房地产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

申请执行人：蔡秀杰

被申请人：郭钟樯、吉林省惠基房地产开发有限公司

项目名称：蔡秀杰 诉 郭钟樯、吉林省惠基房地产开发有限公司房产价值的司法鉴定

项目位置：榆树市盛世恬园小区

委 托 方：榆树市人民法院

估 价 方：吉林省国理房地产土地评估有限公司

报告出具日期：2019年6月18日

报告编号：吉国评[2019]字第[JN1905032]号

报告制作：赵庆伟 现场踏查：赵庆伟、姜南

**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**

1. 委托方…………………………………………………………………6
2. 估价方…………………………………………………………………6
3. 估价对象………………………………………………………………6
4. 估价目的………………………………………………………………6
5. 估价时点………………………………………………………………6
6. 估价依据………………………………………………………………6
7. 价值定义………………………………………………………………7
8. 估价原则………………………………………………………………7
9. 估价方法………………………………………………………………8
10. 估价结果………………………………………………………………9
11. 估价作业日期…………………………………………………………9
12. 估价报告使用期限……………………………………………………9
13. 估价人员………………………………………………………………9

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：

1. 估价委托方：榆树市人民法院
2. 估价受托方：吉林省国理房地产土地评估有限公司
3. 估价对象：榆树市盛世恬园小区两套住宅用房
4. 权属状况：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 丘地号 | 建筑面积 |
| 1 | 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元409号房 | ys-0204/22-91 （409） | 71.71 |
| 2 | 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元809号房 | ys-0204/22-91 （809） | 71.71 |
| 合计 | |  |  | 143.42 |

1. 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。
2. 估价时点：2019年5月24日
3. 有效期：自本估价报告的估价时点之日起有效期壹年。
4. 评估结论：详见下表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价结果一览表 | | | | | | |
| 产权人 | 房屋坐落 | 用途 | 层数/总层数 | 建筑面积 | 评估单价 | 评估总价 |
| （㎡） | （元/㎡） | （万元） |
| 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元409号房 | 住宅 | 4/14 | 71.71 | 3400 | 24.38 |
| 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元809号房 | 住宅 | 8/14 | 71.71 | 3500 | 25.10 |
| 合计 |  |  |  | 143.42 |  | 49.48 |
| 房地产评估总价(大写) | | | 肆拾玖万肆仟捌佰元整 | | | |

吉林省国理房地产土地评估有限公司

2019年6月18日

**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：

1、房屋权属

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 丘地号 | 建筑面积 |
| 1 | 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元409号房 | ys-0204/22-91 （409） | 71.71 |
| 2 | 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元809号房 | ys-0204/22-91 （809） | 71.71 |
| 合计 | |  |  | 143.42 |

* 1. 房屋基本情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 建筑结构 | 设施设备 | 装饰装修 | 建成时间 | 维护状况及新旧程度 |
| 估价对象1 | 混合 | 水、暖、电、讯、燃气、电梯、消防等设施 | 毛坯 | 估价对象所在建筑物建成于2014年 | 维护较好，使用正常，为完好房 |
| 估价对象2 | 混合 | 水、暖、电、讯、燃气、电梯、消防等设施 | 毛坯 | 估价对象所在建筑物建成于2014年 | 维护较好，使用正常，为完好房 |

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：

2019年5月24日

六、估价依据：

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国城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、原则以及合法原则，最高最佳使用原则，替代原则,估价时点原则。

（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。

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 | | | | | | |
| 产权人 | 房屋坐落 | 用途 | 层数/总层数 | 建筑面积 | 评估单价 | 评估总价 |
| （㎡） | （元/㎡） | （万元） |
| 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元409号房 | 住宅 | 4/14 | 71.71 | 3400 | 24.38 |
| 蔡秀杰 | 站前东二区一期（盛世恬园小区）1幢4单元809号房 | 住宅 | 8/14 | 71.71 | 3500 | 25.10 |
| 合计 |  |  |  | 143.42 |  | 49.48 |
| 房产评估总价(大写) | | | 肆拾玖万肆仟捌佰元整 | | | |

十一、估价作业日期：

估价从2019年5月24日始至2019年6月18日止。

十二、估价报告的有效期限：

自本报告估价时点之日起有效期为壹年，即有效期为2019年5月24日至2020年5月23日，过期无效。

吉林省国理房地产土地评估有限公司

2019年6月18日