

# “白城市瑞泽小额贷款有限公司与王军借款合同纠纷案”价格鉴证结论书摘要

吉海明价评字【2019】57号

吉林省海明价格评估事务所有限公司受白城市洮北区人民法院的委托，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，对“吉房权证白字第 201319704 号住宅”进行了价格评估。现将评估情况综述如下：

## 一、评估结论：

评估价格为人民币玖拾叁万捌仟柒佰贰拾玖元陆角肆分（¥938,729.64）。

## 二、评估方法：

根据本次评估的目的，本次评估采用市场法。

## 三、评估基准日：

2019年07月16日。

## 四、特别事项说明：

1、委托方对申报材料负完全的法律的责任，对所评估资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇一九年七月十六日至二〇二〇年七月十五日止）。

以上内容摘自价格鉴证结论书正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读评估结论书全文。

评估机构法定代表人：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

吉林省海明价格评估事务所有限公司

二〇一九年十一月五日

# 白城市瑞泽小额贷款有限公司与王军借款合同 合同纠纷案价格鉴证结论书

吉海明价评字【2019】57号

白城市洮北区人民法院：

受贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对白城市瑞泽小额贷款有限公司与王军借款合同纠纷案中涉及的吉房权证白字第201319704号住宅价值进行鉴定。现将价格鉴定情况综述如下：

## 一、价格鉴定标的

经实地勘察和原告提供的资料，所有权人：王军，共有情况：单独所有，坐落：白城市海明西路38号楼2单元4层西户，用途：住宅，建筑面积：171.96 m<sup>2</sup>，登记时间：2013-10-25，总层数：11，所在层数：4，产权证号：吉房权证白字第201319704号。详细情况见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	内装修	外装修
1	住宅	吉房权证白字第 201319704号	171.96	m <sup>2</sup>	瓷砖地面，墙面为大白 涂料粉刷，部分瓷砖贴 面，顶面造型吊顶	防盗门，塑钢窗， 外墙造型砖贴面

## 二、价格鉴定目的

确定价格鉴定标的的市场价格为委托方审判此案提供价值参考依据。

## 三、价格鉴定基准日

2019年07月16日。



#### 四、价格定义

价格鉴定结论中所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日，采用公开市场价值标准确定的客观、合理的价值。

#### 五、价格鉴定依据

##### (一) 法律法规

- 1、国家发展和改革委员会价格认证中心印发的《价格鉴定行为规范（2010年版）》；
- 2、国家发展和改革委员会价格认证中心印发的《价格鉴定文书格式规范》；
- 3、《吉林省涉案物品价格鉴定操作规程（试行）》
- 4、《吉林省价格鉴定操作规程》（2014年修订版）。
- 5、国家发展改革委员会关于印发《价格认定规定》的通知（发改价格【2015】2251号）

##### 6、《中华人民共和国价格法》

##### (二) 委托方提供的有关资料

- 1、白城市洮北区人民法院2019年7月16日提供的案号为（2019）吉0802执评43号“鉴定委托书”复印件。

- 2、房屋所有权证复印件

##### (三) 鉴定方收集的有关资料

- 1、现场勘验结果。

#### 六、价格鉴定方法

根据价格评估目的、现场勘查及评估标的市场状况等具体特点，本次评估采用市场法。

#### 七、区域因素分析

评估标的坐落于白城市海明西路38号楼2单元4层西



户；评估标的东邻幸福南大街，南邻海明西路，西邻光明南街，北邻文化西路；小区地理位置好，紧邻白城市第十中学，白城公安警务岗，中国人民解放军第三二一医院，交通方便，区域内基础设施及生活配套设施完备。

## 八、市场背景分析

目前白城市受房地产市场存量房供求因素影响，住宅价格在基准日与现在相比，价格略有上升。评估标的所处的位置，房地产市场经济的发展现状及未来发展趋势对评估标的市场价格有一定的影响。

## 九、价格鉴定原则

### （一）、价格鉴定工作原则

（1）客观原则：从实际出发，认真进行调查和分析，以可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出准确的鉴定结论。

（2）公平、公正原则：价格鉴定机构和人员必须坚持公平公正的立场，以中立的第三者身份公正地进行价格鉴定

（3）科学原则：以科学的价格鉴定理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的鉴定结论。

（4）及时原则：价格鉴定机构接受委托后，应积极认真地进行价格鉴定工作，并快速、准确地在约定时间内做出鉴定结论。

### （二）、价格鉴定技术原则

（1）合法原则：价格鉴定活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

（2）预期收益原则：应以价格鉴定对象在正常利用条件



下的客观有效的预期收益为依据。

(3) 供求原则：应依据供求关系影响商品价格的原理，充分考虑供求规律对商品价格形成的作用。

(4) 贡献原则：应以资产的贡献大小确定其价值。

(5) 替代原则：应以统一市场或类似市场上相同使用价值和质量的商品价格为依据，价格鉴定结果不得明显偏离具有替代性质的商品。

(6) 最高最佳使用原则：应以价格鉴定对象的最高最佳使用为前提。

(7) 鉴定基准日原则：价格鉴定结论应是价格鉴定对象在价格鉴定基准日时点的客观合理价格或价值。

(8) 变动原则：价格鉴定人员应把握商品价格影响因素及商品价格的变动规律，准确进行价格鉴定。

(9) 适用标准原则：对不同的价格鉴定标的，按照国家规定的不同价格管理形式和有关司法解释要求，采用与之相适应的标准进行价格鉴定。

#### 十、价格鉴定过程

我单位接受委托后，成立了价格鉴定小组，制定了价格鉴定作业方案，并指派两名价格鉴定人员于2019年10月23日对鉴定标的进行了现场勘验，根据委托方提供的资料，确认鉴定标的概况如下：

经实地勘查和原告提供的资料，所有权人：王军，共有情况：单独所有，坐落：白城市海明西路38号楼2单元4层西户，用途：住宅，建筑面积：171.96 m<sup>2</sup>，登记时间：2013-10-25，总层数：11，所在层数：4，产权证号：吉房



权证白字第 201319704 号。详细情况见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	内装修	外装修
1	住宅	吉房权证白字第 201319704 号	171.96	m <sup>2</sup>	瓷砖地面，墙面为大白涂料粉刷，部分瓷砖贴面，顶面造型吊顶	防盗门，塑钢窗，外墙造型砖贴面

应委托方要求对王军所有的住宅基准日市场价值进行鉴定。

价格鉴定小组人员根据国家有关规定和标准，严格按照价格鉴定的程序和原则，通过认真分析研究现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响住宅价格的各项因素，对价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格进行了客观公正的分析，具体鉴定价值如下：

市场法：将估价对象与估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似的房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房屋估价结果见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	住宅	吉房权证白字第 201319704 号	171.96	m <sup>2</sup>	5459 元	938,729.64 元
	合计	938,729.64 元				

## 十一、价格鉴定结论

确定白城市瑞泽小额贷款有限公司与王军借款合同纠



纷案涉及的王军所有的住宅在2019年07月16日估价基准日的价格为玖拾叁万捌仟柒佰贰拾玖元陆角肆分（¥938,729.64）

## 十二、价格评估限定条件

1、本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下，持续正常维护使用，根据公开的市场原则确定的现行公允市价，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、本评估报告有效期自评估基准日起壹年有效（从二〇一九年七月十六日至二〇二〇年七月十五日止）。

当前述各条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般说将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

## 十三、声明

（一）本次评估确定评估结果时，未发现可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力有限公司能评定估算的有关事项。

（二）评估师在假定委托方提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（三）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，未考虑国家宏观



经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（四）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，并对其真实性、合法性承担法律责任。

（五）本价格评估结论书中的分析、意见和结论是我们自己客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本价格评估结果报告已说明的假设和限制条件的限制。

（六）我们与本价格评估报告中的价格评估标的没有利害关系。也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（七）本报告有限公司载内容的文字或数字如存在表述不清，出现因校对、打印或其他原因出现误差时，请报告使用者及时通知我有限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。

（八）相关当事人对本报告有意见的，应在收到报告10日内，以书面形式将意见提交委托评估法院。

#### 十四、作业日期

2019年07月16日-2019年11月05日。

#### 十五、法定代表人（盖章）：

#### 十六、价格鉴定小组人员

姓名	证书名称	证书编号	盖章
孙海涛	中华人民共和国注册价格鉴证师	0010110	





葛巨江 中华人民共和国 0014023  
注册价格鉴证师

吉林省海明价格评估事务所有限公司  
二〇一九年十一月五日



## 附件

- (一) 评估委托复印件
- (二) 房屋所有权证复印件
- (三) 估价对象现状照片复印件
- (四) 价格鉴证师注册证复印件
- (五) 评估机构营业执照副本复印件
- (六) 评估机构资质证书复印件

