

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评房鉴字(2019)第 874 号

估价项目名称：李延田名下邹平市东升花苑 11 幢 1 单元 6 层 602
号及储藏室房地产市场价值评估

估价委托人：邹平市人民法院

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：董艳 3720160145

刘雪伟 3720110054

估价报告出具日期：二〇一九年十一月十八日

致估价委托人函

邹平市人民法院：

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：依据委托方提供的《商品房买卖合同》及注册房地产估价师的实地查勘，估价对象房屋所有权人为李延田，单独所有，房屋坐落邹平市东升花苑 11 幢 1 单元 6 层 602 号及储藏室 13，规划用途住宅，住宅建筑面积 147.29 平方米，储藏室面积 32.68 平方米，混合结构；实地查勘建筑层数地上 7 层（其中 2-7 层为住宅层，层数 6 层，储藏室 1 层），估价对象住宅所在住宅层 5 层，储藏室所在层 1 层，建成年代为 2009 年。

价值时点：2019 年 10 月 31 日，为实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 31 日的估价结果如下：（币种：人民币）

住宅（含储藏室）总价：103.22 万元，大写金额：壹佰零叁万贰仟贰佰元整；

单位建筑面积价值为 7008 元/平方米。

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

二〇一九年十一月十八日

目 录

| | |
|---------------------------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 2 |
| 三、估价结果报告..... | 4 |
| (一) 估价委托人..... | 4 |
| (二) 房地产估价机构..... | 4 |
| (三) 估价目的..... | 4 |
| (四) 估价对象..... | 4 |
| (五) 价值时点..... | 5 |
| (六) 价值类型..... | 5 |
| (七) 估价原则..... | 6 |
| (八) 估价依据..... | 8 |
| (九) 估价方法..... | 9 |
| (十) 估价结果..... | 11 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 11 |
| (十二) 实地查勘期..... | 12 |
| (十三) 估价作业期..... | 12 |
| 四、附件..... | 13 |
| ① 《邹平县人民法院委托书》【(2019)鲁 1626 执恢 394 号】 | |
| ② 《商品房买卖合同》 | |
| ③ 邹平市不动产登记中心证明材料 | |
| ④ 估价对象位置 | |
| ⑤ 估价对象照片 | |
| ⑥ 估价机构营业执照和资质证书 | |
| ⑦ 房地产估价师注册证书 | |

一、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的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师已于2019年10月31日对估价报告中的估价对象外围进行了实地查勘。未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 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邹平市人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 估价对象的权属、建筑面积、建筑结构、建成年代等以估价委托人提供的《商品房买卖合同》上载明的为依据。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 本次估价是以估价委托人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。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

- (1) 因委托方未提供相关资料，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。
- (2) 因委托方未提供其他相关资料，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封因素。

4. 不相一致假设

根据委托人提供《商品房买卖合同》显示该商品房层高为 6，建筑层数地上 6 层，地下 0 层。根据注册房地产估价师实地查勘建筑层数地上 7 层（其中 2-7 层为住宅层层数 6 层，储藏室 1 层），估价对象住宅所在住宅层 5 层，储藏室所在层 1 层。

5. 依据不足假设

因未能进入估价对象室内进行查勘，注册房地产估价师对估价对象室内装修、设备标准按照一般装修进行设定评估。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为邹平市人民法院确定涉案房地产价值提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：邹平市人民法院

联系人：贾永明

联系电话：0543-4262655

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：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

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88705988

(三) 估价目的

为邹平市人民法院确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 委托情况

根据《邹平县人民法院委托书》【(2019)鲁 1626 执恢 394 号】显示，在执行张可进与李延田，李素贞民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。需评估的财产如下：邹平市东升花苑 11 幢 1 单元 6 层 602 号房一套及储藏室。

2. 权益状况

(1) 房产登记状况

根据委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象房产登记状况信息如下：

| | | | |
|-----------|-----------------------------|------------------------|--|
| 房屋坐落 | 邹平市东升花苑 11 幢 1 单元 6 层 602 号 | | |
| 所有权人 | 李延田 | 共有情况 | 单独所有 |
| 商品房预售许可证号 | 20090003 | 建筑面积 (m ²) | 住宅 147.29 m ² 储藏室 32.68 m ² |
| 房屋用途 | 住宅 | 结构 | 混合 |
| 房屋总层数 | 地上 6 层 | 住宅所在层数 | 5 |
| | | 储藏室所在层数 | 1 |

(2) 他项权利状况

结合估价目的,本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

(3) 查封状况

结合本次估价目的,本次评估不考虑估价对象原有的查封因素。

3. 实物状况

估价对象混合结构,建筑层数地上 7 层(其中 2-7 层为住宅层层数 6 层,储藏室 1 层),估价对象住宅所在住宅层 5 层,储藏室所在层 1 层,建成年份为 2009 年;外墙瓷砖及石材;楼道水泥地面,楼梯水泥踏步,铁栏杆,墙面涂料。

因被申请人原因未能入户,室内按一般装修进行设定。

4. 区位状况描述与分析

| | |
|--------|--|
| 基础设施配套 | 估价对象所在区域基础设施完善,达到“七通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整)。 |
| 公共服务设施 | 区域内有中国银行、邹平浦发村镇银行、东营银行东关医院、邹平市第一实验小学等生活配套,公建配套设施完备,生活便利。 |
| 交通便捷度 | 黄山三路以北,黄山四路以南,黛溪三路以东,道路通达性较好,交通较便捷。 |
| 环境景观 | 小区内绿化一般,环境景观一般。 |

(五) 价值时点

二〇一九年十月三十一日,为实地查勘之日。

(六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在房屋用途并正常使用的条件下,于价值时点 2019 年 10 月 31 日的房地产市场价格。

市场价值: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。

本报告价格货币单位均为人民币。

(七) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理

性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析

(八) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(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，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2011 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 2011 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

(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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

(5) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全

国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】。

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《邹平县人民法院委托书》【(2019)鲁 1626 执恢 394 号】；
- (2) 《商品房买卖合同》。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 实地查勘、摄影和记录；
- (2) 邹平市房地房地产市场信息；
- (3) 估价对象附近房地产投资回报状况；
- (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象邹平市东升花苑 11 幢 1 单元 6 层 602 号及储藏室，住宅建筑面积为 147.29 m²，储藏室面积 32.68 m²的房地产进行估价，具体分析如下表：

| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 |
|--------|---|--|------|
| 比较法 | 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 | 估价对象房屋用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进 | 选取 |

| | 法。 | 行估价。 | |
|-------|---|--|-----|
| 收益法 | 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。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。 | 选取 |
| 假设开发法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| 成本法 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2) 收益法

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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

3. 估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) 运用收益法求取估价对象市场价值。

(3) 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

1. 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 31 日的估价结果如下：（币种：人民币）

住宅(含储藏室)总价：103.22 万元，大写金额：壹佰零叁万贰仟贰佰元整；

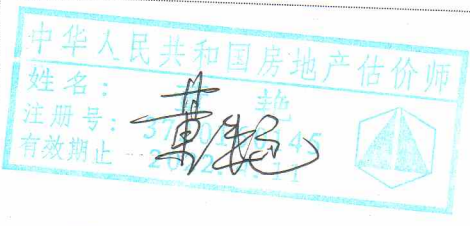
单位建筑面积价值为 7008 元/平方米。

2. 估价结果内涵

(1) 未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为:

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 董艳 | 3720160145 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名: 董艳 注册号: 3720160145 有效期至: 2020.2.29 | 2019.11.18 |
| 刘雪伟 | 3720110054 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名: 刘雪伟 注册号: 3720110054 有效期至: 2020.2.29 | 2019.11.18 |

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十月三十一日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十月三十一日至二〇一九年十一月十八日



山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
 二〇一九年十一月十八日