

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰宁评（鉴）字（2019）第002号

估价项目名称：济宁市邹城市建设路同心巷9号安康小区5  
号楼2-302号住宅房地产及储藏室价值评估

估价委托人：山东省邹城市人民法院技术室

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：孙文祥 3720060236

孙超 3720060249

估价报告出具日期：2019年6月21日

## 致估价委托人函

山东省邹城市人民法院技术室：

承蒙贵院委托，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公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：依据《房屋所有权证》（房屋所有权证号邹房权证城区（私）字第 01055275 号）记载：估价对象房屋坐落于建设路同心巷 9 号安康小区 5 号楼 2-302 号，房屋所有权人为徐一柱，产别为私有房产，建筑面积为 169.79 平方米，设计用途为成套住宅，混合结构，房屋总层数 4 层，所在层数第 3 层，储藏室一间，建成年代为 1996 年。

价值时点：2019 年 6 月 12 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，确定估价对象的市场价值为：

房地产单价：5013 元/平方米；

房地产总价：85.12 万元；

大写金额（人民币）：捌拾伍万壹仟贰佰元整。

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

二〇一九年六月二十一日

92

# 目 录

估价师声明.....4

估价的假设和限制条件..... 5

估价结果报告..... 7

    一、估价委托人..... 7

    二、房地产估价机构..... 7

    三、估价对象..... 7

    四、估价目的..... 8

    五、价值时点..... 9

    六、价值类型..... 9

    七、估价依据..... 9

    八、估价原则..... 9

    九、估价方法..... 10

    十、估价结果..... 10

    十一、注册房地产估价师..... 11

    十二、实地勘查日期..... 11

    十三、估价作业日期..... 11

    十四、估价报告应用的有效期限..... 11

附 件.....12

    一、《鉴定委托函》复印件； ..... 12

    二、《鉴定委托书》复印件； ..... 12

    三、《房屋所有权证》复印件； ..... 12

    四、估价对象现状照片； ..... 12

    五、估价对象位置示意图； ..... 12

    六、估价机构营业执照复印件； ..... 12

    七、估价机构资质证书复印件； ..... 12

    八、估价师注册证书复印件。 ..... 12

## 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。
- 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利害关系，也与估价利害关系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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师孙文祥、孙超于2019年6月12日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，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、建筑面积数量准确性和相应权益进行界定的责任，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过重要专业帮助。
- 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山东省邹城市人民法院技术室向我公司书面提出。



## 估价的假设和限制条件

### 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《房屋所有权证》（邹房权证城区（私）字第 01055275 号）上载明的为依据。

(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、不相一致假设

无不相一致假设。

### 四、依据不足假设

房屋所有权证未记载储藏室权益状况，本次估价以估价师现场勘查储藏室一间为依据，若后期估价委托人提供其他权属资料，显示与本次评估有出入，估价报告可做相应调整，特提醒报告使用人注意。

### 五、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)结合估价目的，本次评估中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影响。

### 六、需要特殊说明的事项

(一)本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由估价委托人提供，估价委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于估价委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

(二)未进入室内实地勘察，本估价报告中估价对象室内装修状况，以当事人描述为依据。

### 七、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)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。

(三)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。

(四)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

山东省邹城市人民法院技术室

宋继泉（0537-5237605，18678765867）

### 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

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2018年12月29日至2021年12月28日

住 所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

### 三、估价对象

#### （一）委托情况

根据鉴定委托书（2019）邹法技会第47号：我院在审理朱玉兰与徐荣松、徐晓霞、徐晓红纠纷一案中，朱玉兰提出申请进行鉴定（评估）。

鉴定目的要求：对位于邹城市建设路同心巷9号安康小区5-2-302号房屋价值进行鉴定（评估）。（面积169.79平方米，请通知各方当事人）。

#### （二）估价对象所处位置及周边环境

估价对象坐落于建设路同心巷9号安康小区5号楼2-302号，位于济宁市邹城市凫山路东侧、迎宾路西侧，建设路北侧，迎宾路南侧；

交通便捷度：周边有凫山路、迎宾路、建设路等，道路通达度较好。紧邻公交站点，公交站点邹城1路、邹城12路等，交通便捷度较好；

自然人文环境质量：自然景观较好，周围有铁西公园；人文环境较好，兗矿第一中学、兗矿第一小学、西关小学等教育机构分布周围；

居住社区成熟度：入住率较高；

基础设施配套情况：七通一平；

物业管理情况：兖矿东华物业有限公司；

公建配套情况：附近有铁西市场、万家乐超市等购物场所；中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行等金融机构；邹城市兖矿医院、社区诊所等医疗机构，公共配套设施齐全，居民入学就医方便。

### (三) 估价对象房地产状况

#### 1、房产登记状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象登记状况信息如下：

房屋所有权证号	邹房权证城区（私）字第 01055275 号		
房屋坐落	建设路同心巷 9 号安康小区 5 号楼 2-302 号		
房屋所有权人	徐一柱	产别	私有房产
设计用途	成套住宅	建筑面积	169.79 m <sup>2</sup>
房屋总层数	4	所在层数	3
共有人	朱玉兰	共有权证号	自 337839 至 337839

#### 2、估价对象实物状况

估价对象为混合结构，所在楼层为第 3 层，建成年代为 1996 年；外墙水刷石，一梯两户，估价对象位于西户。

室内：进户门为防盗门，户型为五室二厅一卫，室内客厅地面地砖，内墙乳胶漆、木墙裙，顶棚为石膏角线；厨房、卫生间地面地砖，墙面瓷砖到顶；水、电、气、暖等公共基础设施齐全，满足日常生活需要。

### 四、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公开市场价值。



## 五、价值时点

2019年6月12日，为完成实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准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、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 5、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 8、鉴定委托书（2019）邹法技会第47号；
- 9、鉴定委托函（2019）邹法技会第47号；
- 10、《房屋所有权证》（邹房权证城区（私）字第01055275号）
- 11、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。

(00)

(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；估价对象为住宅用房，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，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为：

房地产单价：5013 元/平方米；

房地产总价：85.12 万元；

大写金额（人民币）：捌拾伍万壹仟贰佰元整。

(01)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙文祥	3720060236	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 孙文祥 注册号: 3720060236 有效期至: 2021.12.27</p>	2019年6月21日
孙超	3720060249	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 孙超 注册号: 3720060249 有效期至: 2021.12.27</p>	2019年6月21日

十二、实地勘查日期

2019年6月12日

十三、估价作业日期

2019年6月12日—2019年6月21日

十四、估价报告应用的有效期限

2019年6月21日—2020年6月20日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



## 附 件

- 一、《鉴定委托函》复印件；
- 二、《鉴定委托书》复印件；
- 三、《房屋所有权证》复印件；
- 四、估价对象现状照片；
- 五、估价对象位置示意图；
- 六、估价机构营业执照复印件；
- 七、估价机构资质证书复印件；
- 八、估价师注册证书复印件。



103

## 山东省邹城市人民法院 鉴 定 委 托 函

(民事、行政案件用)

(2019)邹法技会第47号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在审理朱玉兰与徐荣松、徐晓霞、徐晓红纠纷一案中，朱玉兰提出申请进行鉴定评估。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定特委托你单位予以鉴定评估。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行鉴定评估。请于30个工作日内完成评估工作，鉴定人进行评估后，应当写出鉴定评估结论，并在评估报告（书上签名（并加盖公章）。请将鉴定评估报告书寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退回我院。

附：（鉴定委托书）

结案后请把电子版评估报告和现场评估照片发至：李楠  
QQ 邮箱 286929099 @QQ.com

二〇一九年五月二十八日

（法院对外委托专用章）

联系电话：0537-5237605 18678675867

104

  
**鉴 定 委 托 书**  
 法物字(2019)邹法技会第47号

受委托机构	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：	
案 由	分家析产纠纷	
案情摘要	我院在审理朱玉兰与徐荣松、徐晓霞、徐晓红纠纷一案中，朱玉兰提出申请进行鉴定（评估）。	
鉴定目的要求	对位于邹城市建设路同心巷9号安康小区5-2-302号房屋价值进行（评估）鉴定。（面积169.79平方米，请通知各方当事人）。	
送鉴材料	委托书 委托函	
当 事 人	申请人：朱玉兰 18916191919	
	被申请人：徐荣松 15256137888 徐晓红 13953761210 徐晓霞 13863748999	
委托单位意见	领导意见	宋继泉  0537-5237605 18678765867
	承办人	

房权证城区(私)字第 01055275 号

根据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)



20060616533

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 20060616533





10

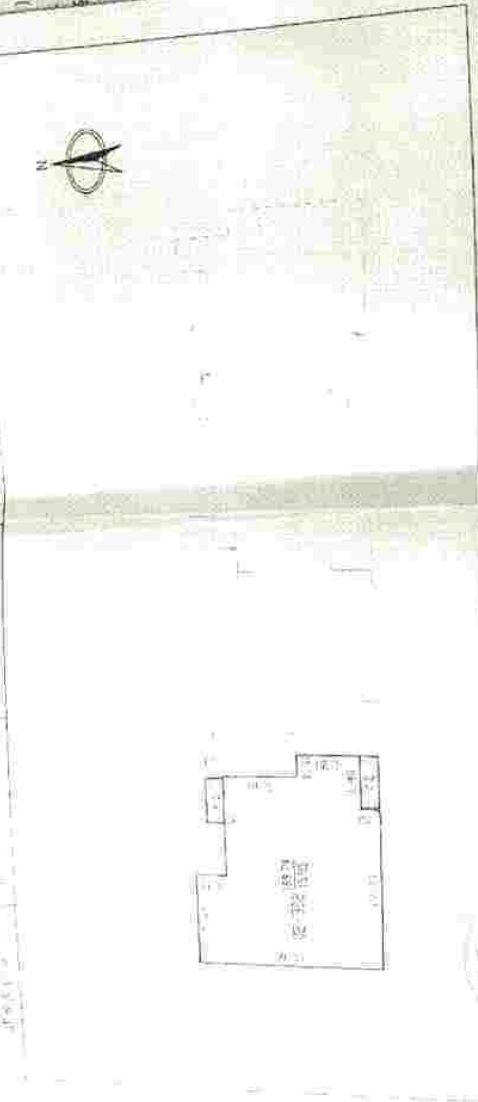
# 房地产平面图

图例

## 房屋分层分户平面图

20071109000

图号	01090000000	层号	混合
点位数	4	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	13.95
房屋结构	混合		
房屋用途	住宅		
房屋层数	4		
房屋面积(m <sup>2</sup> )	13.95		



聊城市天和房地产测绘中心

比例尺 1:300

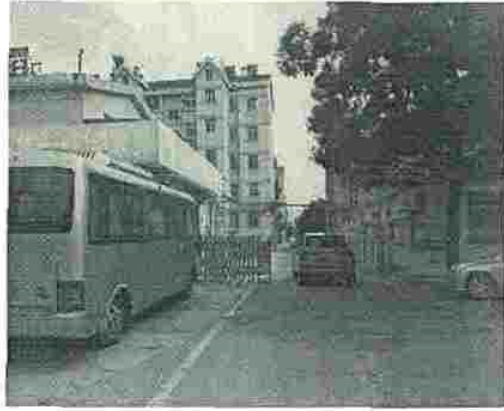
审核人: 孔健



注: 遵守国家有关规定, 房屋所有人与、变更(房地产权属的街道、门牌、倒塌、焚毁、(房地产权抵押权、或者土地灭失、止等, 权利人应房屋所在地的人民记。外, 其它单位或盖章。需要检查产权时, 重大、损毁的、须

号: 00078125

估价对象于价值时点 2019 年 6 月 12 日现状照片







# 营业执照

(副本)

11

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

法定代表人 李文伟

注册资本 肆佰万元整

成立日期 2001年12月18日

营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围 房地产评估;土地评估;房产变更调查与测量;房产图测绘;批发、零售;建材、钢材、棉花、化纤产品;经济贸易咨询;会议及展览服务;市场调查。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示:每年1月1日至4月30日通过企业信用信息公示系统报送公示2017年度企业年报,不按时报送  
 1.企业信用信息公示系统由工商总局统一建设,各地企业登记机关公示2017年度企业年报向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)  
 国家企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
**房地产估价机构备案证书**

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
 IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称： 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  
 (执行事务合伙人)

住 所： 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统 一 社 会 信 用 代 码： 913701027337284882

备 案 等 级： 壹级

证 书 编 号： 建房估证字[2013]017号

有 效 期 限： 2018年12月29日至2021年12月28日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

112

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. 00118530

姓名 / Full name

孙文祥

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID-No.

370829197404194932

注册号 / Registration No.

3720060236

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司  
济宁市分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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. 00112282

姓名 / Full name

孙超

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID-No.

370883197708297210

注册号 / Registration No.

3720060149

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司  
济宁市分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-27

持证人签名 / Bearer's signature