

房地产估价报告

估价报告编号：吉房地利美(司)估字(2019)第014号

估价项目名称：弓棚镇华龙富苑2幢2单元204住宅房地产司法
鉴定估价

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：任志超(注册号：2220160020)

刘汉旭(注册号：2220090013)

估价报告出具日期：2019年10月8日

致估价委托人函

吉房地利美(司)估字(2019)第014号

榆树市人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师任志超(注册号:2220160020)、刘汉旭(注册号:2220090013)对估价对象进行了估价。特此函告如下:

估价目的:为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象:弓棚镇华龙富苑2幢2单元204住宅房地产;房屋所有权人为杜庚鑫,建筑面积为84.09平方米,实际用途为住宅,所在楼宇的建筑物结构为混合结构,位于楼幢总层数6层的第2层。财产范围包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点:2019年9月6日

价值类型:市场价值

估价方法:比较法

估价结果:房地产市场价值为135,301元,人民币大写金额:壹拾叁万伍仟叁佰零壹元整。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

产权证号	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	总价(元)
-	84.09	1,609	135,301

特别提示:1、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,造成损失!

2、依据《物权法》第一百四十七条:建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,该建筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。本次估价对象的财产范围包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施,如有变化应通知本机构调整!

3、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年(自2019年10月8日起至2020年10月7日止),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。

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司(公章)

法定代表人:刘汉旭(签字或盖章)

2019年10月8日

目 录

致估价委托人函	1
目 录	2
估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
十四、有关事项说明	9
附 件	10

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：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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和影响。

三、我们与本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。

四、我们对本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。

五、我们依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师任志超、刘汉旭已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了查勘并进行记录。

七、没有本房地产估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
任志超	2220160020		2019年10月8日
刘汉旭	2220090013		2019年10月8日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供的估价对象权属资料是真实有效的，房地产估价师无权到主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、完整和有效，可在公开市场上自由转让为前提。

2、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。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

4、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

5、本估价报告的结果是以委托人指认估价对象的准确性为假设前提。

(二) 未定事项假设

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，且《个人住房信息查询证明》中未描述估价对象所占土地用途，本次估价假设估价对象房屋所占用分摊土地使用权连同房屋一并属估价对象产权人所有，土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

(三) 背离事实假设

本次估价未考虑估价对象原有的租赁、担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设

(五) 依据不足假设

可比实例的规划条件、权益状况，出售人拥有房地产数量等因素，注册房地产估价师已努力尽责，但其调查难度极大，其有关描述及调整只能依据注册房地产估价师实地查勘、调查的情况判断。

二、估价报告使用限制

1、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。

2、本估价报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对房地产整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

3、本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门认定为准。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、未经我公司书面同意,本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、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。

6、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,属正常差错范围,请及时通知本公司更正,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,房地产估价机构不承担责任。

7、本估价报告使用期限自2019年10月8日起至2020年10月7日止,从本估价报告出具之日起不超过一年。在估价报告使用期限内,估价对象整体或部分如有变动,或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、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:榆树市人民法院

二、房地产估价机构

名称:吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

法定代表人:刘汉旭

资质等级:贰级

证书编号:JFG-A055

住所:吉林省长春市朝阳区建设街1307号(西昌小区130栋)

三、估价目的

估价目的:为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内装饰装修)、分摊的土地使用权及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象基本状况

估价对象坐落于弓棚镇华龙富苑2幢2单元204;所在楼幢为混合结构,总层数6层,估价对象位于第2层;建筑面积84.09平方米;实际用途为住宅;房屋所有权人为杜庚鑫。

权属登记摘录表 表2

房屋所有权人	杜庚鑫	产权证号	-
房屋坐落	弓棚镇华龙富苑2幢2单元204		
建筑面积(m ²)	84.09	丘地号	ys-2901/20-2(204)

(三)土地基本状况

- 1、小区四至:东至巷道、南至弓棚高级中学校、西至002乡道、北至067乡道。
- 2、开发程度:已完成开发。

(四)建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表3

建筑结构	混合结构
设施设备	上下水管道、暖气、通风、电气照明等设备、设施、预留管线线路
装饰装修	建筑物外墙面为涂料、墙砖;窗为塑钢窗;估价对象室内装修情况详见表4;毛坯
建成时间及成新率	建成于2013年,九五成新
使用及维护状况	使用正常,维护状况较好
外观	楼宇外观较好
户型	2室1厅1卫

建筑面积 (m ²)	84.09
是否临街	不临街
是否临山墙	不把山
朝向	南北
总楼层及层次	楼宇总层数为6层, 估价对象位于第2层

估价对象室内装饰装修情况一览表

表4

	地面	墙面	天棚
卧室	抹灰	抹灰	抹灰
厅	抹灰	抹灰	抹灰
卫生间	抹灰	抹灰	抹灰
厨房	抹灰	抹灰	抹灰
其他	入户门为防盗门, 室内塑钢窗, 水、电、网络、通信等配置预留管线线路		

五、价值时点

本项目价值时点为2019年9月6日(根据估价人员实地查勘期确定)。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内装饰装修)、分摊的土地使用权及配套设施, 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为已完成开发。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则:

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一)有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 5、《中华人民共和国物权法》;
- 6、《中华人民共和国担保法》;
- 7、《房屋登记办法》;
- 8、国土资厅函〔2016〕1712号。
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日发布)

(二)估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 3、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

(三)估价委托人提供的资料依据

- 1、《司法鉴定委托书》;
- 2、《个人住房信息查询证明》;

(四)估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片;
- 2、实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料;
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较

法进行测算,在满足估价假设及限制条件下,估价对象于价值时点的房地产市场价值为**135,301元,人民币大写金额:壹拾叁万伍仟叁佰零壹元整。**

估价对象房地产市场价值评估结果表 表5

产权证号	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	总价(元)
-	84.09	1,609	135,301

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为已完成开发。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任志超	2220160020		2019年10月8日
刘汉旭	2220090013		2019年10月8日

十二、实地查勘期

实地查勘期:自2019年9月6日起至2019年9月6日止。

十三、估价作业期

估价作业期:自2019年9月6日起至2019年10月8日止。

十四、有关事项说明

- 1、本估价结果受到本估价的各项假设限制,如果改变假设条件,估价结果会发生变化。
- 2、本估价结果仅是评估价值,不应被视为房地产价格实现的保证。
- 3、本估价结果没有考虑处置估价对象时可能发生的价值减损,也没有考虑扣除处置费用及税金。
- 4、本估价结果的价值类型为市场价值类型,它不同于拍卖估价对象时的快速变现价值类型

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

2019年10月8日

附件

- 附件一 司法鉴定委托书复印件;
- 附件二 《个人住房信息查询证明》复印件;
- 附件三 估价对象影像资料;
- 附件四 估价对象位置图;
- 附件五 房地产估价机构营业执照复印件;
- 附件六 房地产估价机构资质证书复印件;
- 附件七 房地产估价人员执业资格证书复印件。