

吉林省琿春市人民法院
对外委托案件移送表

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：琿春市老税务局住宅4栋4单元101号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：琿春市人民法院

房地产估价机构：延边求是房地产估价有限公司

注册房地产估价师：

于奎英（注册号：2220120049）

贺力（注册号：2120040036）

估价报告出具日期：2019年1月11日

委托案号：（2018）吉2404委评133号

估价报告编号：延求是房估字2019第C012号

吉林省珲春市人民法院
对外委托案件移送表

(2018)吉2404委评133号

委托部门	执行局	办案人	徐龙虎	电话	7541819
案由	借款合同	案号	(2016)吉2404 执68号	委托类别	
申请人	琿春市晟源小额贷款有限公司	电话			
	委托代理人 徐永志	电话	13224336677		
被申请人	方龙浩	电话	13944358396		
	委托代理人	电话			
委托目的	评估房屋		第(1)次评估		
送检材料					
是否需要公告送达	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		送检材料是否已经质证确认	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
既往鉴定情况					
简要案情	被执行人应给付申请执行人本息80余万元。				
鉴定内容及要求	被执行人方龙浩位于琿春市老税务局住宅(产权证号:琿房权证琿字第0247号,房屋面积:91平方米)。				
委托部门领导审批	负责人签字 2018年11月9日	主管院长审批	主管院长签字: [Signature] 2018年11月9日		
司法技术部门收案审查意见	同意		2018年11月9日		
司法技术部门案件承办人	张银珠	收案日期	2018年11月9日		

致估价委托人函

珲春市人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院委托评估的房地产进行了估价。估价报告简要内容如下：

估价对象：被申请人方龙浩名下位于珲春市老税务局住宅4栋4单元101号，《房屋所有权证》珲房权证珲字第020747号，规划用途住宅，实际用途住宅，混合结构，楼栋总层数7层，估价对象所在层数1层，朝向南北，中间户，建筑面积91.00平方米，截止价值时点估价对象出租中。

估价目的：为珲春市人民法院确定涉案房地产司法拍卖提供价值参考而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

价值时点：2019年1月9日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术规范，经过专业分析、测算和判断，估价对象在价值时点的市场价值评估为人民币壹拾玖万柒仟玖佰贰拾伍元整（¥197,925.00），评估结果见下表：

产权证号	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
020747	91.00	2,175.00	197,925.00
合计	91.00	—	197,925.00

评估价值包含房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修以及土地使用权。

报告提交份数：本报告依估价委托人要求提交四份。

报告的使用期限：使用期限自报告出具之日起一年。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。报告使用人在使用报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



延边求是房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年一月十一日

延求是房估字2019第C012号

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、协助估价人员	12
十三、实地查勘期	13
十四、估价作业期	13
十五、估价报告使用期限	13
附件	14

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载和误导性陈述。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料（对外委托案件移送表），应对提交的鉴定估价资料的合法性、真实性、准确性负责。当事人不如实提供相关估价资料，或者不配合房地产估价机构现场查看工作，对此造成的估价结论偏差，当事人应当承担不利后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、我们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。

5、我们与本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

6、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》撰写本估价报告。

7、本公司注册房地产估价师于2019年1月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9、估价报告使用提示。

(1) 本报告中所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

(2) 在处置期间估价对象房屋会产生一定的经济折旧及功能折旧，以及有可能产生非正常损坏，包括人为损坏和自然灾害等。

(3) 定期或房地产市场价格变化比较快时应房地产市场价值进行再评估。一般估价报告使用年限不超过一年，房地产价格由于受多种因素的

影响，价格涨跌起伏不定，当房地产市场价格变化比较快时，应及时对估价对象进行再评估。

(4) 估价结果具有很强的时间相关性和时效性。若在估价时点后国家政治经济政策及估价对象的外部经济环境发生重大变化，对估价结果产生较大影响时，应修改本估价报告的估价结果或重新进行估价。

(5) 本估价报告是在满足本报告假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

(6) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下且有效期内使用，不得做其他用途。未经书面同意，估价报告不应向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，因使用不当而引起的后果，我公司和估价人员不承担相应的责任。

(7) 本次评估仅向委托方提供估价结果报告。

(8) 本估价报告的全部或部分内容不应发表于任何公开媒体上，其知识产权和解释权均为估价方所有。

声明人： 中国注册房地产估价师：

于奎英（注册号：2220120049）



贺力（注册号：2120040036）



二〇一九年一月十一日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价报告中由估价委托人提供的产权证明,均假定产权人以正常、合法方式取得估价对象,不考虑非正常花费,且产权证明记载内容与实际相符,由于当地有关部门没有开设向评估机构提供相应查询、核实的服务,因此我们无法向有关部门进行查询、核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整,若与实际不符,应据实调整评估价值。

2、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、本次估价以估价对象现状为假设前提。本报告以估价对象在估价时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

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、本次估价以估价对象不涉及其他法律纠纷、不考虑估价对象的连带负债且估价对象不被追索为前提。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、本次估价未考虑异常建筑设计、施工质量、建筑材料及使用方式等因素对其价格的影响。

(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、本次估价假定估价对象房地产权益完整、不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。
- 2、估价结果未考虑未来处置风险。
- 3、估价结果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当对其价值的影响。

(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

本次估价无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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，受托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委托方、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，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；凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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、本报告估价结果没有考虑委托方有负债因素、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的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

4、在房地产市场比较稳定的状况下，本估价报告结果有效期原则上自估价报告出具之日起一年内有效。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或因校印、打印等其它原因出现误差时，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。

7、本报告须经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。

8、本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

三、估价目的

为委托人提供估价对象在价值时点的公允价值，不作为其他用途。

四、估价对象

估价对象为位于延吉市延吉路... 房屋所有权证号：吉房地权证延吉字第... 房屋坐落：延吉市延吉路... 房屋用途：住宅...

房地产估价结果报告

一、 估价委托人与当事人：

1、 估价委托人：珲春市人民法院

办案人：徐龙虎

联系电话：7541819

2、 当事人：

(1) 申请人：珲春市晟源小额贷款有限公司

联系电话：13224336677

(2) 被申请人：方龙浩

联系电话：13944358396

二、 房地产估价机构：

延边求是房地产估价有限公司

法定代表人：贺力

地址：延吉市昌盛街与长白路交汇

资质等级：二级

证书编号：JFG-H004

联系人：贺力

电话：0433-2861187

三、 估价目的：

为珲春市人民法院确定涉案房地产司法拍卖提供价值参考而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

四、 估价对象

(一) 案情简要：

借款合同。被执行人应给付申请执行人本息 80 余万元，故珲春市人民法院委托我公司对被申请人方龙浩名下位于珲春市老税务局住宅 4 栋 4 单元 101 号，《房屋所有权证》珲房权证珲字第 020747 号，建筑面积 91.00 平方米的住宅房地产价值进行评估。

(二) 估价对象区位状况：

估价对象位于珲春市老税务局住宅 4 栋 4 单元 101，东临新安路，西临

口岸大路，南临珲春市第一高级中学，北临珲春西街。楼栋总层数 7 层，估价对象所在层 1 层，南北朝向，中间户，楼栋位置小区内，周边生活配套设施完善，教育配套设施完善，人文环境良好，周围环境质量良好，无噪声、无污染，治安程度良好。

（三）估价对象实物状况

1、估价对象《房屋所有权证》珲房权证珲字第 020747 号，规划用途住宅，实际用途住宅，混合结构，建筑面积 91.00 平方米，截止价值时点估价对象出租中。该楼栋未设电梯，一梯两户，楼梯踏步水泥抹面，铁艺扶手，楼道内墙面刮大白，估价对象外墙面粉涂料，进户防盗门，钢窗、木窗，室内简单装修，局部墙皮翘皮脱落，三室一厅一厨一卫，水、电、暖基础设施设备齐全且能正常使用，暖气片供暖，通风、采光一般，维护状况较差。基础牢固，无不均匀沉降，有足够的承载能力，土地形状较规则，地形、地势较平坦，地基承载力能够满足建设要求，开发程度“六通一平”，地上建筑物按规划条件进行建设。

2、室内二次装修情况表

	地 面	内墙面	天 棚
客厅	地板胶	大白乳胶漆	大白乳胶漆
卧室	地板胶	大白乳胶漆	大白乳胶漆
卫生间	贴地砖	部分贴墙砖，部分大白乳胶漆	大白乳胶漆
厨房	贴地砖	部分贴墙砖，部分大白乳胶漆	大白乳胶漆

（四）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《对外委托案件移送表》得知估价对象房屋所有权归方龙浩所有，截止价值时点估价对象出租中，委托方未提供《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》，其他权益状况在价值时点尚不明确。

（五）本次估价范围包括房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装潢以及其土地使用权。

五、价值时点

以实际查勘完成日为准，价值时点确定为 2019 年 1 月 9 日。

六、价值类型

本报告的估价结果是在估价的假设和限制条件下，于价值时点的房地产公开市场价值。

房地产市场价值是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则。

(一) 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。

(二) 合法原则

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。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。

(三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

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，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用原则应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方法（包括最佳用途、规模、档次等）。

八、估价依据

1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004)；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007)；

- (4)《中华人民共和国物权法》(2007);
- (5)《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》;

2、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)吉林省地方标准 DB22/T475-2009《房地产估价规程》;
- (3)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》;
- (4)中房学《房地产估价报告定量评审标准》;
- (5)《吉林省城镇房屋新旧程度(成新)评定的暂行办法》吉建住字[1989]7号;

3、信息依据

- (1)委托方出具的《对外委托案件移送表》(2018)吉 2404 委评 133 号;
- (2)珲春市人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书(2018)吉 2404 委评 133 号;
- (3)房地产估价机构收集的国家、地方有关经济信息统计资料;
- (4)房地产估价专业人员现场查看及市场调查获取的资料数据;

九、估价方法

1、选用的估价方法

根据估价目的及估价对象的状况,选择适宜的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法。本次对房地产价值进行评估采用比较法。

比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

2、已选用估价方法的理由

由于当地有类似房地产买卖交易,交易市场成熟,在同一供求范围内,有与估价对象相类似房地产交易实例,且根据估价目的及估价人员所掌握的有关资料,故本次估价采用比较法。

3、未采用估价方法的原因：

自 2005 年以来当地房地产价格一直处在上升阶段，房地产价格受市场供求关系主导，均衡原理已被淡化，在这种市场背景下，成本法不能真实地反映出房地产市场价值，故不适合采用成本法估价。

估价对象虽然属收益性房地产，但目前当地租售比严重失衡，人们对估价对象的期望更在乎其未来的升值空间。在这种情况下，采用收益法无法反映出其真实的市场价值，故不适合采用收益法估价。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房，统称“待开发房地产”。而估价对象是已建成并已经投入使用的房地产，无重大政策影响的情况下短期内不会改造或变更用途，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

综上所述，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，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多因素的基础上，采用比较法进行估价，确定估价对象的市场价值。

估价结果见下表：

产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
020747	91.00	2,175.00	197,925.00
合计	91.00	—	197,925.00

(大写)人民币壹拾玖万柒仟玖佰贰拾伍元整

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：

于奎英 (注册号：2220120049)

签名日期：2019 年 1 月 11 日

贺力 (注册号：2120040036)

签名日期：2019 年 1 月 11 日



十二、协助估价人员

本次估价无协助人员。

十三、实地查勘期

查勘期：2019年1月9日（以实地查勘期为准）。

十四、估价作业期

2019年1月9日至2019年1月11日

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自报告出具之日算起。

延边求是房地产估价有限公司

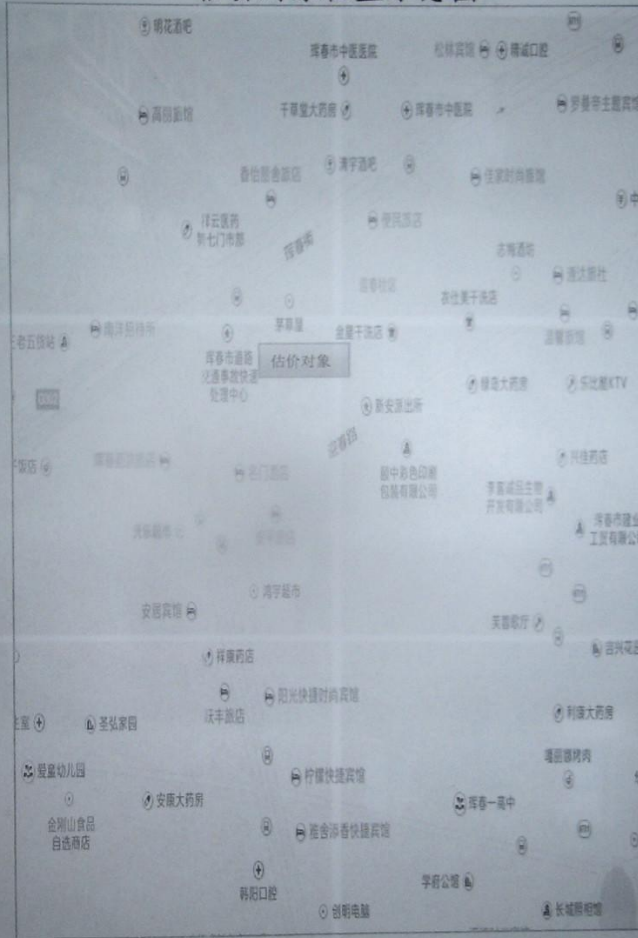
二〇一九年一月十一日



估价附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场查勘照片
- 3、《对外委托案件移送表》(2018)吉 2404 委评 133 号
- 4、珲春市人民法院司法司法辅助办公室司法鉴定委托书 (2018) 吉 2404 委评 133 号
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产中介资格证书复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场勘察照片





영 업 허 가 증 营 业 执 照

统一社会信用代码 912224007742192766

名 称 延边求是房地产估价有限公司
 类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住 所 延吉市延龙路7-4-1号
 法定代表人 贾力
 注册 资 本 贰佰万元整
 成 立 日 期 2005 年 04 月 08 日
 经 营 期 限 2005 年 04 月 08 日 至 2025 年 04 月 07 日
 经 营 范 围 房地产估价、咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关



2018 年 05 月 07 日

每年1月1日至6月30日,应当以企业信用信息公示系统报送年度报告。逾期未年报的,工商行政管理机关将按照《企业信息公示条例》依法进行处理。
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gov.cn/>

房地产中介资格证书

延房中介第 2019011 号

延边求是房地产估价有限公司

延吉市延吉路7-11号

室内

房地产中介

延吉市城市房地产中介服务管理办法

) 的规定, 经审查, 该机

根据《 》

构具备房地产中介资格, 特发此证。

有效期自 2018 年 6 月 15 日 至 2019 年 6 月 15 日



发证机关: 吉林省住房和城乡建设厅

2018 年 6 月 20 日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 延边求是房地产估价有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 贺力
住 所: 延吉市延龙路 7-4-1 号
统一社会信用代码: 912224007742192766
备案等级: 贰 级
证书编号: JFG-H004
有效期限: 2016年06月01日至2019年06月01日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00140117

姓名 / Full name

郭力

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

210105197106144992

注册号 / Registration No.

2120040036

执业机构 / Employer

延边求是房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Holder's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00105838

姓名 / Full name

于莹莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

222406198102062027

注册号 / Registration No.

2220130049

执业机构 / Employer

延边求是房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-1-27

持证人签名 / Bearer's signature



琿春市人民法院司法辅助办公室
司法鉴定委托书

(2018)吉2404委评133号

延边求是房地产估价有限公司：

关于申请人琿春市晟源小额贷款有限公司与被申请人方龙浩借款合同纠纷一案，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，现委托你公司对方龙浩位于琿春市老税务局住宅（产权证号：琿房权证琿字第020747号；房屋面积：91平方米）价值进行评估。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30个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告一式四份及时送报我院。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。

附件：对外委托案件移送表

二〇一八年十二月二十四日



联系人：金银球

联系地址：吉林省琿春市人民法院审判监督庭

联系电话：电话：()

邮编：133300