

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评德（鉴）字（2018）第65号

估价项目名称：临邑县广场大街东段北侧德州舜邑面粉商居楼、临邑县东岳路南段西侧洛北春嘉园2号楼1单元501室，1单元4号住宅用房价值评估

估价委托人：临邑县人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李书国 3719970089

高忠平 3720120089

出具报告日期：二〇一八年六月一日

致估价委托人函

临邑县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象依据《查档证明》、《临邑县人民法院技术室鉴定委托书》2018鲁1424鉴129号及现场勘查显示如下：

房屋坐落临邑县广场大街东段北侧德州舜邑面粉商居楼，建筑面积：137.58平方米，房屋总层数5层，所在层数1层，结构混合，房屋用途商业，所有权人李文征，房产证号为【21701】，共有人段化梅。

房屋坐落：临邑县东岳路南段西侧洛北春嘉园2号楼1单元501室，1单元4号，房屋所有权人：李文征，所有权证号：鲁临房权证城字第23708号，共有人：段化梅，共有权证号：鲁临房权证城字第23708-1号，房产建筑面积：157.27平方米，车库建筑面积25.03平方米，规划用途：综合，房屋总层数6层，所在层5层，房屋用途：住宅，建成年份：2006年；

价值时点：2018年05月31日，为完成实地查勘之日。

估价过程中估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并认真分析和测算，确定估价对象房地产市场价值为：

产权证号	房地产单价(元)	车库单价(元)	总价(万元)
鲁临房权证城字第23708号	5945	4000	103.51
鲁临房权证城字第21701号	4443		61.13
合计			164.64

人民币金额（人民币）壹佰陆拾肆万陆仟肆佰元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一八年六月一日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	9
十二、实地勘察期.....	9
十三、估价作业期.....	10
十四、估价报告使用期限.....	10
估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、区域因素分析.....	11
三、市场背景分析.....	11
四、最高最佳利用分析.....	11
五、估价方法适用性分析.....	14
六、估价测算过程.....	11
七、估价结果确定.....	11
附件.....	21
①《临邑县人民法院技术室鉴定委托书》（2018）鲁 1424 鉴字第 129 号	
②估价对象的位置图	
③估价对象照片	
④《查档证明》复印件	
⑤估价人员注册证书和估价机构的资格证明等	

估价师声明

我们郑重声明：

(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的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(2)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)注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(5)估价人员于2018年05月31日完成对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况的实地查勘记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查、建筑面积数量准确性和相应权益明确的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过临邑县人民法院向我公司书面提出。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本次估价设定估价对象的国有出让建设用地使用权和建筑物所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)本次估价对房屋安全无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(六)估价对象的权属、建筑面积、用途以估价委托人提供的《查档证明》、《房屋所有权证》上载明的为依据；其他关键信息以实地查勘为准。

(七)本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

二、未定事项假设

(一)估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供参考，未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上

述条件发生变化时，评估结果会发生变化。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)根据估价师现场勘察，估价对象现未出租，委托方未提供相关租赁信息，本次估价不考虑估价对象于价值时点租约限制，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

四、不相一致假设

根据《房屋所有权证》鲁临房产证城字第 23708 号显示估价对象车库所在层为-1 层，经估价人员现场勘查实际所在层为 1 层。

五、依据不足假设

估价师未进入估价对象鲁临房产证城字第 23708 号房产室内进行查勘，本次估价暂设定估价对象为简单装修。

估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员现场咨询及调查得出，确定鲁临房产证城字第 21701 号房产建成年代为 2007 年，如本次估价选用建成年代与实际建成相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

六、特殊事项说明

(一)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

七、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)本报告估价目的是为临邑县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格，不做其他估价目的之用。如果估价对象的估价条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(三)未经房地产估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四)本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

(五)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：临邑县人民法院

联系人：临邑县人民法院技术室

联系电话：0534-4234611

二、房地产估价机构

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

地址：济南市历下区羊头峪路 18-2 号

法定代表人：李文伟

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]017 号

资质证书有效期限：2016 年 1 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日

联系人：齐刚

联系电话：0534-2630056

三、估价目的

确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）委托情况

根据《临邑县人民法院技术室鉴定委托书》（2018）鲁 1424 鉴字第 129 号：申请人临邑中银富登村镇银行有限公司，鉴定要求：对临邑县广场大街

东段北侧德州舜邑面粉商居楼、临邑县洛北春嘉园2号楼1单元501室，1单元4号楼房产进行评估。

（二）估价对象所处位置与周边环境

估价对象鲁临房权证城字第23708号坐落于临邑县东岳路南段西侧洛北春嘉园2号楼1单元501室，1单元4号，所处位置：北临广场大街、西临洛园路、南临东岳路，附近有2路，6路等公交车通过，道路通达性较好，交通较便捷。

公建配套情况：临近北大医院，周围荣盛购物中心、百货大楼、临邑县中医院，附近有德州银行、中国工商银行等金融机构，幼儿园、小学等教育设施，电影院等生活娱乐设施，公共配套设施齐全，生活便利。

估价对象鲁临房权证城字第21701号坐落于临邑县广场大街东段北侧舜邑面粉厂商居楼，所处位置：南临广场大街，西临东岳路，道路通达较好，道路等级一般，路况较好，无公交车经过，交通一般。

公建配套情况：估价对象周围伊轩超市、沱牌旗舰店、家乐福、酷客电脑科技等，商业氛围较一般，周围商业聚集一般，商业繁华程度一般。

（三）估价对象房地产状况

1、权益状况

估价对象依据《查档证明》、《房屋所有权证》《临邑县人民法院技术室鉴定委托书》2018鲁1424鉴129号及现场勘查显示如下：房屋坐落临邑县广场大街东段北侧德州舜邑面粉商居楼，建筑面积137.58平方米，房屋总层数二层，所在层数一、二层，结构混合，房屋用途商业，所有权人李文征，房产证号为【21701】，共有人段化梅。

房屋坐落：临邑县东岳路南段西侧洛北春嘉园2号楼1单元501室，1单元4号，房屋所有权人：李文征，所有权证号：鲁临房权证城字第23708号，

共有人：段化梅，共有权证号：鲁临房权证城字第 23708-1 号，房产建筑面积：157.27 平方米，车库建筑面积 25.03 平方米，规划用途：综合，房屋总层数 6 层，所在层 5 层，房屋用途：住宅，建成年份：2006 年；

2、估价对象状况

建筑物状况：估价对象鲁临房权证城字第 23708 号为楼高 6 层的混合建筑物，估价对象位于 5 层，估价对象建成于 2006 年，估价对象外墙涂料，部分瓷砖，对讲单元防盗门，进户门为实体防盗门，经估价人员现场勘察，配套设施有水、电、暖、气，能满足正常生活需要。

估价对象鲁临房权证城字第 21701 号外墙涂料，落地双开玻璃门，铝合金窗；室内地面地板砖，墙面刷仿瓷，经估价人员现场勘察，现出租给临邑面粉总经销。配套设施有水、电，能满足正常经营需要。

五、价值时点

二〇一八年五月三十一日(完成实地查勘之日)

六、价值类型

本次估价采用的市场价值指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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所形成的价格或价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号）；
- 3、《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

6、《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》（法释[2011]21号）；

7、《临邑县人民法院技术室鉴定委托书》（2018）鲁1424鉴字第129号；

8、《查档证明》复印件；

9、《房屋所有权证》复印件；

10、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等；

八、估价原则

(1)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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的原则。

(2)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的原则。

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)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。

(5)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。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用收益法和比较法。理由是：估价对象为住宅，可通过出租取得

收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房地产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象为住宅现房，不宜采用成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象房地产在价值时点的房地产评估价值为：

产权证号	房地产单价(元)	车库单价(元)	总价(万元)
鲁临房权证城字第 23708 号	5945	4000	103.51
鲁临房权证城字第 21701 号	4443		61.13
合计			164.64

大写金额(人民币)：壹佰陆拾肆万陆仟肆佰元整。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
李书国	3719970089		
高忠平	3720120089		

十二、实地勘察期

二〇一八年五月三十一日

十三、估价作业期

二〇一八年五月三十一日

十四、估价报告使用期限

二〇一八年六月一日至二〇一九年五月三十一日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



