房地产估价报告

**估价报告编号：吉正则（评）字2020LY061号**

**估价项目名称：辽源市晨风上东名苑地下车库-127室车库涉诉房地产价值评估**

**估 价 委 托 人： 辽源市西安区人民法院**

**房地产估价机构： 长春正则房地产评估有限公司**

**注册房地产估价师：马欢畅（注册号：2220000047）**

**杨兰荣（注册号：2220130031）**

**估价报告出具日期：2020年5月25日**

**致 估 价 委 托 人 函**

辽源市西安区人民法院：

我公司接受贵方委托，在收到委托方提供的相关资料后，派出评估人员到现场查看，遵循独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的具体状况和影响价格的市场因素，进行了综合分析、反复测算和审慎判断。已完成了估价对象房地产的评估，现就估价报告基本内容摘要致函如下。

一、估价目的：评估辽源市晨风上东名苑地下车库-127室车库王斌、华红娟涉案房产价值，为委托方价格鉴定提供参考依据。

二、估价对象房屋的产权人为王斌、华红娟，位于辽源市晨风上东名苑地下车库-127室，用途为车库、车位，房屋建筑面积为32.36㎡。

三、价值时点：2020年4月27日

四、价值类型：此次估价采用的价值标准为市场价值

五、估价方法：采用比较法

六、估价结果：估价对象于估价时点的市场总价值分别为人民币185,811.00元，大写人民币：壹拾捌万伍仟捌佰壹拾壹元。房地产单价为5742元／㎡，大写人民币：伍仟柒佰肆拾贰元每平方米。

报告一式四份，具有同等效力。估价报告使用期限从2020年5月25日—2021年5月24日。

本报告各组成部分单独使用无效。估价结果明细请详见《房地产估价结果报告》。使用本报告时，请特别关注《房地产估价师声明》、《估价假设和限制条件》。

特此函告

法人代表

长春正则房地产评估有限公司

二○二○年五月二十五日

目 录

**一、致委托方函**

**二、估价师声明**……………………………………………………………1

**三、估价的假设和限制条件** …………………………………………… 2

**四、估价结果报告**

一、委托估价方…………………………………………………………4

二、受理估价方…………………………………………………………4

三、估价目的……………………………………………………………4

四、估价对象概况………………………………………………………4

五、估价时点……………………………………………………………4

六、价值定义……………………………………………………………5

七、估价原则……………………………………………………………5

八、估价依据……………………………………………………………6

九、估价方法……………………………………………………………6

十、估价结果……………………………………………………………6

十一、估价人员…………………………………………………………7

十二、实地勘查期………………………………………………………7

十三、估价报告作业日期………………………………………………7

十四、估价报告应用的有效期…………………………………………7

**五、附件﹙复印件﹚**

1、估价委托书

2、不动产查询结果证明

3、照片

4、位置图

5、产权人身份证复印件

6、估价人员的资格证明

7、估价机构的资格证明

8、估价机构的营业执照

**估 价 师 声 明**

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按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》和吉林省《房地产估价规程》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于2020年3月3日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。但仅限于对估价对象的内外表面状况和目前管理维护状况了解掌握。因委托人提供资料有限，估价委托合同没有特别约定，因此我们不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量、土地面积数量的准确性和相应权益的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测、勘验的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

马欢畅 （注册证书编号：2220000047）

杨兰荣 （注册证书编号：2220130031）

**估价假设和限制条件**

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》。我们对这些资料进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，估价人员不承担对建筑基础、结构、设施质量调查的责任，也不承担对其它被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行实地查勘的责任及相关设备设施运转测试的责任，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业结构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

二、未定事项假设

本次估价无不相一致假设。

三、背离事实假设

1、未考虑资产形成过程中的债权债务问题。

2、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3、本报告假设估价对象现场查看状况与估价时点状况相一致。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告的估价结论仅供委托方为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考，不作他用。

2、本报告只限于此项经济行为，用于其它经济行为无效。本报告必须完整使用，对仅使用报告书中的部分内容或违规使用，估价机构不承担任何法律责任

3、估价报告使用期限从估价报告出具之日起计，不得超过一年，估价结果为价值时点的市场价值，估价报告使用期内房地产市场价格及相关估价因素发生较大变化时，估价结果应作相应调整。超过估价报告应用有效期使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。

4、估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，未考虑未来市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及遇有不可抗力等因素对估价对象价格的影响。也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

5、委托人对提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，因委托人提供资料不准确而引起的后果，我公司不承担相关责任。

6、报告书的使用权归委托人所有，估价机构对估价结果有最终解释权。未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在因校对、打印或其它原因出现明显差错时，报告使用人应及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则差错部分及受影响部分无效

8、房地产估价报告经估价机构盖章及房地产估价师签字盖章后生效，报告复印件无效。

9、房地产估价报告中涉及的币种均为人民币。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

辽源市西安区人民法院

二、房地产估价机构：

名称：长春正则房地产评估有限公司

法定代表人：马欢畅

地址：长春市南岭大街副1号

估价资格等级：房地产估价贰级

统一社会信用代码：912201027269356739

证书编号：JFG-A040

三、估价目的：

评估辽源市晨风上东名苑地下车库-127室车库王斌、华红娟涉案房产价值，为委托方价格鉴定提供参考依据。

四、估价对象：

（一）房屋状况描述

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产权证号 | | 22400008383 | | | | | |
| 房屋所有权人 | | 王斌、华红娟 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 辽源市晨风上东名苑地下车库-127室 | | | | | |
| 不动产单元号 | | 220402006002GX00023F00200027 | | | 产别 |  | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 总层数 | 所 在  层 数 | 建筑面积m2 | 用 途 |
| 0020 | -127 | 钢筋混凝土 | 1 | -1 | 32.36 | 车库、车位 |

外墙粉刷涂料，电动车库门，内墙清水墙，室内水泥地面，内部未装饰。设有电力设施。

五、价值时点：

2020年4月27日

六、价值类型：

此次估价采用的价值标准为市场价值。房屋价值是指房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

**七、估价原则**：

本次评估遵循独立、客观、公正的原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则。

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。

6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则

八、估价依据：

（一）法律依据

1．《中华人民共和国物权法》

2．《中华人民共和国城乡规划法》

3．《中华人民共和国土地管理法》

4．《房地产估价机构管理办法》

（二）技术依据

1．《房地产估价规范》GB/T 50291－1999

2．《吉林省房地产估价规程》DB22/T475-2009

3．《房屋完损等级评定标准》城住字1984第678号

（三）信息依据

1. 委托方提供的相关资料

2．估价人员市场调查的资料

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要估价方法。由于本次估价对象为房屋价值，而估价对象周边又有类似房地产交易，故选用市场比较法。

市场比较法：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产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或价值的方法。。

十、估价结果：

经过评估人员实地察看、资料分析和价格测算，确定估价对象在估价时点2020年4月27日的房地产市场价值分别为人民币185,811.00元，大写人民币：壹拾捌万伍仟捌佰壹拾壹元。房地产单价为5742元／㎡，大写人民币：伍仟柒佰肆拾贰元每平方米。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产  估价师 | 注册号 | 签字 | 盖章 | 签名日期 |
| 马欢畅 | 2220000047 |  |  | 2020年5月25日 |
| 杨兰荣 | 2220130031 |  |  | 2020年5月25日 |

十二、实地查勘期

实地查勘期为2020年4月27日至2020年4月27日

十三、估价作业期：

2020年4月27日—2020年5月25日

十四、估价报告使用期限：

估价报告使用期限从2020年5月25日—2021年5月24日

长春正则房地产评估有限公司

二○二○年五月二十五日