

致估价委托人函

大连经济技术开发区人民法院：

受贵院委托，经房地产估价专业人员现场实地查勘、调研，遵循房地产估价公正、公平、公开的原则，按照估价程序，结合各项因素对房地产价格的影响，严格遵守国家、政府对房地产估价制定的法规与制度以及行业标准，对贵院委托的房地产进行了客观、合理的测算，做出了独立、客观、公正的估价。

1、估价目的

为大连经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

2、估价方法

本次评估采用比较法。

3、估价对象

估价对象位于吉林省榆树市御景豪庭小区 7 幢 4 单元 432 号房，东临繁荣大街，南临金帝晟园和阳光城，西临三康路，北临三盛路，丘地号 ys-0205/39-124（432），房屋所有权人高双，用途住宅，建筑面积为 120.43 平方米，钢混结构，总层数 17 层，估价对象所在第 3 层。

4、价值时点

2019 年 10 月 31 日。

5、价值类型

本次估价结果是估价对象的市场价值。即报告所确定的市场价值，估价对象经适当的营销后，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。

6、估价结果

估价对象在价值时点房地产的市场价值为总价人民币 684,765.00 元（房地合一价值）。

大写金额：人民币陆拾捌万肆仟柒佰陆拾伍元整。

房地产评估单价：5,686 元/平方米；

大写金额：人民币伍仟陆佰捌拾陆元每平方米。

7、特别提示

本函内容摘自评估报告正文，估价的具体情况及相关专业意见，请认真阅读附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

8、报告使用期限

在房地产市场价格无较大波动的条件下，本估价报告的使用期限一年，自 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 11 月 24 日。

9、提交报告份数

本估价报告一式五份，估价方存档一份，提交委托方四份。

特致此函

吉林博大东方房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：苏可华

2019 年 11 月 25 日

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、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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的分析、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、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，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、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》以及与估价目的相应的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、我们已对本估价报告中的估价对象于价值时点 2019 年 10 月 31 日进行了现场实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观及可能情况下的内部和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量、设备、设施质量进行测试、调查的责任。

7、本次评估以委托方提供的《大连经济技术开发区人民法院委托定书》等其他相关资料为依据。

8、没有外部专家和单位对本次估价提供专业帮助。

9、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，提供资料方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不做其

他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不应向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、本估价报告结论系本估价机构专业化的咨询意见，受本估价机构人员专业水平和能力的限制。

12、本估价报告的全部或其部分内容不应发表于任何公开媒体上，无论报告是否加盖公章，本估价结果及本估价报告的知识产权和解释权均为吉林博大东方房地产土地评估咨询有限公司所有。

13、我们在执业活动中不泄露知悉的国家秘密、当事人的商业秘密和技术秘密及个人隐私；妥善保管好估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其公开或泄露给他人。

注册房地产估价师： 闫 冬【注册证号：2220060029】

杨维军【注册证号：2220120009】

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、本次估价是以估价对象合法取得房屋所有权，房地产权利界定清晰，并可在市场正常销售，本次评估以委托方提供的个人住房信息查询证明为依据，估价方不承担产权证明的责任，以房屋的实际用途为准，并保持现状继续使用为前提测算估价对象房地产市场价格。

2、本次估价假定估价对象房地产没有任何的他项权、留置权和要求权，假定估价对象房地产权益完整，具有完备的所有权和使用权，未考虑估价对象资产形成过程中的债权债务问题，本次估价以估价对象不涉及其他任何法律纠纷为前提。

3、本次估价按价值时点估价对象房地产的实物状态和现实权属状态测算评估值，未考虑建筑设计及施工质量等因素对其价格的影响。

4、本次估价假定估价对象的房屋按评估设定的结构、性质、用途正常的设计、施工、使用，未考虑异常建筑设计、施工质量、建筑材料及使用方式等因素对其价格的影响。

5、我们对影响房屋安全、直接环境污染等因素给予了必要的考虑，但对隐视的安全结构或累计性的等污染因素假定不对本次评估结果产生影响。

（二）估价限制条件

1、本报告只在本次评估目的下使用，不得挪作他用，且本报告必须完整使用，否则我公司不承担任何责任。

2、本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容不得发表在任何公开媒体上。

3、委托方及资产占有方应当向房地产估价机构如实提供房地产估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果

失实，委托估价方应负完全责任。

4、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

5、在房地产市场比较稳定的状况下，估价报告的有效期自报告发出日起一年内有效。

6、本房地产估价报告中的估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，未考虑非正常变现及其他连带负债对房地产价值的影响。

7、估价对象状况和房地产市场状况因时间而发生变化时，对房地产价值和变现价值均会产生一定的影响。委托方应综合分析影响房地产的各种风险因素及变现处置时发生的费用、税金及难易程度，合理使用评估价值。

8、估价对象的变现能力，是假定在价值时点处置时，在没有过多损失的条件下，将估价对象房地产转换为现金的可能性。因估价对象资产因司法诉讼要求其快速变现的特殊性，可能实现的价格也许低于正常市场价值较多，对此，相关方应给予关注。

9、以拍卖形式处置涉诉房地产时，应当对其公开市场价值进行评估，对于此类房地产因为要求在一定时期内将资产变现，其实际价值为资产可收回的快速变现价格（即强制清算价格），其价格要低于正常的公开市场价值。

10、估价对象状况和房地产市场状况因时间而发生变化时，对房地产价值和变现价值均会产生一定的影响。如在有效期内遇到国家宏观经济政策变化或不可抗拒的自然灾害及房地产市场价格变化较快等影响房地产价值较大时，评估值应作相应调整或重估。

11、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

12、估价报告应用的有效期：本估价报告自报告发出日起壹年内有效。自 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 11 月 24 日。

13、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：大连经济技术开发区人民法院

地 址：大连经济技术开发区

(二) 估价当事人

吉林博大东方房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：苏可华

办公地址：长春市南关区长通路以北万晟金地公馆 B1 幢 0 单元 112 室

估价资格等级：贰级

估价资质证书编号：JFG-A018

参加估价人员执业资格：

中国注册房地产估价师：闫 冬 杨维军

(三) 估价对象

1、权益状况

经房地产估价专业人员现场勘察以及委托方提供的个人住房信息查询证明，确定估价对象的房屋所有权人为高双，丘地号 ys-0205/39-124 (432)，至价值时点估价对象在中国工商银行股份有限公司榆树支行设有他项权利，产权清晰，无纠纷。

2、土地实物状况

位于长春市朝阳区电台街御景豪庭 14 栋，东临繁荣大街，南临金帝晟园和阳光城，西临三康路，北临三盛路，土地实际开发程度为宗地红线内外均“七通”（通路、通上水、排水、通电、通讯、通暖、通气）及宗地红线内“场地平整”，地势平坦，无规划限制。

3、建筑物实物状况

估价对象位于吉林省榆树市御景豪庭小区 7 幢 4 单元 432 号房，东临繁荣大街，南临金帝晟园和阳光城，西临三康路，北临三盛路，建成

于 2015 年，钢混结构，朝向南北，总层数 17 层，估价对象所在第 3 层，层高 2.8M，3 室 1 厅 1 厨 1 卫，建筑面积为 120.43 平方米。建筑物外墙为涂料，内墙贴壁纸，顶棚大白，客厅及卧室边吊，厨房和卫生间吊顶，地面铺地板，卫生间和厨房铺地砖，塑钢窗，进户门为防盗门。水、电、暖、卫等设施齐全。经估价人员现场实地查勘，估价对象维护、保养较好。所处区域学校、医院、银行等公用设施配套完善。

（四）估价目的

为大连经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

（五）价值时点

经与委托方协商，价值时点确定为完成估价对象实地查勘之日，即 2019 年 10 月 31 日。一切作价标准，取值依据均以此价值时点为准。

（六）价值类型

本次估价结果是估价对象的市场价值。即报告所确定的市场价值，估价对象经适当的营销后，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）估价依据

1、法律法规等依据

- (1) 《中华人民共和国民法》；
- (2) 《中华人民共和国宪法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
- (4) 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》；

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》；

(8) 《中华人民共和国城镇土地使用暂行条例》；

(9) 《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第142号）；

(10) 财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

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) 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》；

(3) 吉林省地方标准 DB22/T475—2009《房地产估价规程》；

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日）；

(5) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

(6) 原城乡建设环境保护部制订的《房屋完损等级鉴定标准》；

3、信息依据

(1) 《大连经济技术开发区人民法院委托书》；

(2) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；

(3) 委托方提供的相关资料。

（八）估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正基本原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则及谨慎原则，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（九）估价方法

1、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》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，本次选择比较法作为评估方法。

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。

2、估价步骤

- （1）签订评估委托书（协议）
- （2）制定估价作业方案
- （3）实地查勘
- （4）搜集估价所需资料
- （5）分析、测算、判断估价对象价格或价值

- (6) 撰写估价报告
- (7) 报告审核
- (8) 出具报告
- (9) 收评估费
- (10) 报告归档

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，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诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点2019年10月31日的房地产市场价值为人民币684,765.00元（房地合一价值）。

大写金额：人民币陆拾捌万肆仟柒佰陆拾伍元整。

房地产评估单价：5,686元/平方米；

大写金额：人民币伍仟陆佰捌拾陆元每平方米。

(十一) 估价人员

1、参加估价人员：

中国注册房地产估价师：闫冬【注册证号：2220060029】

中国注册房地产估价师：杨维军【注册证号：2220120009】

2、审批人员：

中国注册房地产估价师：

法定代表人：

3、估价机构：

吉林博大东方房地产土地评估咨询有限公司

(十二) 估价作业日期

2019年10月31日至2019年11月25日。

(十三) 估价报告应用的有效期

在房地产市场价格无较大波动的条件下，本估价报告的使用期限一年，自 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 11 月 24 日。