

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：禹城市棉西小区3区1号楼1单元502室住宅房地产价值评估报告

估价委托人：山东省禹城市人民法院技术室

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：崔桂青 注册证号：3720080185

齐勤辉 注册证号：3720150134

估价报告出具日期：2019年5月5日

估价报告编号：鲁三鑫房估德字【2019】第238号



目 录

一、 致估价委托人函	2
二、 估价师声明	3
三、 估价的假设和限制条件	4
四、 估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	14
(十二) 实地查勘日期	14
(十三) 估价作业日期	14
(十四) 估价报告有效期	14
估价技术报告 (留存档案)	15
五、 附 件	
一、 山东省禹城市人民法院技术室价格鉴定委托书复印件	
二、 估价对象权属资料复印件	
三、 估价对象状况照片	
四、 估价对象位置图	
五、 估价机构营业执照及资质证书复印件	
六、 估价师注册证书复印件	



致估价委托人函

山东省禹城市人民法院技术室：

承蒙贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的房地产进行了实地查看、广泛收集有关资料，根据实地查看情况和所收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下。

估价目的：为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：位于禹城市棉西小区3区1号楼1单元502室住宅房地产；房屋所有权人：李伟，房屋共有人：李秀梅；房屋所有权证号：房权证鲁禹字第0045624号；用途：住宅，建筑面积90.07平方米，总层5层/所在层5层；建成年代2001年；建筑结构：混合。

估价方法：根据估价目的、用途，结合估价对象特点，本次评估采取市场比较法与收益法评估估价对象的房地产市场价格。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

价值时点：2019年4月12日（估价师现场勘查日）

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序和技术标准，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

单价：6172元/m²

总价：55.59万元（人民币大写：伍拾伍万伍仟玖佰元整）

估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。

注：1、以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

2、如对本报告有异议，请于收到报告之日起十日内通过禹城市人民法院技术室向我公司提出书面异议。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

二〇一九年五月五日



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，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、意见和结论是我们独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师崔桂青、齐勤辉于 2019 年 4 月 12 日已对估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。

8、本估价报告在完成后提交委托方之前，按照本公司的估价报告审核制度，已进行严格的自审和复审，但无法保证估价报告不出现文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带估价报告原件前来本公司进行调换。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名期日
崔桂青	3720080185		2019 年 5 月 5 日
齐勤辉	3720150134		2019 年 5 月 5 日



估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设，使用方向及撰写概要如下：

1、本次估价是以估价对象能够按法定用途和现状实际最高最佳用途持续有效使用为假设前提。估价对象的房屋所有权与土地使用权为合法、有效的全部产权，估价对象的用途符合建设用地规划、建设工程规划及相关法律、法规规定的。估价对象产权明晰，手续齐全，缴纳国家有关费用后能在公开市场上自由转让。

2、【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】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，假定估价对象能正常安全使用。

4、【对房屋建筑面积关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的房屋建筑面积与委托方提供的产权资料记载的建筑面积大体相当。本次评估估价对象建筑面积依据委托方提供的产权资料复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

5、【对房地产市场的假设】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；

(二) 特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等，使用方向及撰写概要如下：

1. **【未定事项假设】**应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋建成年份、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 估价对象《产权资料》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经估价师实地查看，本次估价房屋建成年份以估价师实际调查为准。

(2) 估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(3) 本次估价由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价对象实地查看时仅限于估价对象的外观和使用状况，未对其做建筑基础、房屋结构质量进行测量和实验，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

2. **【背离事实假设】**应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封以及抵押权、典权等他项权利为假设前提，特请报告使用人注意。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人或有债务或市场运做失当对其价值的影响。

3. **【不相一致假设】**应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依



据的用途或权利人、名称地址等的合理假定。

本次估价不存在不相一致假设。

4、【依据不足假设】应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

(1) 【不能提供权属证明原件】

(2) 【不能进入估价对象内部查勘】

因产权人原因，估价师未进入室内调查，户型看的是楼下邻居的，装修情况听邻居和申请人说的，近两年装修，中高档装修，假设为真实有效的。

二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。例如：

(1) 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。如遇到房屋现状、环境发生变化以及房地产市场剧烈波动、国家宏观经济政策调整、市场物价变化等因素造成房产价值发生较大变化时，应在充分考虑上述影响价值因素基础上合理使用本估价报告，或委托房地产估价机构对估价对象房地产价值进行再评估。

(2) 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市场上最可能形成的价值，包含房屋所有权价值、国有建设用地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电暖气等公共设施使用权价值；但是未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。

(3) 【估价报告用途限制】本估价报告估价结果限于为委托方执行案件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。



(4) 【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

(5) 违规使用估价报告和估价结果的法律责任

a、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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失和法律后果，受托估价机构不承担责任。对违规使用本报告者，本估价机构保留追究其相关法律责任的权利。

b、未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

(6) 本报告确定的估价结果仅为估价对象满足全部估价的假设和限制条件下在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

(7) 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

(8) 本报告估价结果需经山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字与签章后才能有效。

(9) 本估价报告由山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

一、委托方：

名称：山东省禹城市人民法院技术室

地址：山东省禹城市行政街 293 号

联系电话：0534-8278876

二、估价机构：

单位名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

住所：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

注册号：91370103267181728X

法定代表人：程新军

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

联系人：崔桂青

电话：15964153782

三、估价目的：为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值

四、估价对象：

（一）区位状况：

禹城市是山东省德州市的一个县级市。地处山东省西北部，是省会济南的卫星城，属环渤海经济圈。面积为 990 平方公里，2015 年有 53.42 万人口，辖 9 镇 1 乡 2 个街道和 1 处国家高新技术产业开发区，属暖温带大陆季风气候。禹城历史悠久，唐朝天宝元年（公元 742 年）更名为禹城，1993 年 9 月撤县设市。2016 年禹城市入选中国中小城市综合实力百强市第 100 位、中国最具投资潜力中小城市百强市第 76 位、中国中小城市新型城镇化质量百强市第 94 位、中国中小城市创新创业百强县市第 85 位。

山东省禹城市产业鲜明，极具潜力。禹城具有高新技术、品牌建设、循环经济、自主创新四个特点，形成了生物、装备制造、新能源、新材料、绿色食



品、高档纺织和现代物流、现代金融“6+2”主导特色产业集群；是国家火炬计划生物技术产业基地、国家高技术生物产业基地（核心区）、国家营养与保健食品原材料基地、国家绿色能源示范市、全国最具竞争力低碳产业城市；拥有中国功能糖城、中国食品馅料城、中国营养健康产业城、中国半精纺毛纱名城等称号。

功能糖产销量占国内市场 75%、国际市场的 25%，是全国规模最大、品种最多、市场占有率最高、品牌知名度最好的功能糖生产基地；是国内重要的风电装备生产基地、亚洲最大的球墨铸铁管管模生产基地；是全国最大的大豆蛋白深加工基地和全国规模最大、品种最全、市场占有率最高的豆沙馅生产基地。

（二）估价对象范围：

本次评估的估价对象为禹城市棉西小区 3 区 1 号楼 1 单元 502 室的房屋所有权及应分摊的土地使用权。

（三）估价对象的基本状况

（1）坐落：该小区北临瑜琳街，西至建设路，东临市中路，地理位置较好，交通便捷，有多路公交站点通过，出行购物都很方便，可满足住宅物业的使用要求。

（2）规模：建筑面积 90.07 平方米。

（3）用途：住宅。

（4）环境：估价对象所在地段自然环境较好，无污染。

（5）周围配套设施：区域内有银行、学校、医院、饭店、超市等，周围配套设施齐全，公共设施与基础设施完善。

（6）权益状况：

房屋所有权状况；房屋所有权人：李伟，房屋共有人：李秀梅，房权证号 0045624 号。

（四）土地状况：

土地使用权人：李伟、李秀梅；



土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度好，宗地红线内外达到七通一平（通路、通电、通讯、通上水、通排水、供热、供气及场地内土地平整）。

土地平整程度：平整度好。

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状规则。

地质：地基承载力的稳定性较好，无不良地质现象

（五）建筑物状况：

建成年代：2001年；

建筑结构：混合结构；

设施设备：上、下水管道通畅；电照设施齐全；

装修情况：外墙涂料，塑钢外窗，楼梯水泥台阶、木制扶手；室内地面瓷砖、墙面乳胶漆、套装门、吊顶、影视墙、整体厨房等装修。

维护状况：房屋建筑承重结构构件良好、梁柱无倾斜变形、墙面无裂缝、未见基础不均匀下沉，具有较好的强度和稳定性；门窗完好、开启灵活；上下水管和卫生配件较好；供电线路装置完整；设备设施使用正常；维护使用，状况好。

户型布局：三室一厅一卫

总层数/所在层：5层/5层

屋 面：坡屋顶

供 暖：集中供暖

燃 气：有

利用状况：居住

五、价值时点：

2019年4月12日（估价师现场勘查日）

六、价值类型：



本报告所采用的价值标准为公开市场价值，也就是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的金额。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

1、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。

2、合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以估价对象的合法权益、合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳利用原则：最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括 3 个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

4、价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理价格或价值。这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

5、替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对



象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

八、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》自 2017 年 1 月 1 日起施行。
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 107 号）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》自 2016 年 12 月 1 日起施行。

(二) 本次估价采用的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(三) 委托人提供的有关资料：

- 1、山东省禹城市人民法院评估委托函（2018）鲁 1482 技委 198 号；
- 2、委托方提供的产权资料复印件；

(四) 估价机构和估价人员进行市场调查或实地查勘所获取的有关资料；

九、估价方法：

1、估价方法的选用及理由

根据《房地产估价规范》房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法。市场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的估价。且对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。有条件选用市场比较法进行评估的应以市场比较法为主要的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价对象用途为住宅，周边类似房地产交易市场和租赁市场活跃，市场依据充分，容易获取相关信息，因而采用市场比较法和收益法进行评估该房地产的市场价值。

2、市场比较法定义：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象评估单价 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

3、收益法定义：

收益法是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。

假设有限年期且每年的净收益按一定比例等比递增，其他因素不变的情况下公式为： $V = [a / (y - g)] \times [1 - [(1 + g) / (1 + y)]^n]$

其中：V—房地产价格

a—房地产的年净收益

g—房地产的年净收益逐年递增比率

y—房地产的资本化率

n—房地产的收益年限

十、估价结果：



估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜科学的估价方法，在对评估对象进行详细勘察并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：

单价：主房 6172 元/m²

总价：55.59 万元（人民币大写：伍拾伍万伍仟玖佰元整）

十一、估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名期日
崔桂青	3720080185		2019 年 5 月 5 日
齐勤辉	3720150134		2019 年 5 月 5 日

十二、实地查勘期：2019 年 4 月 12 日

十三、估价作业日期：2019 年 4 月 12 日至 2019 年 5 月 5 日

十四、估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起一年内有效，即 2019 年 5 月 5 日至 2020 年 5 月 4 日

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

二〇一九年五月五日