



# 房地产司法鉴定估价报告

鲁信源（司法鉴定）第 20190303 号

估 价 项 目：邹平市经济开发区会仙三路东方明珠小区 15-2-102 室房  
地产市场价值鉴定评估

委 托 方：邹平市人民法院司法技术室

估 价 方：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张 卫            注册号：3720170179

杜延法            注册号：3720110160

估价报告出具日期：2019 年 11 月 4 日

# 致估价委托人函



邹平市人民法院司法技术室：

受邹平市人民法院司法技术室委托，我们对邹平市经济开发区会仙三路东方明珠小区 15-2-102 室房地产市场价格进行评估，评估工作现已完成，现将报告的主要内容说明如下：

**一、估价目的：**评估估价对象市场价值，为司法机关办理案件提供价值参考。

**二、估价对象：**根据邹平市人民法院司法技术室《鉴定委托书》，估价对象房屋坐落为邹平市经济开发区会仙三路东方明珠小区 15-2-102 室；权利人：张川、孔文丽；合同编号 201101160006。混合结构 6 层建筑，所在层数为第 1 层，15-2-102 室建筑面积 117.41 平方米，附房一处，建筑面积 33.03 平方米，房屋建成年代 2012 年。

**三、价值时点：**2019 年 10 月 30 日（实地查勘之日）。

**四、价值类型：**本次评估选用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

**五、估价方法：**

根据本次估价目的及估价对象的特点采用比较法、收益法进行评估。

**六、估价结果：**

根据估价目的，遵循估价原则，在现场勘查的基础上，选用比较法、收益法，经过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 871493 元，大写金额人民币：捌拾柒万壹仟肆佰玖拾叁元整。

估价结果一览表

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
主房	117.41	6860	805433
储藏室	33.03	2000	66060
合计			871493

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

2019 年 11 月 4 日



## 目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 受托估价人	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	4
(六) 价值类型	4
(七) 估价原则	5
(八) 估价依据	5
(九) 估价方法	6
(十) 估价结果	6
(十一) 注册估价师	7
(十二) 实地查勘期	7
(十三) 估价作业期	7
附件	8
1、 鉴定委托书	
2、 估价对象实景图	
3、 评估机构营业执照	
4、 评估机构资质证书	
5、 评估人员资格证书	

# 估 价 师 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地，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、本估价报告中的分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范（GB/T15-2-10291 - 2015）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考，并不是价格的保证。
- 8、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。



# 估价的假设前提和限制条件

## 一、假设条件

### 1、一般假设

1.1 估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突发变化，估价对象价值稳定变化。

1.2 估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交；交易中无特殊买家的附加出价与条件。

1.3 本估价报告有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

1.4 我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查看，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。由于当事人未能配合，无法进入室内查勘，假设估价对象内部配套设施状况与毗邻房产相同。

### 2、未定事项假设

2.1 本估价不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素的影响，假设估价对象不存在担保物权、租赁权等其他优先受偿权。

2.2 委托方所提供资料中未涉及建成年代，建成年代由估价人员现场勘查确定为 2012 年，如与实际建成年代不符且相差三年（不含三年）以上，估价结果需做相应调整。

### 3、本报告应用的限制条件

3.1 本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为司法机构拍卖前

提供价值参考。

3.2 本次估价报告书未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

3.3 估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

3.4 本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价值参考，不得用作其他用途，若估价目的改变，估价结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

3.5 估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件产生的经济决策行为均不认可并不承担责任。

3.6 委托方若对估价结果有异议，请在报告出具之日起10日内书面提出，如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司一并进行更正。

3.7 本报告应用有效期为一年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

3.8 本报告解释权最终归山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人：

委托单位：邹平市人民法院司法技术室

## 二、受托估价人：

估价单位：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

法人代表：许庆润

单位地址：山东省济南市高新区新泺大街 3003 号宝威科技园 3 号楼  
304-308 室

资格等级：壹级

三、估价目的：评估估价对象市场价值，为司法机关办理案件提供价值参考。

## 四、估价对象：

根据邹平市人民法院司法技术室《鉴定委托书》，估价对象房屋坐落为邹平市经济开发区会仙三路东方明珠小区 15-2-102 室；权利人：张川、孔文丽；合同编号 201101160006。15-2-102 室建筑面积 117.41 平方米，附房一处，建筑面积 33.03 平方米，房屋建成年代 2012 年。

估价对象所在建筑为混合结构 6 层建筑，所在层数为第 1 层，建筑物外墙贴墙面砖，智能对讲单元门，楼梯间瓷砖地面，楼梯水泥踏步，不锈钢扶手。该物业有上下水、电、通讯、有线、天然气等配套设施，房屋目前正常使用，维护状况较优。

## 五、价值时点：

2019 年 10 月 30 日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型：

本次评估选用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。



## 七、估价原则：

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

### 1、独立、客观、公正原则：

“独立”是指本次评估中我们凭借专业知识、经验、和应有的职业道德进行估价。

“客观”是指从客观实际出发，反映估价对象的本来面目进行估价。

“公正”是估价师公平、正直的进行估价，不偏袒当事人中的任何一方。

### 2、合法原则：

估价对象的价值是依据相关法律法规及部门规章依法判定的估价对象合法权益下的价值。

### 3、最高最佳使用原则：

是法律上许可，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象价值达到最大化的一种最可能的使用。

### 4、价值时点原则：

由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格，对估价对象市场状况以及实物状况的界定均以价值时点为准，即估价结果是估价目的决定的估价对象在价值时点的特定价值。

### 5、替代原则：

房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则就是要求估价结果不得有不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

## 八、估价依据：

1、《中华人民共和国房地产管理法》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；



- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（于1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、《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》（于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起实施）；
- 9、《山东省高级人民法院关于加强和规范司法评估、网络司法拍卖工作的实施意见》（自2016年7月1日起施行）。
- 10、《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；
- 11、邹平市人民法院司法技术室《鉴定委托书》
- 12、委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘、核实的有关资料。

## 九、估价方法：

根据估价目的和估价对象的特点，本次评估选用比较法及收益法进行评估。

比较法，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果：

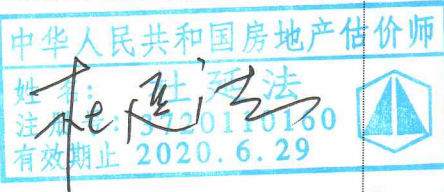

根据估价目的，遵循估价原则，在现场勘查的基础上，选用比较法，经过分析、测算和判断，确定估价对象价值为 871493 元，大写金额人民币：捌拾柒万壹仟肆佰玖拾叁元整。

估价结果一览表

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
主房	117.41	6860	805433
储藏室	33.03	2000	66060
合计			871493

十一、注册房地产估价师：

参加估价的房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
杜延法	3720110160	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：杜延法 注册号：3720110160 有效期至：2020.6.29	
张卫	3720170179	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：张卫 注册号：3720170179 有效期至：2020.8.14	

十二、实地查勘期：2019 年 10 月 30 日

十三、估价作业期：2019 年 10 月 30 日-2019 年 11 月 04 日

## 附 件

- 1、鉴定委托书
- 2、估价对象实景图
- 3、评估机构营业执照
- 4、评估机构资质证书
- 5、评估人员资格证书





# 鉴定委托书

受委托机构	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司		
案由	金融借款合同纠纷		
案情摘要	被委托人张川、孔文丽未偿还申请人中国建设银行济南支行借款共计 43.16 万元		
鉴定目的要求	评估济南市经济开发区金仙三路东房明珠小区 15-2-1025 房号一套价值(合同编号 201101160006, 房屋面积 117.41m <sup>2</sup> , 附属 33.03m <sup>2</sup> )		
送检材料	房屋信息		
当事人	注: 被鉴定人是自然人的应当填写被鉴定人的姓名、性别、出生年月、民族、职业、住所地等		
委托人	济南市人民路 10 号 2 楼 2 室	电话	0531-4162671

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。





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：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：许庆润  
(执行事务合伙人)

住所：山东省济南市高新区新乐大街3003号宝威科技园3号楼304-308室

统一社会信用代码：9137011267054279XX

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001047

有效期限：2018年2月23日至2021年2月22日





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 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.



No. 00152125

姓名 / Full name

杜延法

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370124197701184511

注册号 / Registration No.

3720110160

执业机构 / Employer

山东信源土地房地产资产评估咨询  
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature



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 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.



No. 00137525

姓名 / Full name

张卫

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372330198702177254

注册号 / Registration No.

3720170179

执业机构 / Employer

山东信源土地房地产资产评估咨询  
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature





