

李敏



京都评估

# 房地产估价报告

北京京都房地产评估有限公司

# 房地产估价报告

估价项目名称：肖广学与姚德斌因民间借贷纠纷一案涉案的一套住宅房地产的价值评估

估价委托人：吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作  
办公室

房地产估价机构：北京京都房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王迪（注册号：2219970003）

孙磊（注册号：2219980042）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十一日

估价报告编号：京都房评（松）字[2019]第11013号

## 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 估价作业日期.....	12
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
附件目录.....	13
(一) 松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室鉴定委托书.....	13
(二) 长岭县人民法院民事裁定书复印件.....	13
(三) 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件.....	13
(四) 《不动产登记证明》复印件.....	13
(五) 估价机构营业执照复印件.....	13
(六) 估价机构资格证书复印件.....	13
(七) 估价师注册证书复印件.....	13

## 致估价委托人函

吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

受贵院的委托，我公司派出注册房地产估价师于2019年10月24日对本次估价范围内的估价对象房地产进行了实地查勘，经测算和分析后现给出司法鉴定评估意见。

估价目的：为委托人办案提供价值参考而评估房地产的市场价值。

估价对象：根据估价委托人提供的资料，权利人王小娜、姚德斌共同所有的位于长岭县长岭镇岭城路南东关街东幸福小区3单元502室，不动产权证号：吉（2018）长岭县不动产权第0002316号，建筑面积为89.40平方米。

价值时点：2019年10月24日，设定实地查勘日为价值时点。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点估价结果如下：

评估单价：¥2923.00元

大 写：人民币贰仟玖佰贰拾叁元整。

评估总价：¥261,316.00元

大 写：人民币贰拾陆万壹仟叁佰壹拾陆元整。

上述结论摘自京都房评（松）字[2019]第11013号“房地产估价报告”，应用时请认真阅读本估价报告书全文。为准确把握本次评估的估价结论，请完整地阅读本报告并重点关注估价的假设和限制条件。

北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：李中江

2019年11月21日

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司派出估价师对本估价报告中的评估范围内的估价对象于2019年10月24日进行了现场勘查，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的部分，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。
- 6、没有其他专家对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王迪	2219970003		2019年11月21日
孙磊	2219980042		2019年11月21日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

1、本次评估以估价委托人提供的估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》及法院卷宗材料复印件为有效凭证。估价人员对其进行了必要的检查，但对其真实性、合法性、完整性没有进行核实，由估价委托人负全责。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在现场勘查期间，未发现对房屋安全、环境污染等因素存在，估价师假定估价对象能正常安全使用。

3、至价值时点，估价对象现已被长岭县人民法院查封。因估价目的（司法鉴定）的需要，本次评估假定为正常交易情况下，由熟悉情况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，不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价结果的影响。

4、在现场勘查时，估价师目测估价对象房屋建筑面积与《不动产权利及其他事项登记信息》记载建筑面积大体相当。

5、本次估价以假设此估价对象能够持续正常使用前提下的房地产价值。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2019 年 11 月 21 日至 2020 年 11 月 20 日。若报告使用期限内，房地产市场或估

价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估价结果仅为估价委托人办案提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、估价对象能满足以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载用途保持建筑物能继续使用，若设定用途发生变化，本估价结果应作相应的调整或无效。

4、本次委托估价的房屋规划用途、面积、结构等以《不动产权利及其他事项登记信息》为准。

5、在本次估价中按照估价对象的实际状况，结合特定的估价目的，设定估价对象权属完全合法，在估价对象权益和实体因素以及相关功能的限制约束条件下，结合注册房地产估价师市场调查所了解到的估价对象周边同类房地产的价值等状况，测算估价对象的市场价格。在估价过程中，估价对象在价值时点不考虑可能存在的他项权利限制，不考虑抵押权、租赁权及其他权利限制的影响。

6、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象由申请人相关人员领勘并签字确认，若与实际不符，应重新评估。

### 三、使用报告说明

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责；注册房地产估价师也对估价委托人提供的资料进行

了审慎检查。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托评估。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

4、本估价报告需经本公司盖章及注册房地产估价师签名后有效，否则估价报告的全部或部分均无效。

5、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本评估机构更正，否则，误差部分无效。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、本估价报告一式五份，无副本，复印件无效。本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本报告及估价结果由北京京都房地产土地评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：吉林省松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

### （二）房地产估价机构

机构名称：北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：李中江

地 址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号（赛特广场）3 号楼十层  
30509 室

资质等级：一级

资质证书号：建房估证字[2013]082 号

### （三）估价目的

为估价委托人办案提供价值参考而评估房地产的市场价值

### （四）估价对象

本次估价范围内共壹处房地产。

#### 1、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》可以确定不动产权利人为：王小娜、姚德斌，不动产权证号：吉（2018）长岭县不动产权第 0002316 号，建筑面积：89.40 平方米，建筑结构：混合结构，规划用途：住宅。他项权证明号：吉（2018）长岭县不动产证明第 0003811 号。

宁江区人民法院民事裁定书（2019）吉 0722 执 539 号之记载，估价对象房屋已被长岭县人民法院查封。

#### 2、估价对象地理位置

估价对象坐落于长岭县长岭镇岭城路南东关街东幸福小区 3 单元 502 室，北临岭城东路，南临永久东路，东临迎旭南街，周围公共配套设施齐全，

位置优越，交通便利。

### 3、房屋状况

根据评估人员现场查勘及委托人提供的相关资料：

估价对象位于混合结构主体五层楼房内，估价对象位于五层，建筑面积为 89.40 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，外墙面为涂料，进户防盗门，2室1厅格局，大厅及卧室内墙面刮白，顶棚刮白，厨房及卫生间顶棚为塑料扣板，内墙面为墙砖，地板砖地面，塑钢窗，水、电、暖设施齐全。

#### (五) 价值时点

本次估价的时点为 2019 年 10 月 24 日。

#### (六) 价值类型

本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：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。

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构及注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平公正地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

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，即以城市规划规定用途等为限制条件。本次评估以法院卷宗材料中载明事项体现合法原则。

## 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。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

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。通过房地产市场近期交易实例的搜集，找出与估价对象类似房地产交易的实例作为可比实例，并在可比实例成交价格的基础上进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，从而确定出估价对象的价值偏差在合理范围内。

## 5、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。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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据本次估价目的，以估价对象被正常使用，能够合理享有配套设施为依据，注册房地产估价师认为本次估价对象以法定用途为最佳用途，保持继续使用体现最高最佳利用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果准确。

#### （八）估价依据

##### 1 有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》。

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

1.3 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

1.4 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

1.5 吉林省地方标准《房地产估价规程》（DB22/T 475-2009）。

1.6 《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》

1.7 《吉林省建筑工程费用定额》（JLJD-FY-2014）

1.8 《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-ZS-2014）

1.9 《吉林省安装工程计价定额》（JLJD-FY-2014）

1.10 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

(2011年09月07日)；

1.11 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

1.12 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》（2014年02月12日）；

1.13 估价委托人提供的相关资料；

1.14 估价人员对估价对象进行现场勘查的记录；

1.15 本公司搜集的有关房地产市场的相关资料。

## 2、产权依据

2.1 法院卷宗资料、《不动产权利及其他事项登记信息》

## （九）估价方法

1、估价方法的选用：根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘查，并遵循评估原则，选取市场法作为本次评估的基本方法。

## 2、估价技术思路

市场法的基本原理是，根据替代原则，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。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\text{（.....）}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{\text{（1±价格变动率）}^{\text{修正}}} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\text{（.....）}}$$

在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交

易案例的比较分析，从类似的房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相同或相似的房地产）中选取具有代表性的交易案例作为可比实例，通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等一系列修正调整后，得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点估价结果如下：

评估单价：¥2923.00 元

大 写：人民币贰仟玖佰贰拾叁元整。

评估总价：¥261,316.00 元

大 写：人民币贰拾陆万壹仟叁佰壹拾陆元整。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
王 迪	2219970003		2019年 11 月 21 日
孙 磊	2219980042		2019年 11 月 21 日

(十二) 估价作业日期

2019年10月24日--2019年11月21日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即2019年11月21日至2020年11月20日。

北京京都房地产土地评估有限公司

2019年11月21日

