白城市贺成房地产估价有限责任公司

白贺评字（2020）第 031702 号

（2019）吉 08 执 212 号

吴国英 房地产评估报告(正式)

项目名称：吴国英 房地产评估报告

委 托 方：白城市中级人民法院

评 估 方：白城市贺成房地产估价有限责任公司

估价人员：郭新东 崔秀婷

评估作业日期：2019 年 12 月 30 日-2020 年 3 月 17 日

目　　录

一、　致委托方函

二、　估价师声明

三、　估价的假设和限制条件

四、　估价结果报告

五、　估价技术报告

六、　附　　件

一、致委托方函

白城市中级人民法院：

我公司受贵方委托，对位于洮南市光明街道广昌东路（检察院住宅楼）2单元201室进行价值评估，估价目的为委托方提供房屋价格依据。

按着国家估价程序的要求，我公司迅速组织估价人员亲临现场观察、登记、并查阅有关资料和档案，同时依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规的规定，遵循估价原则，根据估价目的，运用科学的估价方法，详细考虑了影响估价对象房屋价格的多项因素，结合估价经验，经过反复的测算、分析，最终确定该估价对象在估价时点二0一九年十二月三十日的市场总价值为：

总　值（人民币）　　178,506.00元

（大　写）　　壹拾柒万捌仟伍佰零陆元整

白城市贺成房地产估价有限责任公司

法定代表人：郭新东

二0二0年三月十七日

二、估价师声明

（一） 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，估价结果是客观和公正的，是我们自己专业分析意见的结论。

（二） 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，同时与当事人也没有个人利害关系或偏见。

（三） 我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规的规定，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（四） 估价人员对估价对象进行了实地勘查和登记，如建筑物或土地使用权的面积、用途、结构等相关内容，以房地权证登记为准。我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，但对于被遮盖未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行估价。

（五） 本报告未考虑内外装饰装修及未来社会变化等因素，仅作为委托方估价目的的使用，否则其它用途无效。

（六） 本估价报告依据委托方提供的相关资料，如委托方提供资料失真，本估价报告无效。

（七） 本估价报告未经估价机构和估价人员同意，其报告的全部内容或部分内容不得发表于任何媒体上。估价报告的解释权为本估价机构所有。

（八） 估价师签字：郭新东 2220050004

崔秀婷 2220140070

三、估价的假设和限制条件

（一） 本估价报告的内容和结论，只能作为委托方房产估价目的价格的依据，不能挪作它用。

（二） 本估价报告的内容和结论，未经本估价机构书面提供，不能抄录或转载，否则追究其责任。

（三） 本估价报告依据的文件资料、证件均为委托方提供，由委托方对其真实性负责。至估价时点之日止，估价对象其合法权益无他项权利限制及法定优先受偿权。

（四） 估价结果是假设标的物不改变用途为前提条件的，如遇到国家政策改革调整、自然力和不可抗力对标的物价格产生影响时，估价结果无效。

（五） 估价结果具有很强的时效性，在一定条件下取得的结论，只能适用于特定时期，所以本估价价格为估价时点的价格。

（六） 此报告一式五份，委托方四份，存档一份。估价报告的复印件无效。

（七） 本估价报告仅供委托方参考。

（八） 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

（九） 估价报告无法人代表和估价师签字盖章无效；报告目录所列文件缺一无效；超过估价报告有限期无效。

四、估价结果报告

（一）委托方：白城市中级人民法院

（二）估价方：白城市贺成房地产估价有限责任公司

法人代表：郭新东　　地　　址：白城工业园区洮儿河路 1 号

估价资格等级：贰级　　编　　号：JFG-G005

（三）估价对象：

评估建筑物位于洮南市光明街道广昌东路（检察院住宅楼）2 单元 201 室，房屋为混合结构住宅，外墙为涂料，有防盗门。该楼公共设施、建设配套齐全，交通便利，北临广昌东路。

（四）估价目的：为委托方提供房屋价格依据

（五）估价时点：2019 年 12 月 30 日

（六）价值定义：本次估价采用公开的市场价值标准

（七）估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、国家标准《房地产估价规范》

3、鉴定评估委托书

（八）估价原则：

依据房地产估价的合法、供求、替代、时点等原则，结合估价目的，对委托方的房产进行公正、公平、客观的价值评估。

（九）估价方法：

根据估价目的，通过实地勘查，对周边地区的环境调查及分析有

关资料之后，拟采用市场法进行价格评估。

（十）估价结果：

评估人员按着估价工作程序，根据估价目的，遵循估价原则，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上和对影响房产价值的多项因素，并结合估价经验，经过测算得出估价结果。

序号	房本权证号	结构	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	价值（元）
1	SY00026416	混合	75.96	2,350.00	178,506.00
合计			75.96		178,506.00

（大 写）： 壹拾柒万捌仟伍佰零陆元整

（十一）估价作业日期：

2019 年 12 月 30 日-2020 年 3 月 17 日

（十二）估价报告应用期限：

依据估价目的和估价对象的特点，自完成估价报告起有效期限为一年。

（十三）估价人员： 郭新东 2220050004

崔秀婷 2220140070

白城市贺成房地产估价有限责任公司

2020 年 3 月 17 日

五、技术报告

一、个别因素分析

估价对象为吴国英的住宅房屋，位于洮南市光明街道广昌东路（检察院住宅楼）2 单元 201 室，房屋为混合结构住宅，外墙为涂料，有防盗门。该楼公共设施、建设配套齐全。

二、区域因素分析

估价对象位于洮南市光明街道广昌东路（检察院住宅楼）2 单元 201 室，北临广昌东路，地理位置较好，交通便利。

三、市场背景分析

在“十三五”规划指导下，洮南市政府出台一系列优惠政策，国民经济发展步入快车道，洮南市经济文化面貌发生了日新月异的变化，政府坚持以工业立市、商贸活市、农业兴市，随着开发老东北工业基地的契机，振兴城市发展建设改造，进一步加强招商国内外厂商，商家进入洮南市投资、开发、建设、经商、旅游使洮南市经济总量日益壮大，城市建设按总体规划要求，加大加快城市棚户区和廉租房建设，洮南市房地产市场越来越兴旺。

四、最高最佳使用分析

经房地产估价专业人员充分、合理的论证与调研，估价对象为法律上允许、技术上可行，保持现状继续使用为最高最佳使用之选择。

五、估价方法的选用

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国房地产管

理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价规程》等有关政策法规和掌握的房地产市场信息资料、长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和估价目的，综合分析影响房地产估价的各项因素，对于估价对象采用市场法。

六、估价计算过程

市场比较法：

1） 可比实例与估价对象交易情况及方式相同。

2） 可比实例与估价对象处于同一供求范围内，不做修正。

3） 可比实例与估价对象物业管理与内部设施情况基本相同。

4） 可比实例与估价对象用途相同。

5） 可比实例建筑结构与估价对象建筑结结构相同。

6） 可比实例之权利性质应与估价对象的权利性质相同。

7） 可比实例成交价格应与正常市场价格能修正为正常市场价格。

比较因素修正与价格计算表

项　　目			估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称			检察院住宅楼	A	B	C
交易时间			2020 年	2019 年	2019 年	2019 年
交易情况及方式			100	100	100	100
交易价格（元/平方米）			待估	2,450	2,250	2,350
	区位状况	繁华程度	100	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100	100
		环境景观	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		公共设施	100	100	100	100

房地产状况		土地级别	100	100	100	100
		楼　　层	100	100	100	100
	权属状况	房屋权属	100	100	100	100
	实物状况	新旧程度	100	100	100	100
		层高（米）	100	100	100	100
		用途	100	100	100	100
		结构	100	100	100	100
		面积比	100	100	100	100
		装修	100	99	101	100
		内部设施	100	100	100	100
单位面积修正价格（元/平方米）				2,426	2,274	2,350
单位面积比准价格（元/平方米）				2,350		

采用简单算术平均综合求取价格结果：

房屋单价:2,350 元/㎡

房屋总价格:75.96 ㎡×2,350 元= 178,506.00 元

七、估价结果确定

估价人员在认真分析测算后，根据本次估价目的，采用市场法对估价对象进行评估，估价对象在估价时点 2019 年 12 月 30 日的评估价值为 178,506.00 元人民币（大写） 壹拾柒万捌仟伍佰零陆元整。

白城市贺成房地产估价有限责任公司

2020 年 3 月 17 日

五、附　　件

1、委托方复印件

2、委托方所提供资料数据复印件

3、估价人员资质证书复印件

4、资质证书复印件

5、照片复印件

6、现场勘察表