

房地产估价报告

估价报告编号：朝龙信房估字[2022]第 024 号

估价项目名称：姜亚东委估巴黎庄园 1 套住宅、3 套车库房地产估价

估价委托人：姜亚东

房地产估价机构：朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：刁 伟 注册号：2120170061

冯玉发 注册号：2120210079

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十二日

致估价委托人函

姜亚东：

受贵方的委托，我公司派估价人员对姜亚东购买的坐落于巴黎庄园B区13#楼2-8-3的一套住宅；B区3#楼02012、4#楼01016、01017的三套车库市场价值（包含分摊的土地使用权）进行评估，住宅建筑面积为72.63平方米；车库建筑面积分别为36.06平方米、29.31平方米、29.31平方米，总建筑面积167.31平方米。本次估价目的是“为确定房地产抵偿贷款金额提供参考依据而评估房地产市场价值”。

估价人员根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，（在合理的假设下）采用比较法进行估价，在认真分析现有资料的基础上，考虑各种影响房地产价格的因素，经过专业分析、判断、周密测算，确定在价值时点2022年3月21日的估价结果如下：

总建筑面积：167.31平方米

评估总价：RMB 657,200.00元（取整）

人民币（大写）：陆拾伍万柒仟贰佰元整。

详细估价情况见《房地产评估价值明细表》

房地产评估价值明细表

序号	估价对象名称	买受人	坐落	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
1	住宅	姜亚东	巴黎庄园B区13#楼2-8-3	72.63	2,966.00	215,421.00
2	车库	姜亚东	巴黎庄园B区3#楼02012	36.06	4,510.00	162,631.00
3	车库	姜亚东	巴黎庄园B区4#楼01016	29.31	4,762.00	139,574.00
4	车库	姜亚东	巴黎庄园B区4#楼01017	29.31	4,762.00	139,574.00
合计				167.31		657,200.00

特此函告。

本估价结果的成立条件和使用限制条件见“估价的假设和限制条件”，详细的估价结果请见《估价结果报告》。

朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十二日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、本次估价的一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
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	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
1、房地产估价委托书；	10
2、估价委托人身份证复印件；	10
3、估价对象位置示意图；	10
4、估价对象实地查勘照片复印件；	10
5、估价对象周围环境和景观照片复印件；	10
6、估价对象《收款收据》复印件；	10
7、本次估价没有人对本次估价提供了重要专业帮助；	10
8、房地产估价机构营业执照复印件；	10
9、房地产估价机构备案证书复印件；	10
10、注册房地产估价师注册证书复印件。	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：

1、注册房地产估价师在本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、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经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，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》（GB / T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB / T50899—2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、我们未得到有关产权部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，估价对象权属状况、建筑面积等均以朝阳腾元房地产开发有限公司出具的《收款收据》记载为准，我们对估价对象的现场仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量以及被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行检视的责任。本次估价是以委托方提供的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。
- 6、本次估价对象由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价；本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，处于完好状态、无安全隐患并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

7、维持现状、继续使用为假设前提。

二、未定事项假设

- 1、本报告出具的价格为建筑物在价值时点的价值，包含分摊的土地使用权价值，如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象应缴而未缴税费，应按照规定缴纳并从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

- 1、估价结果是为确定房地产抵偿贷款金额提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价格产生影响，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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

2、本次估价目的是确定房地产抵偿贷款金额提供参考依据。本次估价假设估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让处分等为假设前提。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的产权登记证明材料，只提供了由朝阳腾元房地产开发有限公司出具的《收款收据》，本次估价对象权属状况、建筑面积等均以朝阳腾元房地产开发有限公司出具的《收款收据》记载为准。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为确定房地产抵偿贷款金额提供参考依据，用于其他目的，估价报告无效。

2、本报告使用的有效期自估价报告出具之日起壹年，即：自 2022 年 3 月 22 日至 2023 年 3 月 21 日止。超过有效期，需重新进行估价。

3、本估价报告作为估价委托人在本次估价目的的情况下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人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引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上、报告解释权为本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名：姜亚东

性别：男 民族：汉

出生：1969 年 12 月 23 日

住址：辽宁省朝阳市双塔区长江路三段 60 号楼 3 单元 1101 室

公民身份号码：211302196912230834

二、房地产估价机构

机构名称：朝阳龙信房地产土地与资产评估有限公司

住所：朝阳市双塔区文化路三段 1 号

法定代表人：刘玉兰

备案等级：贰级

统一社会信用代码：912113020762893069

证书编号：第 130200003 号

联系电话：0421-2627568

三、估价目的

为确定房地产抵偿贷款金额提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 基本状况

估价对象为姜亚东购买的坐落于巴黎庄园 B 区 13#楼 2-8-3 的一套住宅；B 区 3#楼 02012、4#楼 01016、01017 的三套车库，住宅建筑面积为 72.63 平方米；车库建筑面积分别为 36.06 平方米、29.31 平方米、29.31 平方米，总建筑面积 167.31 平方米，实际用途为住宅、车库。

(二) 权益状况

1、登记状况

估价委托人未提供估价对象的产权登记证明材料，只提供了由朝阳腾元房地产开发有限公司出具的《收款收据》。

(1) 收款收据：NO. 0009063

付款单位（交款人）：姜亚东

收款单位（收款人）：腾元房产

人民币（大写）：贰拾伍万零伍佰柒拾肆元整

收款事由：房款 B 区 13#楼 2-8-3 住宅 72.63 m²

(2) 收款收据：NO. 0009065

付款单位（交款人）：姜亚东

收款单位（收款人）：腾元房产

人民币（大写）：贰拾万玖仟壹佰肆拾捌元整

收款事由：B 区 3#楼 02012 车库 36.06 m²

(3) 收款收据：NO. 0009062

付款单位（交款人）：姜亚东

收款单位（收款人）：腾元房产

人民币（大写）：壹拾陆万玖仟玖佰玖拾捌元整

收款事由：B 区 4#楼 01016 车库 29.31 m²

(4) 收款收据：NO. 0009064

付款单位（交款人）：姜亚东

收款单位（收款人）：腾元房产

人民币（大写）：壹拾陆万玖仟玖佰玖拾捌元整

收款事由：B 区 4#楼 01017 车库 29.31 m²

2、使用状况与分析

委估房地产为位于巴黎庄园 B 区 13#楼 2-8-3 的一套住宅；B 区 3#楼 02012、4#楼 01016、01017 的三套车库，现状处于空置状态，维护状况一般。

(三) 实物状况

1、土地实物状况与分析

估价委托人未提供估价对象占用范围内的国有土地使用证，经实地查勘，委估房地产位于巴黎庄园 B 区，四至范围：东临集体地，南临集体地，西临集体地，北临聚富园小区。土地形状较规则，开发程度宗地外七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气）。

2、房产实物状况与分析

估价对象住宅建成于 2015 年，所在建筑物总层数共 11 层，估价对象位于第 8 楼，框架结构，现浇屋面板，370mm 砖墙，外墙真石漆，断桥铝窗，入户防盗门，室内毛坯状态，有上下水、采暖、电照等设施。

估价对象三套车库，为 6 层建筑的第一层，B 区 3#楼 02012 的车库有防盗门及卷帘门入户，B 区 4#楼 01016、01017 车库卷帘门入户，室内毛坯状态，有上水、采暖、电照等预留接口。

（四）区位状况

1、位置

估价对象位于朝阳市巴黎庄园 B 区，位于朝阳市城区西部，区域位置一般。

2、交通条件

估价对象临支路，距最近的公交站点约 500 米，有 12、14、20 路公交车在附近经过，交通条件一般。

3、商业繁华度

估价对象位于朝阳市巴黎庄园 B 区，周围多为集体地及住宅小区，商业繁华度一般。

4、基础设施条件

估价对象区域达“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气），基础配套设施较好。

5、环境条件

估价对象所在区域位于朝阳市城区西部，周围多为集体地及住宅小区，住宅环境条件一般。

6、规划限制

有住宅规划限制。

五、价值时点

以估价师实地查勘现场之日 2022 年 3 月 21 日做为本次的价值时点。

选取价值时点考虑的因素：

根据估价委托人要求，为尽可能与估价目的的实现日接近，尽量减少和避免价值时点后的调整事项，根据经济行为的性质确定。

六、价值类型

市场价值是指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。

七、估价原则

本估价报告结合估价目的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

估价机构站在中立的立场上，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

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

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

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的范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象的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)《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日);

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(三)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(四)《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(五)《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日);

(六)《房地产估价规范》(GB / T50291—2015);

(七)《房地产估价基本术语标准》(GB / T50899—2013);

(八)《房地产估价委托书》;

(九)《房地产估价委托合同》;

(十)《收款收据》;

(十一)估价人员现场勘查及收集的有关资料。

九、估价方法

本次估价对象用途为住宅及车库,适于采用比较法进行估价。

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。

基本公式：估价对象价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，结合估价对象具体情况，采用比较法进行估价，在认真分析现有资料的基础上，考虑各种影响房地产价格的因素，经过认真分析和周密测算，确定在价值时点2022年3月21日的估价结果如下：

总建筑面积：167.31平方米

评估总价：RMB 657,200.00元(取整)

人民币（大写）：陆拾伍万柒仟贰佰元整。

详细估价情况见《房地产评估价值明细表》

房地产评估价值明细表

序号	估价对象名称	买受人	坐落	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	住宅	姜亚东	巴黎庄园B区13#楼2-8-3	72.63	2,966.00	215,421.00
2	车库	姜亚东	巴黎庄园B区3#楼02012	36.06	4,510.00	162,631.00
3	车库	姜亚东	巴黎庄园B区4#楼01016	29.31	4,762.00	139,574.00
4	车库	姜亚东	巴黎庄园B区4#楼01017	29.31	4,762.00	139,574.00
合计				167.31		657,200.00

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	盖章及签名	签名日期
刁伟	2120170061		年 月 日
冯玉发	2120210079		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年3月21日至2022年3月21日

十三、估价作业期

2022年3月21日至2022年3月22日

附 件

- 1、房地产估价委托书；
- 2、估价委托人身份证复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘照片复印件；
- 5、估价对象周围环境和景观照片复印件；
- 6、估价对象《收款收据》复印件；
- 7、本次估价没有人对本次估价提供了重要专业帮助；
- 8、房地产估价机构营业执照复印件；
- 9、房地产估价机构备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件。