

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：吉林省郡翔房地产开发有限公司坐落于公主岭市郡翔花园小区 1 号楼北侧独立车库 1 号、2 号车库房地产价值评估

估价委托人：公主岭市人民法院

房地产估价机构：吉林省恒通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

孙 利 波 （注册号：2220040015）

房 芳 （注册号：2220180022）

估价报告出具日期： 2021 年 11 月 30 日

估价报告编号： 吉恒四评字【2021】第 SfG-015 号

致估价委托人函

公主岭市人民法院：

我公司受贵方委托，公司派房地产估价人员，现场查看了估价对象房地产实物状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，做出了独立、客观、公正的估价。具体致函如下：

一、估价目的：为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象：坐落于公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库1号、2号车库，估价对象未办理不动产权证，开发建设单位为吉林省郡翔房地产开发有限公司，建筑物总层数为1层，所在层数为1层，建筑结构为混合结构，建筑面积均为45平方米。

三、价值时点：2021年09月03日。

四、价值类型：本报告的价值类型为市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：估价对象在符合本估价报告设定的估价假设及限制条件下于价值时点可能实现的市场价值为：

开发建设单位	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
吉林省郡翔房地产开发有限公司	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库1号车库	车库	混合	1/1	45	5500	247500
吉林省郡翔房地产开发有限公司	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库2号车库	车库	混合	1/1	45	5500	247500
合计							495000

房地产评估价值（人民币小写）：495000.00元

（人民币大写）：肆拾玖万伍仟元整

【注】：估价结果为房地合一价值，评估范围包含其房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修以及其土地使用权价值。

七、提交报告份数：根据估价委托要求，公司提交估价报告3份。

八、本报告的专业意见，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》；使用本报告时，请关注估价报告中的特别提示。

特致此函

吉林省恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙利波

二〇二一年十一月三十日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、特别提示	14
十二、注册房地产估价师	14
十三、实地查勘期	14
十四、估价作业期	14
十五、估价报告使用日期	14
估价技术报告（存档）	
附件：	
一、《吉林省公主岭市人民法院综合类鉴定对外委托通知书》 （2021）吉 0184 委评 138 号复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象状况照片	
四、公主岭市人民法院说明复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构资格证复印件	
七、估价人员资格证复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、经我们共同签名出具的估价报告具有合法性、真实性和合理性，并保证撰写估价报告过程中，遵循独立、客观、公正的原则，没有受到任何部门、单位和个人的干扰。我们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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、我们与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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 及《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，撰写估价报告；

5、我们在 2021 年 09 月 03 日已对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，本次评估权属、坐落、房屋状况、建筑面积以估价委托人提供的相关资料和现场查勘估价委托人、当事方指定为准。因当事方原因，评估人员未能进入车库内部查勘，经估价委托人、当事方确定按普通车库评估，如有异议可另行查勘。评估人员对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观、区位、环境。除另有协议外，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查，及其它被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任；

6、如果估价委托人及估价利害关系人对本报告有异议，并且对

复估或答复仍不满意的，可另外委托估价机构评估；

7、我们愿意回答估价委托人及估价利害关系人以及专家对估价报告提出的疑问或异议；

8、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助；

9、估价报告中所依据的有关估价资料由估价委托人提供，估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价所依据的相关资料，并对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

中国注册房地产估价师： 孙利波 签名：
注 册 号： 2220040015

中国注册房地产估价师： 房 芳 签名：
注 册 号： 2220180022

估价的假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般假设

1、本次估价时所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由估价委托人提供，注册房地产估价师进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其资料合法、真实、准确、完整。若与实际不符，应据实调整评估价值；

2、假定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。

3、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为假设前提；

4、注册房地产估价师已对房屋的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在耐用年限内能够正常使用；

5、估价委托人未明确估价对象在价值时点是否存在欠缴税费，房地产估价机构未掌握相关情况，假定估价对象不存在欠缴税费；

6、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、本次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以及估价对象将来可能承担违约责任等因素对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象有负债因素、税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的其他权利转嫁等因素对估价对象房地产价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化；

2、本次估价假定估价对象没有查封、未设立担保物权及其他法定优先受偿权的财产进行评估；

3、本次估价假定估价对象权益完整、不考虑租赁权、用益物权等造成的权益缺损对其价值的影响进行评估。

（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

1、估价对象未办理产权证，根据估价委托人要求对估价对象按现状市场价值进行评估，本次估价以估价委托人提供的说明为依据。

2、因当事方原因，评估人员未能进入车库内部查勘，经估价委托人、当事方确定按普通车库评估，如有异议可另行查勘。

二、估价的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而注册房地产估价师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

3、在房地产市场比较稳定的状况下，本报告估价结果使用有效期自估价报告出具之日起一年内有效，如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税

费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本报告结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

5、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或因校印、打印等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。

6、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件不生效。

7、本报告估价结果仅作为估价委托人或者评估报告使用人在本次估价目的下使用，不得做其他用途使用。委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；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，估价机构不承担责任。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人或者评估报告使用人和报告审查部门之外的单位或个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其他任何方式公开发表。凡因估价委托人或者评估报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。其中“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定可提供给报告的审查者及估价机构存档备查之用。

估价结果报告

一、估价委托人：

名称：公主岭市人民法院

住所：公主岭市岭西五路与国文大街交汇处

二、房地产估价机构：

名称：吉林省恒通房地产土地资产评估有限公司

住所：四平市铁西区仁兴街十四委 3 层 301

法定代表人：孙利波

资质等级：贰级

资质证书编号：JFG-C005

三、估价目的：

为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象估价范围：

估价对象坐落于公主岭市郡翔花园小区 1 号楼北侧独立车库 1 号、2 号车库用途房地产，本次估价范围为估价对象建筑面积均为 45 平方米的 1 号、2 号车库及其附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修以及其土地使用权价值。

（二）估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的说明记载的内容，估价对象坐落：公主岭市郡翔花园小区 1 号楼北侧独立车库 1 号、2 号车库。开发建设单位：吉林省郡翔房地产开发有限公司，建筑面积：1 号车库 45 平方米、2 号车库 45 平方米，建筑物总层数：1 层，所在层数：1 层，建筑结构：混合。估价对象未办理不动产权证，根据估价委托人要求对估价对象按现状市场价值进行评估，本次估价以估价委托人提供

的说明为依据。

（三）估价对象实物状况：

1、土地实物状况

坐落	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库1号车库
	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库2号车库
宗地内开发程度	七通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气和场地平整）
繁华程度	所在区域繁华程度较好。
土地形状	形状较规则。
交通状况	交通便利。
道路通达度	道路通达度良好。

2、建筑物实物情况

规模	1号车库建筑面积为45 m ² 。
	2号车库建筑面积为45 m ² 。
层数	总层数：1层，所在层数：1层。
外观	建筑物外立面主要以外墙涂料装饰为主。
建筑结构	混合结构。
设施设备	电力、通讯等配置齐全，性能良好。
装饰装修	因当事方原因，评估人员未能进入车库内部查勘，经估价委托人、当事方确定按普通车库评估。
建筑功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况良好。
层高、净高	正常层高。
空间布局	空间布局合理。
新旧程度	估价对象现场勘察房屋维护保养状况良好，为完好房。
工程质量及维护保养状况	现场勘查建筑地面、墙面、门无破损，维护保养状况良好。
房屋用途	估价对象用途为车库。

五、价值时点：

根据估价对象现场查勘日期确定估价对象价值对应时间为2021年09月03日。

六、价值类型：

该报告的价值类型为市场价值。

七、估价原则：

本次估价在遵循独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

5、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

八、估价依据：

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《司法鉴定程序通则》
- 6、《房地产估价机构管理办法》
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

（二）技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 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
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）信息依据

- 1、《吉林省公主岭市人民法院综合类鉴定对外委托通知书》
(2021)吉 0184 委评 138 号
- 2、公主岭市人民法院说明
- 3、估价人员的实地勘察和以及平时搜集、掌握的房地产市场资料。

九、估价方法：

根据本次估价目的，通过实地勘查、周边区域的调查及分析有关资料之后，结合估价对象的特点和实际情况，选取比较法和收益法进行评估，并运用数理统计分析的有关知识，并结合估价人员的经验，确定房地产评估结果。

比较法是将估价对象与在价值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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点累加，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：

本评估机构根据评估目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析，估价对象在符合本估价报告设定的估价假设及限制条件下于价值时点可能实现的市场价值为：

开发建设单位	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
吉林省郡翔房地产开发有限公司	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库1号车库	车库	混合	1/1	45	5500	247500
吉林省郡翔房地产开发有限公司	公主岭市郡翔花园小区1号楼北侧独立车库2号车库	车库	混合	1/1	45	5500	247500
合计							495000

房地产评估价值（人民币小写）：495000.00元

(人民币大写)：肆拾玖万伍仟元整

十一、特别提示：

(一) 使用本报告时，请特别关注估价师声明、估价的假设和限制条件；

(二) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(三) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

(四) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(五) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

十二、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
孙利波	2220040015		2021年11月30日
房芳	2220180022		2021年11月30日

十三、实地查勘期：

2021年09月03日至2021年09月03日。

十四、估价作业期：

2021年09月03日至2021年11月30日。

十五、估价报告的使用日期：

本评估结果自2021年11月30日起一年有效,有效期为壹年(即:2021年11月30日-2022年11月29日)。

吉林省恒通房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十一月三十日