

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称: 长春市朝阳区人民法院

住所: 吉林省长春市朝阳区卫星路 7755 号

(二) 房地产估价机构

机构名称: 吉林省慧丰房地产评估有限公司

法定代表人: 太艺兰

住所: 长春市宽城区吴淞路 40 号 (贵阳街与吴淞路南一胡同交汇) 10 号楼 8 单元 1 楼

估价资格等级: 贰 级

编号: JFG-A064

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

包括房屋及其分摊的国有建设用地使用权以及室内装饰装修等不动产, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

位于净月开发区净月大街 4775 号中信城住宅八期 (6#、7#地块) 8 号楼 1103 号的一套住宅房地产, 估价对象房屋建筑面积为 157.84 平方米。根据委托方提供《个人住房信息查询结果证明》所载房屋所有权人为毕宇。

3、土地的基本状况

(1) 坐落及名称: 位于净月开发区净月大街 4775 号中信城住宅八期

(6#、7#地块)8号楼1103号的一宗土地。

(2) 四至: 东临美人松街, 西临飞虹路, 南临青桐路, 北临绿柳路。

(3) 用途: 估价对象实际用途为城镇住宅用地。

(4) 形状: 基本规则。

(5) 地形地势: 地形为平地, 地势平坦, 土地形状规则。

(6) 地质: 地质状况较好, 地基承载力能满足正常生产、生活的需要。

(7) 土壤: 土壤未受过污染, 无不良地质现象。

(8) 开发程度: 宗地外“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)及场地内平整。

注: 估价委托人未提供相关土地使用权登记信息。

4、建筑物的基本状况

(1) 坐落及名称: 位于净月开发区净月大街4775号中信城住宅八期(6#、7#地块)8号楼1103号的一套住宅房地产。

(2) 建筑面积: 157.84平方米。

(3) 用途: 住宅。

(4) 层数: 房屋总层数为11层, 估价对象所在第11层。

(5) 建筑结构: 钢混结构。

(6) 设施设备: 上下水、电照、采暖设施。

(7) 装饰装修: 塑钢窗, 防盗门, 门窗无损耗, 外墙涂料, 内墙壁纸、贴纸、墙裙, 天棚装饰吊顶, 地面大理石、瓷砖, 房屋为精装修房。

(8) 层高: 层高标准。

- (9) 空间布局: 空间布局合理。
- (10) 建成时间: 估价对象建成年代约为 2015 年。
- (11) 建筑功能: 符合住宅用房使用功能。
- (12) 建筑外观: 高层建筑, 房屋外墙涂料。
- (13) 使用及维护状况: 地基基础有足够承载力, 无不均匀沉降, 门窗无损耗, 维护保养状况一般。
- (14) 新旧程度及房屋完损等级: 完好房。

5、权益状况

建筑物权属及登记状况

证件名称	《个人住房信息查询结果证明》	所有权人	毕宇
建筑面积m ²	157.84	房屋坐落	净月开发区净月大街4775号中信城住宅八期(6#、7#地块)8号楼1103号
规划用途	住宅	权利证号	吉(2019)长春市不动产权第0513042号
丘地号	3-76/787-32(1103)	建成年份	2015

(五) 价值时点

依据《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》，本项目价值时点为现场查勘之日2022年9月27日，一切作价标准，取值依据以此价值时点为准。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

(1) 定义:

市场价值: 估价对象经过适当营销后, 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。

(2) 价值内涵: 价值内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下房地产价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权

益。

(七) 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则,结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据估价原则如下:

1、独立、客观、公正原则

评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。该原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直的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。

2、合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

3、价值时点原则

评估价值应为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。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

评估价值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。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。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为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。

(八) 估价依据

1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号);
- (3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- (4) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第二零四号);
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过);
- (6) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第一百三十二号);
- (7) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》;
- (8) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局);
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》(国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布,2013.06.26);
- (3) 吉林省地方标准 DB22/T475-2009《房地产估价规程》(吉林省质量技术监督局)。

3、信息依据

- (1) (2022)吉0104委评72《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》;

(2) 估价委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》等相关资料复印件;

(3) 估价委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘,调查所得的资料;

(4) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

(九) 估价方法

根据本次特定的评估目的及委估标的物的特点,依据评估人员所能搜集的资料,通过实地和对周边区域的调查并分析,周边类似房地产市场较活跃,故本次评估选用比较法,其它估价方法不适合本次估价房地产的类型,所以不予选用。

比较法: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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其公式为:

$$\text{比较价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{房地产状况调整系数}$$

(十) 估价结果

我公司按照估价工作程序,根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,结合估价对象的具体情况,我们采用了比较法对估价对象进行了价格评估。

我们依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)以及《司法鉴定程序通则》等法律法规政策进行综合分析测算,在认真分析资料和调查与征询市场价格的基础上,考虑影响房地产价格的各项因素,经过周密的测算,并结合评估人员的经验,确定估价对象在价值时点2022年9月27

日的房地产市场价格总额为人民币: 160万元。

大写金额: 人民币壹佰陆拾万元整。

估价结果汇总表

序号	证号	房屋坐落	所有权人	用途	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估金额(万元)
1	吉(2019)长春市不动产权第0513042号	净月开发区净月大街4775号中信城住宅八期(6#、7#地块)8号楼1103号	毕宇	住宅	11/11	157.84	10,147	160

价值内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下房地产价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

欲了解本评估项目全面情况, 应认真阅读房地产估价报告书全文。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师及助理人员

姓名	注册号	签名	签名日期
崔明哲	2220190014	 中国注册 房地产估价师 2220190014	2022年9月20日
李健	2220120024	 李健 2220120024	2022年10月20日

(十二) 实地查勘期

本项目的实地查勘日期为2022年9月27日-2022年9月27日。

(十三) 估价作业期

本项目估价自2022年9月27日至2022年10月20日止。

吉林省慧丰房地产评估有限公司

2022年10月20日