3单元中间三阳 | 住宅 | 南 | 5/6 | 44.78 | 3,374 | 151,088.00  | 三阳 |
| 34 | 3号楼3单元509室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 5/6 | 54.86 | 3,390 | 185,975.00  | 　 |
| 35 | 3号楼3单元610室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 54.86 | 3,293 | 180,654.00  | 　 |
| 36 | 3号楼4单元612室 | 4单元西侧把西山 | 住宅 | 南北 | 6/6 | 56.36 | 3,228 | 181,930.00  | 把西山 |
| 37 | 3号楼3单元309室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00  | 　 |
| 38 | 3号楼3单元409室 | 3单元西侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00  | 　 |
| 39 | 3号楼4单元310室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 3/6 | 54.86 | 3,439 | 188,664.00  | 　 |
| 40 | 3号楼4单元410室 | 4单元东侧不把山 | 住宅 | 南北 | 4/6 | 54.86 | 3,422 | 187,731.00  | 　 |
| **小 计** | 　 | 　 | 　 |  | **2220.98** |  | **7,494,755** | 　 |
| 41 | 2号楼101号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 34.29 | 3,454 | 118,438.00 | 　 |
| 42 | 2号楼102号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 | 　 |
| 43 | 2号楼103号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 | 　 |
| 44 | 2号楼104号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 | 　 |
| 45 | 2号楼105号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.88 | 3,454 | 72,120.00 | 　 |
| 46 | 2号楼106号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 21.07 | 3,454 | 72,776.00 | 　 |
| 47 | 2号楼107号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 21.07 | 3,454 | 72,776.00 | 　 |
| 48 | 2号楼108号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.88 | 3,454 | 72,120.00 | 　 |
| 49 | 2号楼109号车库 | 2号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.08 | 3,454 | 128,074.00 | 　 |
| 50 | 2号楼112号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 | 　 |
| 51 | 2号楼113号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 52 | 2号楼114号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 32.77 | 3,454 | 113,188.00 | 　 |
| 53 | 2号楼115号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 54 | 2号楼116号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 22.28 | 3,454 | 76,955.00 | 　 |
| 55 | 2号楼117号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 56 | 2号楼124号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 57 | 2号楼125号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 58 | 2号楼110号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 34.29 | 3,454 | 118,438.00 | 　 |
| 59 | 2号楼111号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 40.64 | 3,454 | 140,371.00 | 　 |
| 60 | 2号楼118号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 61 | 2号楼119号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 | 　 |
| 62 | 2号楼120号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 | 　 |
| 63 | 2号楼121号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 64 | 2号楼122号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 19.66 | 3,454 | 67,906.00 | 　 |
| 65 | 2号楼123号车库 | 2号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 23.59 | 3,454 | 81,480.00 | 　 |
| 66 | 3号楼103号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 67 | 3号楼104号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 68 | 3号楼105号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 69 | 3号楼106号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 70 | 3号楼107号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 71 | 3号楼108号车库 | 3号楼北侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.09 | 3,454 | 128,109.00 | 　 |
| 72 | 3号楼109号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 22.36 | 3,454 | 77,231.00 | 　 |
| 73 | 3号楼110号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 | 　 |
| 74 | 3号楼111号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 75 | 3号楼112号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 76 | 3号楼113号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 77 | 3号楼114号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 | 　 |
| 78 | 3号楼115号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 79 | 3号楼116号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 80 | 3号楼117号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 81 | 3号楼118号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 | 　 |
| 82 | 3号楼120号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 83 | 3号楼122号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 25.16 | 3,454 | 86,903.00 | 　 |
| 84 | 3号楼123号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 85 | 3号楼101号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 37.09 | 3,454 | 128,109.00 | 　 |
| 86 | 3号楼102号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 35.67 | 3,454 | 123,204.00 | 　 |
| 87 | 3号楼119号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| 88 | 3号楼121号车库 | 3号楼南侧 | 车库 |  | 1/6 | 20.97 | 3,454 | 72,430.00 | 　 |
| **小计** |  |  |  |  |  | **1271.65** |  | **4,392,279.00** |  |
| **合计** |  |  |  |  |  | **3492.63** |  | **11,887,034.00** |  |

## 估价人员

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓 名** | **执业资格** | **证书编号** |
| 徐劲松 | 注册房地产估价师 | 2220040112 |
| 张玉恒 | 注册房地产估价师 | 2220040107 |

## 估价作业日期

2018年11月09日—2018年11月21日。

## 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期自估价报告出具日起一年内有效，即2018年11月21日至2019年11月20日。

## 风险提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响：

估价对象属于住宅和车库用途房地产，其房屋状况分别适合住宅、车库使用，且通用性较强，预计在报告有效期内受估价对象状况变化影响较小；住宅用房地产受居住需求影响价值，但其整体市场相对稳定，预计在报告期内非宏观政策发生巨大变化外不会出现较大波动。

2、估价结果为满足假设限制条件下的受限价值，风险因素不可能在估价中全部考虑，请合理使用估价价值。

# 五、附件

### 委托评估书

### 房屋权属登记信息查询结果证明复印件

### 估价对象的位置图及照片

### 估价机构营业执照复印件

### 估价机构资格证书复印件

### 签字估价师注册证书复印件