

房地产估价报告

估价项目名称：长春市南关区人民法院办理案件涉及的刘春香位于沈阳市铁西区腾飞二街 53-8 号（城建梦翔之家）一套住宅用途房地产市场价值评估报告

委 托 方：长春市南关区人民法院

估 价 方：吉林瑞德房地产土地估价有限公司

估 价 人 员：注册房地产估价师 刘文伟 2220130021

注册房地产估价师 慕英辉 2220070021

估价报告出具日期：2018 年 2 月 26 日

估价报告编号：吉瑞德房估字[2017]第 2038 号

致估价委托人函

长春市南关区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按长春市南关区人民法院《委托鉴定书》、《委托鉴定登记表》、沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》（复印件）等所列内容，于 2017 年 11 月 30 日派出评估人员，对贵院委托评估的房地产经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则进行了估价。

特此函告

1、估价目的：为委托方司法办案涉及的房地产提供市场价值参考依据。

2、估价对象：位于沈阳市铁西区腾飞二街 53-8 号（城建梦翔之家）（四至：东临道路、南临道路、西临城建梦翔之家 A 区、北临道路），房屋所有权人为刘春香，证号 N050128646，建筑面积为 74.62 平方米的住宅用途房地产（以下简称估价对象）。

估价对象范围为上述房地产市场价值，包含其合理分摊的土地使用权价值和室内装修价值。

3、价值时点：2017 年 11 月 30 日。

该价值时点的确定是根据《委托鉴定书》要求以现场勘察日为价值时点。

4、价值类型：市场价值。

价值内涵是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。

5、估价方法：比较法。



6、估价结果：经全面分析、测算和判断，确定估价对象房地产于价值时点（2017 年 11 月 30 日）在满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价值为人民币 50.17 万元，大写金额：伍拾万壹仟柒佰元整，房地产评估单价为 6723 元/平方米。

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	50.17
	单价（元/m ² ）	6723
	建筑面积（m ² ）	74.62
评估价值	总价（万元）	50.17
	单价（元/m ² ）	6723

7、特别提示：

(1) 估价结果仅在本次评估目的下使用，应满足报告中假设与限制条件。

(2) 本报告提交一式伍份。估价报告使用期限自本估价报告出具之日起为一年，即自 2018 年 2 月 26 日起至 2019 年 2 月 25 日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需要重新进行评估。

如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

吉林瑞德房地产土地估价有限公司

法定代表人（签章）

致函日期 2018 年 2 月 26 日



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、委托方.....	8
二、估价方.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
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.....	13
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
附件.....	18



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受到本估价报告中已说明的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有关房地产估价标准国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师在本估价中严格遵循了独立、客观、公正的原则，执行了合法、最高最佳使用、替代、价值时点等技术性原则，签名出具的估价报告具有合法性、客观性、真实性和合理性。

6、注册房地产估价师刘文伟、慕英辉同长春市南关区人民法院法官、申请执行人等人员于 2017 年 11 月 30 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并调查了影响估价对象价值的主要因素。包括如下方面：

(1) 委托方及双方当事人现场确定鉴定对象范围，根据相关证据资料界定鉴定对象用途、建筑面积等信息依据；

(2) 注册房地产估价师对现场情况进行拍照，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质



量进行调查的责任；

(3) 对估价对象周边情况及类似房地产交易情况进行调查和分析。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

8、本报告估价结果是注册房地产估价师根据估价对象实际状况、权益、区位状况，并分析考虑了影响房地产价值因素，经过分析、判断、测算确定的结果。

9、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积、用途、权属等数据是以委托方提供的长春市南关区人民法院《委托鉴定书》、《委托鉴定登记表》、沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件为准，委托方应对资料的真实、可靠性负责。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的责任。

10、本报告签名注册房地产估价师愿意回答委托方、当事人、利害关系人以及专家委员会对估价报告的任何疑问或异议；当事人要求复估的，按规定复估；对经过专家委员会鉴定的，估价师将按专家鉴定意见修改报告。

11、本报告估价结果以人民币计价。

注册房地产估价师	证 号	签 名
刘文伟（注册房地产估价师）	2220130021	
慕英辉（注册房地产估价师）	2220070021	



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积等权益资料是以委托方提供的长春市南关区人民法院《委托鉴定书》、《委托鉴定登记表》、沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件等权属资料记载为准，注册房地产估价师无理由怀疑委托方提供估价所依据资料合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设其资料是合理、真实、准确和完整的。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，并进行了实地查勘，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，假定其是安全的。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

5、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。

6、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。

7、由于本次估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

8、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下市场价值参考，价值时点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拒等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

9、估价结果未考虑未来处置的风险、未考虑估价对象及其运营企业已承担



的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失误当对其价值的影响。

二、未定事项假设

因委托方仅提供沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件作为本次估价依据,未取得估价对象相应土地权属证书,本次评估以土地使用权与地上建筑物用途、权属相一致为假设前提。

三、其他假设

本次估价不存在背离事实假设、不相一致、依据不足假设情况,因此无背离事实、无不相一致、无依据不足假设。

四、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果仅为委托方在本估价目的--为委托方司法办案涉及的房地产提供市场价值参考依据下使用,不得做其他用途。

2、本报告估价结果为价值时点 2017 年 11 月 30 日的房地产市场价值(包含其分摊的土地使用权价值),随着时间、市场情况及相关条件的变化,该价值需作相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与报告的估价日期相差 12 个月以上,我对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

3、本报告仅为估价对象房地产市场价值提供参考,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

4、本报告为委托方在本次估价目的下使用,未经本公司同意,不得向委托方和估价报告审核部门以外的单位和个人提供,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本报告无公章、法人章、注册房地产估价师签字无效。

6、本报告和估价结果的使用权归委托方所有,本公司对估价结果有最终解释权。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：长春市南关区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：吉林瑞德房地产土地估价有限公司

单位地址：东南湖大路 388 号

注册号：220103000000994

法定代表人：张丽娟

注册资本：人民币叁佰万元

估价资质等级：贰级

资质证书编号：JFG-A028

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产评估，土地评估

三、估价目的

根据长春市南关区人民法院《委托鉴定书》就申请执行人沈纪铭与被申请执行人刘春香民间借贷纠纷一案：受长春市南关区人民法院委托，为委托方司法办案涉及的房地产提供市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于沈阳市铁西区腾飞二街 53-8 号（城建梦翔之家）（四至：东临道路、南临道路、西临城建梦翔之家 A 区、北临道路），房屋所有权人为刘春香，证号 N050128646，建筑面积为 74.62 平方米的住宅用途房地产。

估价对象范围为上述房地产市场价值，包含其合理分摊的土地使用权价值和室内装修价值。



（一）房屋建筑物部分

1、地上建筑物登记及权属状况

根据沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》（复印件）所载：房屋所有权人刘春香，坐落铁西区腾飞二街 53-8 号，单元间号 2-8-2，建筑结构钢混，层数 12，所在层 8，设计用途住宅，建筑面积 74.62 平方米，共有情况单独所有，登记日期 2014-03-21，卷号 5-2-0248041，证号 N050128646。

2、房屋装修及设备状况

估价对象房屋外墙为涂料，入户防盗门，塑钢窗，室内乳胶漆墙、棚。卧室石膏板吊顶，壁纸墙面，地板地面。厨房、卫生间地砖地面、瓷砖内墙、扣板吊顶。室内格局为一室一厅一厨一卫，南朝向。

有水、电、暖、气配套设施。

房屋结构完好，基础无下沉，维护状况较好，属于完好房。

（二）土地使用权状况

1、土地登记状况

在价值时点，委托方未提供估价对象土地使用权证。

2、实物状况

(1) 四至：东临道路、南临道路、西临城建梦翔之家 A 区、北临道路；

(2) 形状：较规则；

(3) 地势：较平坦，适合作为建设用地利用；

(4) 地质条件：地基承载力较好，无不良地质现象；

(5) 土地开发程度：宗地基础设施为宗地红线外达到七通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）及宗地内土地平整；



(6) 规划限制：无城市规划限制，作为住宅用地开发利用符合城市规划要求。

(三) 估价对象房地产他项权利状况

在价值时点，估价对象已查封，无抵押等他项权利。

五、价值时点

本报告的价值时点是 2017 年 11 月 30 日。

该价值时点的确定是根据《委托鉴定书》要求以现场勘察日为价值时点。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

即为理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情，且不存在特殊兴趣的情形下，自愿进行交易最可能实现的价格。

本报告所确定的估价对象价值，即该估价对象的客观合理价格，是价值时点 2017 年 11 月 30 日估价对象在本次估价目的“为委托方司法办案涉及的房地产提供市场价值参考依据”等特定条件下形成的市场价值，对于其他估价目的并不适用，如估价目的等条件改变，须另行估价。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价



师要从客观实际出发,反映事物的本来面目进行估价,而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价,而不要偏袒相关当事人中的任何一方。

(二) 合法原则

遵循合法原则,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。

对于房地产的估价首先应遵循合法的原则,即必须以估价对象的合法产权、合法使用和合法处分为前提进行。

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则,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。

估价结论有很强的时效性。首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。

考虑到房地产市场价格的波动性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调:估价结果是估价对象在价值时点的价格,不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

(四) 替代原则

遵循替代原则,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应在合理范围内。

某宗房地产的价格,受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争,使其价格相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次,应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定,经充分合理论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

由于房地产具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益,且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

八、估价依据

（一）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令 第28号)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令 第72号)
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令 第62号)
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号)
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号)
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第74号)
- 7、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 第46号)



8、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号

(二) 技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】

3、中华人民共和国住房和城乡建设部《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）

(三) 信息依据

1、长春市南关区人民法院《委托鉴定书》

2、长春市南关区人民法院《委托鉴定登记表》复印件

3、沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件

4、本公司掌握的有关市场资料以及估价人员实地勘查、调查所获取的资料

九、估价方法

求取估价对象市场价值时，估价师应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法逐一分析，并最终正确选择适用的估价方法和正确表述估价技术路线。

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》）【GB/T50291-2015】，主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发



或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（一）选用的估价方法

根据本次估价目的及委托人提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并对所在区域房地产市场进行了调查和分析。考虑到估价对象作为住宅用途房地产且近期有较多类似房地产的交易，故适用比较法。

（二）不选用的估价方法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。目前住宅房地产市场价格居高，出租租金明显偏低，且沈阳市铁西区居住用房由于一人多房使优房低租等现象较多，租金市场波动差异较大，难以比较取得客观、合理的租金收入。同时居住用房若对外出租主要受区域环境影响，估价对象所在居住区多为自居使用，对外出租较少，在现有条件基础上，经分析不适宜采用收益法进行评估。

成本法用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格和很少发生交易而限制了比较法运用时方可采用，因估价对象有较多类似的交易案例可采用比较法，且因估价对象分摊土地使用权情况不详，无土地面积、土地使用年限等基础数据，经分析不适宜选用成本法进行评估。

假设开发法用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成并投入使用，故不适宜选用假设开发法进行评估。

（三）经上述分析，本次估价选用比较法进行评估，并根据比较法的测算结果确定最终估价结果。

（四）选用估价方法的定义及估价技术路线

1、选用估价方法的定义



比较法是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

2、估价技术路线

在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对房地产状况因素，时间因素和交易情况等影响房地产价值的因素进行分析比较和修正调整，评估出估价对象的市场价值。

百分率法求取比准价格的公式： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况调整系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

具体步骤为：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析委托方提供的资料以及估价人员实地查看和市场调查取得的资料的基础上，仔细勘查估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经全面分析、测算和判断，确定估价对象房地产于价值时点（2017年11月30日）在



满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价值为人民币 50.17 万元，大写金额：伍拾万壹仟柒佰元整，房地产评估单价为 6723 元/平方米。



房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	
测算结果	总价 (万元)	50.17	
	单价 (元/m ²)	6723	
	建筑面积 (m ²)	74.62	
评估价值	总价 (万元)	50.17	
	单价 (元/m ²)	6723	

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘文伟	2220130021		2018 年 2 月 26 日
慕英辉	2220070021		2018 年 2 月 26 日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2017 年 11 月 30 日



十三、估价作业期

2017 年 11 月 30 日至 2018 年 2 月 26 日

十四、估价报告应用的有效期

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告使用期限自本估价报告出具之日起为一年，即自 2018 年 2 月 26 日起至 2019 年 2 月 25 日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需要重新进行评估，如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

吉林瑞德房地产土地估价有限公司

2018 年 2 月 26 日



附 件

- 1、长春市南关区人民法院《委托鉴定书》
- 2、长春市南关区人民法院《委托鉴定登记表》复印件
- 3、沈阳市房屋登记中心 沈阳市房产档案馆《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、估价对象位置图
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

