

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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日通过)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)；
- 4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日通过)；
- 5、《不动产登记暂行条例》(2019年3月24日修改)；
- 6、国土资厅函〔2016〕1712号；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日发布)
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、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、《个人住房信息查询结果证明》复印件；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

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

对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较法进行测算,在满足估价假设及限制条件下,估价对象于价值时点(2022年8月24日)的房地产市场价值为 1,091,795元,人民币大写金额:壹佰零玖万壹仟柒佰玖拾伍元整。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表5

权利证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	总价(元)
吉(2018)长春市不动产权第0212341号	长春市南关区幸福街与乙二路交汇处恒大御景(一期)1幢1单元2603号房	99.20	11,006	1,091,795

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括产权登记的建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权及配套设施;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为已完成开发。

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	签名	签名日期
任志超	2220160020		2022年9月8日
张核宾	2220200009		2022年9月8日

十二、实地查勘期

实地查勘期:自2022年8月24日起至2022年8月24日止。

十三、估价作业期

估价作业期:自2022年8月24日起至2022年9月8日止。

十四、有关事项说明

1、本估价结果受到本估价的各项假设限制,如果改变假设条件,估价结果会发生变化。

2、本估价结果仅是评估价值,不应被视为房地产价格实现的保证。

3、本估价结果没有考虑处置估价对象时可能发生的价值减损,也没有考虑扣除处置费用及税金。

4、本估价结果的价值类型为市场价值类型,它不同于拍卖估价对象时的快速变现价值类型

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司

2022年9月8日



附件

- 附件一 长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》;
- 附件二 个人住房信息查询结果证明复印件;
- 附件三 估价对象影像资料;
- 附件四 估价对象位置图;
- 附件五 房地产估价机构营业执照复印件;
- 附件六 房地产估价机构资质证书复印件;
- 附件七 房地产估价人员执业资格证书复印件。

一、长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》

长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

(2022)吉 0104 委评 77

吉林省房地利美房地产土地评估有限公司：

关于申请人王潇楠与被申请人沈武宁婚姻家庭纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，委托你公司对详见案件移送表进行鉴定。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 10 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

2022年8月23日

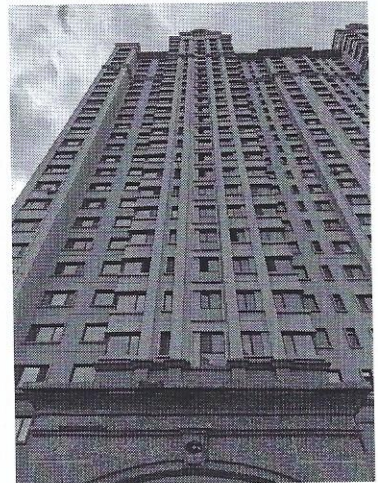
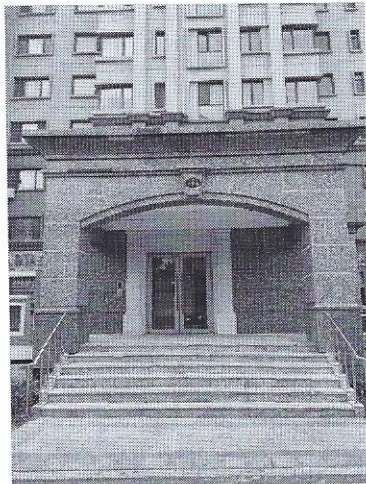
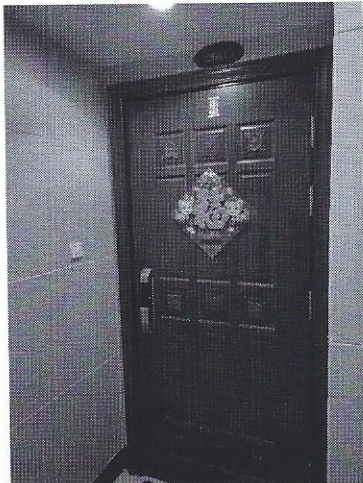
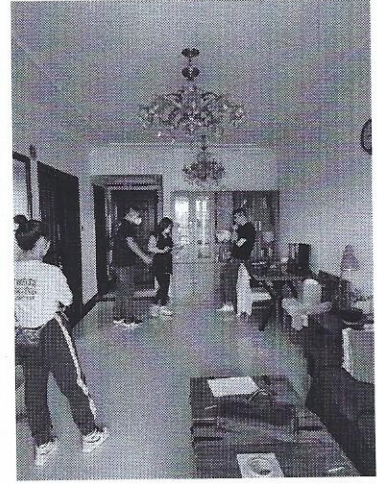
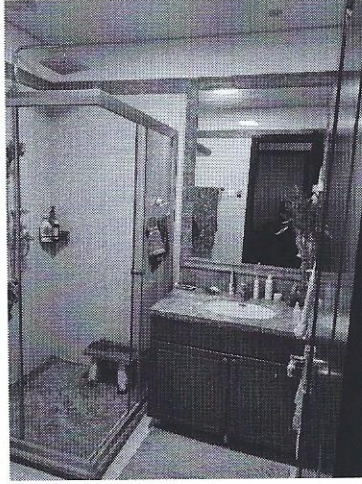
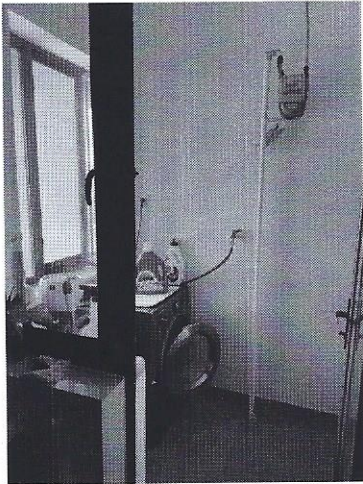
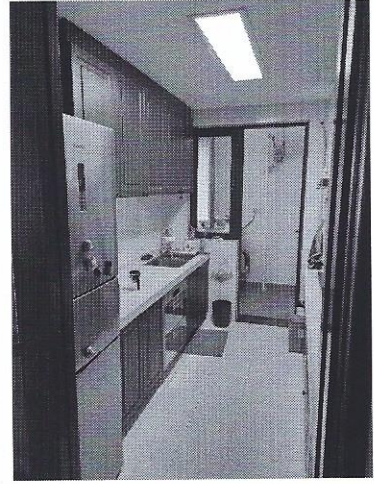
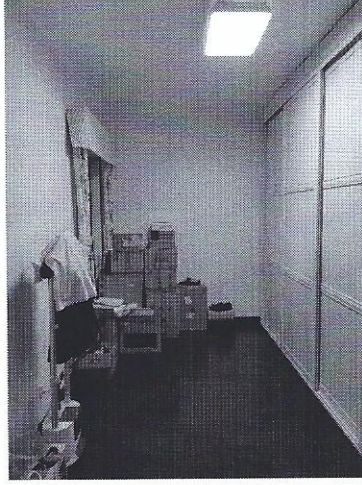
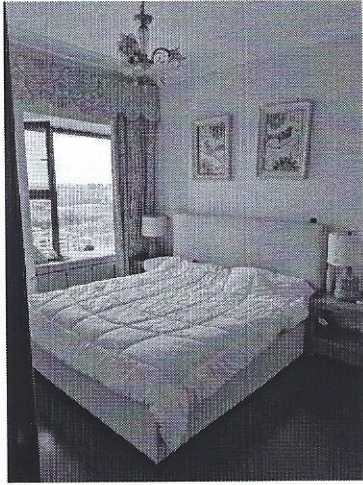


联系人： 汪洋

电话：88559386

三、估价对象影像资料

恒大御景(一期)1幢1单元2603室



四、估价对象位置图



南关区恒大御景
南关区谊民路165号



五、房地产估价机构营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91220104584601634J



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

登记机关
2021年12月06日



名称	吉林省房地利美房地产土地评估有限公司	注册资本	贰佰万元整	
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2011年10月24日	
法定代表人	刘汉旭	营业期限	2011年10月24日至2033年09月16日	
经营范围	一般项目：资产评估；二手车鉴定评估；房地产评估；土地调查评估服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			
住所	长春市宽城区万龙台北明珠4期B2栋2533室			



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

六、房地产估价机构资质证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制

七、房地产估价人员执业资格证书复印件

