

白城市中级人民法院委托关于住宅楼的价格评估报告

白守评字[2019]F093 号

标的名称：白城市“城祥·城尚诚”小区 10 户住宅楼

委 托 方：白城市中级人民法院

评 估 方：白城市守信价格评估有限责任公司

提交日期：2019 年 9 月 25 日

目 录

评估报告摘要	-----	2
评估报告		
一、委托方	-----	3
二、评估标的	-----	3
三、评估目的	-----	3
四、评估基准日	-----	3
五、价格定义	-----	3
六、评估依据	-----	4
七、评估原则	-----	4
八、评估方法	-----	5
九、评估过程	-----	5
十、评估结果	-----	6
十一、评估的假设和限定条件	-----	6
十二、声明	-----	7
十三、评估作业日期	-----	7
十四、评估机构	-----	8
十五、评估人员	-----	8
十六、附件	-----	8

白城市中级人民法院委托关于住宅楼的价格评估报告摘要

白守评字[2019]F093 号

委托方：白城市中级人民法院

评估标的：白城市“城祥·城尚诚”小区 10 户住宅楼

评估目的：本次评估结论仅供委托人对标的进行拍卖变现时提供价格参照。

评估基准日：2019 年 9 月 20 日

根据委托人的要求，依据国家有关法律法规要求与规定，本着客观、公平、公正、科学的原则，遵循必要的技术规则及评估程序，本公司对列入本次评估范围的标的进行了评估。根据被评估标的状况，结合评估目的，本次评估采用市场比较法，根据以上评估工作得出如下结论：**委托评估财产的评估价格为人民币贰仟零陆拾柒万肆仟贰佰玖拾肆元整（¥20674294.00 元）。**

本评估报告中的评估结论自报告提交日起一年内有效。

评估机构：白城市守信价格评估有限责任公司

评估人员：张明华

高志海

2019 年 9 月 25 日

白城市中级人民法院委托关于住宅楼的价格评估报告

白城市守信价格评估有限责任公司接受委托方委托，根据有关法律、法规和评估准则、原则，按照必要的评估程序，对评估标的在评估基准日的公允价格进行了评估，但本评估结果不应被认为是评估对象未来可实现价格的保证。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方：白城市中级人民法院

二、评估标的：白城市“城祥·城尚诚”小区 10 户住宅楼

三、评估目的：根据委托人的需要，本次评估的结论供委托人对标的进行拍卖变现时提供价格参照。

四、评估基准日：2019 年 9 月 20 日

本次评估基准日根据本次评估目的由委托方确定。

五、价格定义：

本结论所指的评估价格是评估标的在评估基准日的价格估计数额。

六、评估依据：

（一）行为依据

1、评估委托书。

（二）主要法律法规依据

1、《中华人民共和国价格法》。

2、《中华人民共和国物权法》

3、《吉林省价格认定操作规范(2017 年修订版)》。

七、评估原则：

依据国家有关法律法规要求，评估操作时严格遵循以下原则：

（一）工作原则

1、客观原则：从实际出发，认真进行调查和分析，以可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出准确的评估结论。

2、公平、公正原则：评估机构和工作人员必须坚持公平公正的立场，以中立的第三者身份公正地进行评估。

3、科学原则：以科学的评估理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的评估结论。

4、及时原则：评估机构接受委托后，应积极认真进行评估工作，并快速、准确地在约定的时间内作出鉴定结论。

（二）技术原则

1、合法原则：评估活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

2、预期收益原则：应以评估对象在正常利用条件下的客观有效的预期收益为依据。

3、供求原则：应依据供求关系影响商品价格的原理，充分考虑供求规律对商品价格形成的作用。

4、贡献原则：应以资产的贡献大小确定其价值。

5、替代原则：应以同意市场或类似市场上相同使用价值和质量的商品价格为依据，评估结论不得明显偏离具有替代性的商品。

6、最高最佳使用原则：应以评估对象的最高最佳使用为前提。

7、基准日原则：评估结论应是评估对象在基准日时点的客观合理价格或价值。

8、变动原则：评估人员应把握价格影响因素及商品价格的变动规律，准确进行

评估。

9、适用标准原则：对不同的价格评估标的，按照国家规定的不同价格管理形式和有关司法解释要求，采用与之相适应的标准进行评估。

八、评估方法：

根据评估目的、标的状况等，本次评估采用市场比较法。

市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似商品进行比较，对这些类似商品的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

市场比较法基本公式为：

评估价格=比较实例价格×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

九、评估过程：

接受委托后，我公司成立价格评估小组，制定价格评估作业方案，对标的进行了价格评估。

1、评估标的概述

本次评估标的为白城市“城祥·城尚诚”小区 10 户住宅楼，“城祥·城尚诚”小区位于文化广场西侧，与“明仁小学”和“白城三中”距离较近。本次评估的 10 户住宅楼均位于白城市庆学东路 10-1 号楼二单元，面积均为 367.87 平方米，房屋为高层电梯楼，现为建成未入住毛坯楼。

2、测算过程

评估人员首先进行了相关的市场调查，根据有关法律法规以及调查的市场信息，结合委托评估目的，对已知信息进行综合分析，进而得出标的的评估价格。

3、评估值的计算

门牌号	面积	单价	评估价
203	367.87	5500	2023285
303	367.87	5500	2023285
403	367.87	5500	2023285
503	367.87	5600	2060072
603	367.87	5600	2060072
803	367.87	5800	2133646
1003	367.87	5800	2133646
1203	367.87	5800	2133646
1303	367.87	5800	2133646
1803	367.87	5300	1949711
合计			20674294

十、评估结果：

委托评估标的在评估基准日的评估价格为人民币贰仟零陆拾柒万肆仟贰佰玖拾肆元整（¥20674294.00 元）。

十一、评估的假设和限定条件

本次评估成立的前提条件是标的无权利瑕疵的假设，若上述评估假设发生变化时，本次评估结论自动失效。

委托方对其提供的材料、文件资料的客观性、真实性负完全的法律责任，对所评估标的的完整性、合法性和真实性负责。

本次评估的结果是标的现状的价格，并未考虑未来国家政策的改变以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

本次评估的结果是标的在评估基准日的价格，在有效期内，随着时间的推移和市场情况的变化，该价格需作相应的调整直至重新评估。

十二、声明

评估机构在本价格评估结论中陈述的事实是真实的和准确的。委托方提供资料的

真实性由委托方负责。

本价格评估结论书中的分析、意见和结论是我们自己客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本价格评估结果报告已说明的假设和限制条件的限制。

评估机构及工作人员与本价格评估报告中的价格评估标的没有利害关系。也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格评估机构同意，不得向委托机关和当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何媒体上。委托机关和当事人之外的其他单位和个人经许可可以阅读本评估报告，但我们对第三方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因打印或其他原因出现误差时，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。

本评估报告有效期为自评估报告提交之日起一年。

十三、评估作业日期：

2019 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 25 日

十四、价格评估人员

姓名	资格证号	签章
张明华	0010109	
高志海	0001880	

十五、附件

- (一) 评估委托书。
- (二) 委托人提供的相关资料复印件。
- (三) 评估机构资质证书复印件。
- (四) 价格评估人员资格证书复印件。

白城市守信价格评估有限责任公司（章）

2019 年 9 月 25 日