

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：珲春市靖和街龙源华府，不动产权证号 2015001572 号住

宅房地产市场价值评估

估价委托人：珲春市人民法院

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：2020年3月9日

委托案号：（2019）吉2404执714号

估价报告编号：延求是房估字2020第C010号

珲春市人民法院
委托书

(2019)吉2404执714号

延边求是房地产估价有限公司：

我院在执行王庆义与刘少帅 运输合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

靖和街龙源华府住宅。



致估价委托人函

珲春市人民法院：

受贵院委托，我对贵院委托评估的房地产在现状条件下的市场价值进行评估测算，估价报告简要内容如下：

估价对象财产范围：包括房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修（不包括卧室内两个组装衣柜）以及其土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象基本状况：被执行人刘少帅名下位于珲春市靖和街龙源华府，不动产权证号 2015001572，幢号 10-1-58，房号 705，建筑面积 118.4 平方米，主体楼栋南北朝向，混合结构，总层数 16 层，估价对象所在层数 7 层，中间户，规划用途住宅，实际用途住宅。估价委托方未提供土地相关信息。

估价目的：为珲春市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。不得用于其他用途。

价值时点：价值时点确定为实地勘查之日，即 2020 年 3 月 5 日。

价值类型：根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2020 年 3 月 5 日在现状利用条件下的土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

估价方法：本次评估采用比较法进行估价。

估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照房地产评估管理的有关法律、行政法规、技术规范及有关文件资料，估价人员依据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在满足本次估价假设和限制条件下，运用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值评估为人民币肆拾玖万玖仟壹佰柒拾肆元整（¥499,174.00）。

评估结果见下表：

不动产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
2015001572	118.4	4,216.00	499,174.00
合计	118.4	--	499,174.00

报告提交份数：本报告依估价委托人要求提交六份。

报告的使用期限：报告使用期限自报告出具之日起一年。即 2020 年 3 月 9 日起至 2021 年 3 月 8 日止。

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。



目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、协助估价人员	15
十三、实地查勘期	15
十四、估价作业期	15
十五、估价报告使用期限	15
附件	16

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《珲春市人民法院委托书》、《房产登记信息查询情况说明》，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 2020 年 3 月 5 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应对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房地产司法鉴定估价结果报告。

(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）



二〇二〇年三月九日

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方提供的产权证明,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,由于受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。本次估价是以估价委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托方提供资料有误而造成评估价值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

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。

8、本报告以估价委托方、申请执行人、被执行人领勘的准确性为估价前提。

（二）未定事项假设

估价结果为房地合一的完全价值，如截止价值时点估价对象如有应缴而未缴纳的税费，应按照规定进行缴纳，本次评估未考虑估价对象存在应缴而未缴纳的税费。

（三）背离事实假设

1、至价值时点，估价对象处于查封状态，除此之外，不存在房地产估价师悉知的抵押、担保、租赁等其他他项权利，结合估价目的，本次评估不考虑房屋查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。在此提请报告使用者注意。

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。

房地产估价结果报告

一、 估价委托方与当事人：

1、估价委托方：珲春市人民法院

承办人：王宜己

联系电话：

联系人：王宜己

联系地址：

2、当事人：

(1)申请人：王庆义

联系电话：

(2)被申请人：刘少帅

联系电话：

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财产处置参考价提供参考依据。不得用于其他用途。

四、 估价对象

（一）案情简要：

运输合同纠纷。珲春市人民法院在执行王庆义与刘少帅运输合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价，故珲春市人民法院委托我公司对被执行人刘少帅名下位于珲春市龙源华府，不动产权证号 2015001572 住宅房地产进行市场价值评估。

（二）估价对象区位状况：

估价对象位于珲春市龙源华府，东临城北花园，西临森林山大路，南临珲春大街，北临站前西大街。主体楼栋总层数 16 层，估价对象所在层数 7 层，南北朝向，中间户，楼栋位置小区内，交通便利，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、估价对象位于珲春市靖和街龙源华府，不动产权证号 2015001572，幢号 10-1-58，房号 705，建筑面积 118.4 平方米，混合结构，规划用途住宅，实际用途住宅。估价对象小区物业管理，外墙面粉涂料，楼栋单元设电梯 1 部，一梯两户，楼梯大理石踏步，内墙面大白乳胶漆，白钢扶手，进户防盗门，塑钢窗，室内中等装修，内部格局两室一厅一厨一卫，水、电、暖基础设施齐全且能正常使用，通风、采光良好，维护使用状况良好，房屋基础牢固，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。估价委托方未提供土地相关信息。

2、室内二次装修情况表

	地 面	内墙面	天 棚
客 厅	铺地板	贴壁纸（电视背景墙）	石膏板吊顶
卧 室	铺地板	贴壁纸	石膏板吊顶
卫 生 间	贴地砖	贴墙砖	铝扣吊顶
厨 房	贴地砖	贴墙砖	铝扣吊顶

（四）估价对象权益状况

根据估价委托方提供的《珲春市人民法院委托书》、《房产登记信息查询情况说明》得知估价对象房屋所有权归刘少帅所有，估价委托方未提供土地相关信息，其他权益状况在价值时点尚不明确。

（五）估价对象财产范围包括其房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修（不包括卧室内两个组装衣柜）以及其土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2020 年 3 月 5 日对估价对象进行了现场实地查勘，故确定价值时点为 2020 年 3 月 5 日。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次评估的价值类型为房地产公开市场价值。

2、价值定义

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。

3、价值内涵

价值内涵是价对象于价值时点在现状利用条件下的土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。包括其房屋建筑物、建筑物附属设施、不可移动的固定设施、装饰装修(不包括卧室内两个组装衣柜)以及其土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费；采用人民币为计价单位，估价结果精确到元；房屋面积内涵是建筑面积；估价结果没有扣除预期实现财产处置费用和税金。

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价值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》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

(2) 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

(4) 《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》（国务院[90]55 号令）；

(5) 《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）；

(6) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释【2018】15 号；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273 号；

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) 《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；

(5) 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；

(6)《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009。

3、信息依据

(1) 委托方出具的《珲春市人民法院委托书》(2019)吉 2404 执 714 号；

(2)《房产登记信息查询情况说明》复印件；

(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

估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

依本次估价的目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地勘察、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，根据估价目的及估价对象的状况，选择适宜的估价方法，本次对房地产价值进行评估采用比较法。

1、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。

2、未选用估价方法的理由

估价对象虽然属收益性房地产，周边同类型物业出租较多，但目前当地租售比严重失衡，其评估结果偏离正常房地产市场价值，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。故不适宜采用收益法估价。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本

法。

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。

3、估价方法定义及公式

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说，它是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值或价格。

其计算公式为：

房地产比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

4、估价的技术路线

搜集大量的交易实例，从中选取3个与估价对象相似的可比实例，并建立比较基础；其次对各可比实例进行各种因素的修正与调整，包括交易情况修正，市场状况调整，房地产状况调整；最后根据调整后可比实例的比准价格进行分析，采用简单算术平均法求出最终评估价值。

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：

不动产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
2015001572	118.4	4,216.00	499,174.00
合计	118.4	--	499,174.00

(大写)人民币肆拾玖万玖仟壹佰柒拾肆元整

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：2020年3月9日

贺力（注册号：2120040036）

签名日期：2020年3月9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：2020年3月5日（以实地查勘期为准）。

十四、估价作业期

2020年3月5日至2020年3月9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

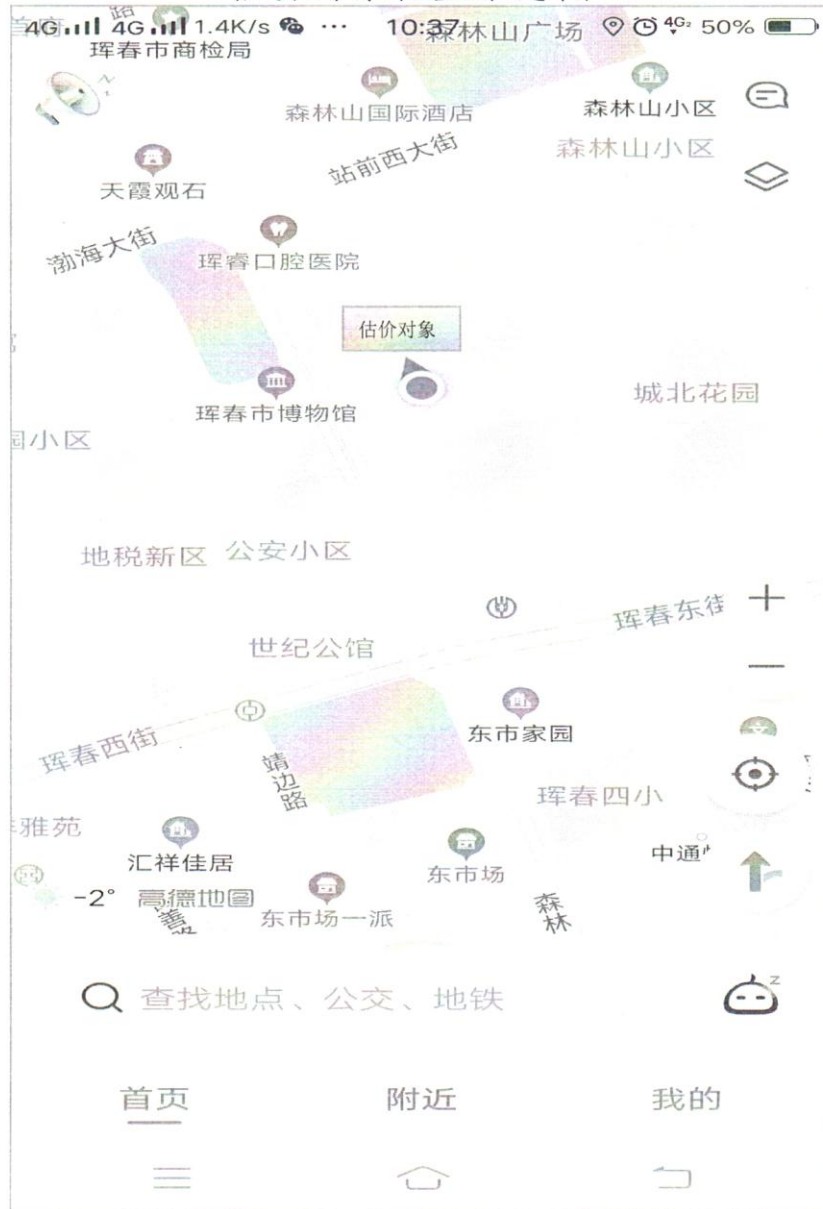


二〇二〇年三月九日

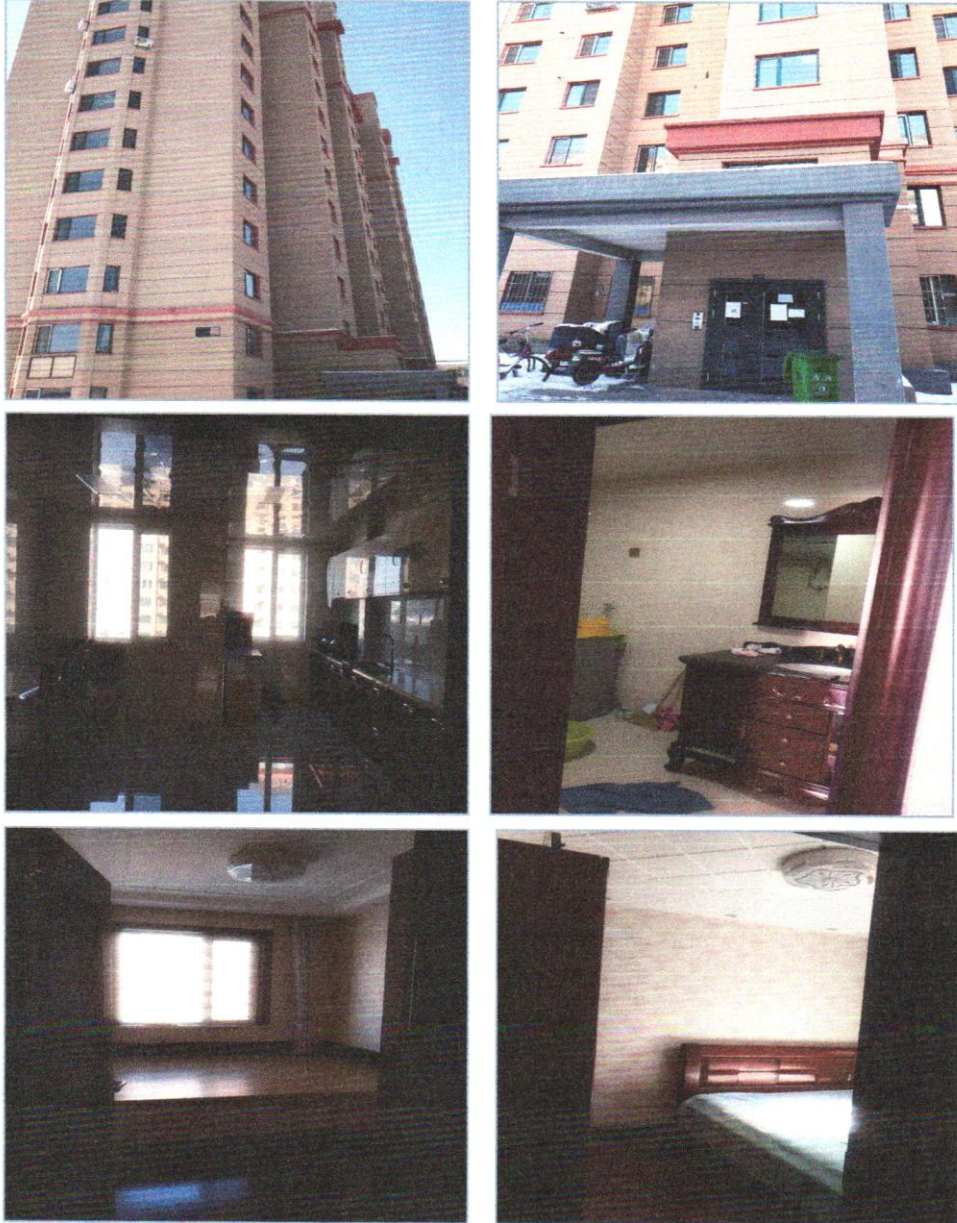
附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场查勘照片
- 3、《珲春市人民法院委托书》(2019)吉 2404 执 714 号
- 4、《房产登记信息查询情况说明》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

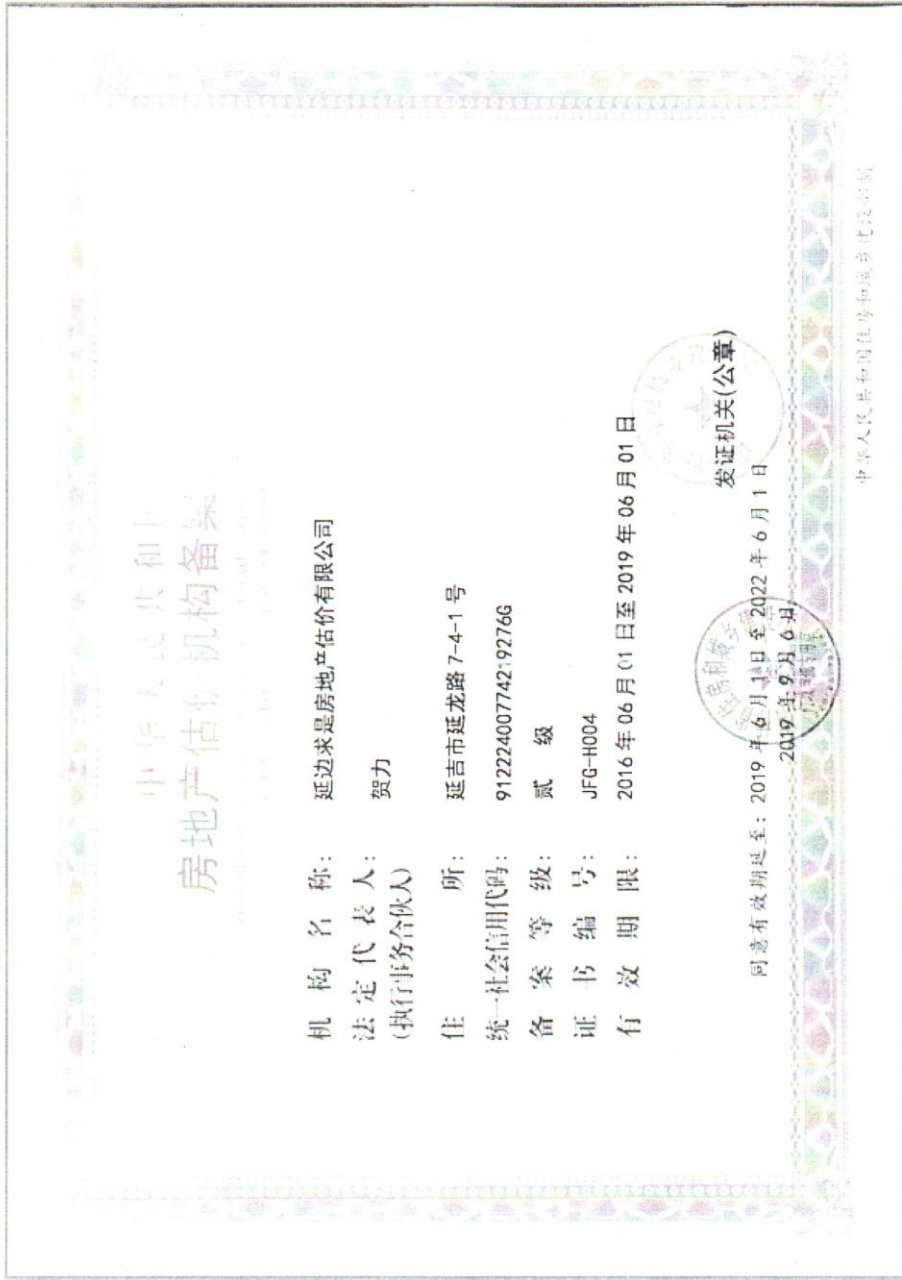
估价对象位置示意图



估价对象现场勘察照片












本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 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 Ministry of Housing and Urban-Rural Construction of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and sign on real estate appraisal reports.


 发证机关
 No. 00167721

姓名 / Full name: 于奎英
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 222406198102082027
 注册号 / Registration No.: 2220120049
 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: 2021-11-22
 持证人签名 / Bearer'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

房产登记信息查询情况说明							
权利人	刘少帅			共有方式			
证件类型	身份证			证件号码	222404198510200034		
不动产权证号	2015001572			登记时间	2015-04-16		
产别				房屋性质			
房屋座落	靖和街						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
10-1-58	705	混合结构	7	16	118.4	住宅	期房已抵押、现房未抵押，期房已查封、现房未查封

以上信息查询时点为2020-03-05 10:04:06，仅供参考。