延边吉安价格评估有限公司估价鉴定

结论书

延安评字【**2022**】**036A**号

吉林省延边州林区中级法院：

根据贵院（2022）吉75执2号的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，合理、公正、科学的对金春姬、王延超位于白河林业局依水家园小区15号楼1单元102室；白河林业局依水家园小区15号楼1单元202室；白河林业局依水家园小区15号楼北侧10号地下车库；白河林业局依水家园小区15号楼北侧16号地下车库的现有价值进行评估，现将价格鉴定评估情况综述如下：

 **一、价格鉴定标的**

白河林业局依水家园小区15号楼1单元102室，建筑面积92.92平方米，房屋权利人姓名：延吉建材工业房地产开发有限公司长白山分公司，为大照，实际占有人为：金春姬、王延超，夫妻共有；白河林业局依水家园小区15号楼1单元202室，建筑面积144.81平方米，房屋权利人姓名：延吉建材工业房地产开发有限公司长白山分公司，为大照，实际占有人为：金春姬、王延超，夫妻共有；白河林业局依水家园小区15号楼北侧10号地下车库，现场勘测使用面积18.3平方米，房屋权利人姓名：延吉建材工业房地产开发有限公司长白山分公司，为大照，实际占有人为：金春姬、王延超，夫妻共有；白河林业局依水家园小区15号楼北侧16号地下车库，现场勘测使用面积18.3平方米，房屋权利人姓名：延吉建材工业房地产开发有限公司长白山分公司为大照，实际占有人为：金春姬、王延超，夫妻共有。

 **二、价格鉴定目的**

 为吉林省延边州林区中级法院提供价格参考依据。

 **三、价格鉴定基准日**

2022年09月21日

**四、价格定义**

价格鉴定所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日，采用公开市场价值，中位标准确定的市场价格。

**五、价格鉴定依据**

 **（一）法律法规**

1. 《中华人民共和国价格法》
2. 吉林省物价局《关于下发吉林省价格鉴定操作规范（2017年修订版）》吉省价认字[2017]146号。

 **（二）委托方提供的有关资料**

对外委托案件移送表，其他相关资料。

1. **鉴定方收集的有关资料**

1.现场勘察资料。

2.市场调查资料。

**六、价格鉴定方法**

 市场法。

**七、价格鉴定过程**

 我公司接受委托后于2022年09月21日与延边林区中级法院、二道林区法院一同到达现场，房屋占有人金春姬、王延超因故未到现场，到场人员一同现场勘测并在勘验记录上签字确认。我公司工作人员对鉴定标的进行了现场拍照、核实、索取相关资料，并根据有关规定对鉴定标的进行了市场调查及价格评估。

（一）价格鉴定标的的基本情况

 标的物位于白河林业局依水家园小区15号楼1单元102室，建筑面积92.92平方米，不动产权证书号：吉(2020)安图县不动产权第1005365号，不动产单元号：222426108001GB03035F00150008，白河林业局依水家园小区15号楼1单元202室，建筑面积144.81平方米，不动产权证书号：吉(2020)安图县不动产权第1005367号，不动产单元号：222426108001GB03035F00150010；权利类型：国有建设地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/成套住房，宗地面积：60994平方米；白河林业局依水家园小区15号楼北侧10号地下车库，现场勘测使用面积18.3平方米;白河林业局依水家园小区15号楼北侧16号地下车库，现场勘测使用面积18.3平方米;房屋权利人姓名：延吉建材工业房地产开发有限公司长白山分公司，为大照，上述房屋车库实际占有人为：金春姬、王延超；夫妻共有;房屋四至：东至啤酒广场，西至森地，南至河流，北至河流。建筑年代：2019年左右；2020年办理不动产权证；结构：混合、102室为2室1厅1厨1卫；内墙墙体及棚顶：刮大白；地面：部分瓷砖及水泥地面；门：贴面门；窗：塑钢窗；吊棚、厨房、卫生间已部分装修；结构：混合、202室为3室1厅1厨1卫1衣帽间；内墙墙体及棚顶：刮大白；地面；部分瓷砖及水泥地面；门：贴面门；窗：塑钢窗；吊棚、厨房、卫生间已部分装修；102室及202室单独外门,可合并做阁楼或单独使用；标的所在楼栋为电梯楼，楼内走廊为大理石地面、白钢扶手，墙面瓷砖，水电齐全，屋内全屋地暖，102室前方为大阳台，可种菜，后方北侧为大阳台，东侧为外楼梯；此小区为二道白河较大小区；环境较好、交通便利、设计优雅，暂无物业。故我公司依据相关部门提供的相关资料，对现场进行了勘察和市场调查走访，后进行了本次价格评估。

1. 价格计算与分析

经我公司人员根据延吉市现场勘察市场调查及分析测算，得出位于白河林业局依水家园小区房屋、车库价格102室、202室、10号车库及16号车库，具体详见《金春姬、王延超房屋现有市场价值价格鉴定评估明细表》附后。

  **八、鉴定结论**

鉴定标的102室在基准日的评估价为：464,600.00元（大写：人民币肆拾陆万肆仟陆佰元整）；

鉴定标的202室在基准日的评估价为：724,050.00元（大写：人民币柒拾贰万肆仟零伍拾元整）；

鉴定标的10号车库在基准日的评估价为：90,000.00元（大写：人民币玖万元整）；

鉴定标的16号车库在基准日的评估价为：90,000.00元（大写：人民币玖万元整）；

鉴定标的在基准日总评估价为：1,368,650.00元（大写：壹佰叁拾陆万捌仟陆佰伍拾元整）

 **九、价格鉴定作业日期**

2022年09月21日至2022年09月26日

 **十、价格鉴定限定条件**

 1.委托方及当事人提供的资料客观真实。

 2.此次价格鉴定结论未考虑自然因素、不可抗力等价格鉴定标的的影响。

 3.价格鉴定结论所指价格依据当事人提供的相关数据，并咨询相关专家得出结论。

 4.当事人所提供的相关资料，我公司无法鉴定其真伪。

 5.标的物待启动使用。

 **十一、声明**

 1.价格鉴定受结论书中已说明的限定条件限制。

 2.委托方提供资料的真实性由委托方负责。

 3.价格鉴定结论仅对本次委托有效，不做它用，未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

 4.价格鉴定结论受市场变化风险、用途、交易目的、国家政策、不可抗力及人为因素的影响，故本报告难免存在不足之处，但鉴定机构和鉴定人员与价格鉴定标的没有利害关系也与有关当事人没有利害关系。

 5.如对此结论有异议，可于结论书送达之日起15日内向本鉴定机构提出重新鉴定、补充鉴定。

6.委托方或相关当事人对此结论有异议，并要求鉴定机构评估人员出庭质证的，应在收到价格鉴证评估结论书之日起10日内向法院提交异议书，并阐明异议事项以及提出异议的理由和依据，并由法院以书面文字的形式邮寄到负责本次需要出庭质证的鉴定机构。

7.价格鉴证评估结果有效期为一年。于2022年09月26日起至2023年09月25日止。超过一年，需重新进行价格评估。

**十二、价格鉴定机构**

机构名称：延边吉安价格评估有限公司

资质等级：乙级

法定代表人：闫芝坤 法人盖章

资质证书：吉J00000009号

地址：吉林省延吉市局子街1068号

**十三、价格鉴定人员**

 姓 名 执业资格名称 资格证号 盖章

 王 迎 欢 价格评估师 吉2401J01V-04

 闫 继 锋 价格评估师 吉2401J01V-03

 **十四、附件**

 (一)、对外委托案件移送表

 (二)、评估报告

 (三)、《金春姬、王延超房屋及车库现有市场价值价格鉴定评估明细表 》

 (四)、不动产登记资料查询结果证明

 (五)、现场照片

 (六)、评估机构营业执照

 (七)、评估机构登记证书

 (八)、评估机构人员资质

 延边吉安价格评估有限公司

 二〇二二年九月二十六日