

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室房  
地产司法鉴定价值评估

委托方：宁津县人民法院

估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：周倍峰、饶静

估价报告作业日期：二〇二〇年一月六日至二〇二〇年一月十四日

估价报告编号：鲁贵评(2020)德(鉴)字第002号

## 致估价委托人函

宁津县人民法院：

受贵方的委托，山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断，对位于宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室的房地产价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了必要的市场调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过宁津县人民法院向我公司书面提出。估价对象状况如下：

房地产状况：

根据委托方提供的《宁津县人民法院评估委托书》（(2019)鲁1422鉴357号）、《委托评估财产清单》、《商品房买卖合同（预售）》和估价人员的现场勘查，估价对象产权人为张燕燕，房屋坐落于宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室（合同编号：201611150018），建筑面积为154.84平方米，总层数为25层，所在层数为21层，结构为钢混结构，用途为住宅，户型为三室二厅，建成于2017年。至价值时点，估价对象未办理产权证。

估价目的：为宁津县人民法院办理案件确定委托房地产市场价值提供参考。

价值时点：二〇二〇年一月十日（现场勘察之日）。

估价方法：比较法、收益法

价值类型：本次估价采用的价值类型为市场价值，即估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

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，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在现状利用条件下，于价值时点2020年1月10日的价值为（币种：人民币）：

**估价结果：**

**市场总价：127.23 万元**

**大写金额：壹佰贰拾柒万贰仟叁佰圆整**

**房屋单价：8217 元/平方米**

**特别提示：**委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

**致函日期：**2020年1月14日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇二〇年一月十四日

## 目录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、委托方.....	9
二、估价方.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十二、实地查勘日期: .....	17
十三、估价作业日期: .....	18
十四、估价报告应用的有效期: .....	18
附件.....	19

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，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，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告由山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司负责解释。委托方如对估价结果有异议，可在接到本估价报告后十日内通过宁津县人民法院向我公司书面提出。

估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
周倍峰			
饶静			

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设

(一) 我们对委托方提供的资料已审慎检查。至价值时点，委托方提供了《宁津县人民法院评估委托书》((2019)鲁1422鉴357号)、《委托评估财产清单》《商品房买卖合同(预售)》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。我们对房屋安全、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使用。

(三) 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。经现场勘察，估价对象房间面积与委托方提供的《商品房买卖合同(预售)》中载明的相应房间面积大体相当。

(四) 对房地产市场的假设：即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，即满足以下条件：

- 1、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 3、交易双方有充足的时间进行交易；
- 4、交易双方是处于利己动机进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣给予附加价；

### 二、未定事项假设

(一) 本报告出具的价格为房地合一的价格。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣

减。

(二) 估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构及室内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进行审查的责任,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。本次评估设定房屋被遮盖、未暴露及难于接触到的部分无质量问题,能满足正常使用功能。

(三) 本次估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### 三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、本报告使用的限制条件

(一) 估价目的、价值时点、价值类型不变。

(二) 未经估价方和委托方书面同意,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) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下,根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格,仅作为委托方办理案件的依据,不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(四) 本次估价结果包含估价对象房地产价值,但不包含房屋内部可移动

设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产的价值。

（五）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。

（六）按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

## 七、注意事项

（一）本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象市场价格进行合理估算，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权认定部门认定为准。

（二）财产拍卖（变卖）日期与评估报告载明价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况变化可能会对估价结果产生影响，在报告有效期内，当评估对象状况或者房地产市场状况变化较大时，需对评估结果进行相应调整。

（三）估价结果未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及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，估价结果一般亦会发生变化。

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（五）委托人或者评估报告使用人应当依照法律规定或评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产评估机构及注册房地产估价师依法不承担责任。



## 估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：宁津县人民法院

### 二、估价方

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

统一社会信用代码：91370102740991399Q

资格证书获得时间：2019 年 5 月 17 日

估价资格有效期至：2022 年 5 月 16 日

资格证书编号：建房估证字[2013]025 号

法定代表人：董月华

联系电话：13853464300

### 三、估价目的

为宁津县人民法院办理案件确定委托房地产市场价值提供参考

### 四、估价对象

#### 1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于宁津县城区帝景花园小区 5 号楼 1 单元 2101 室，估价对象所在小区位于商业路东侧，海河大街以北，周围道路状况良好，交通较为便捷。

#### 2、权益状况

根据委托方提供的《宁津县人民法院评估委托书》（(2019)鲁 1422 鉴 357 号）、《委托评估财产清单》、《商品房买卖合同（预售）》和估价人员的现场勘查，

估价对象产权人为张燕燕，房屋坐落于宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室(合同编号：201611150018)，建筑面积为154.84平方米，总层数为25层，所在层数为21层，结构为钢混结构，用途为住宅，户型为三室二厅，建成于2017年。至价值时点，估价对象未办理产权证。

### 3、实物状况

估价对象楼宇外墙喷真石漆，内设电梯，电梯厅地面铺地砖，墙面墙砖到顶，顶部石膏板吊顶。步梯为水泥楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手。屋内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，客厅石膏板灯池吊顶，塑钢中空玻璃窗，厨房及卫生间地铺地砖，墙面墙砖到顶，铝扣板吊顶；水、电、暖、天然气齐全。

### 4、生活便捷度

估价对象坐落于宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室，该小区位于商业路东侧，小区附近有较多商业网点，经营种类丰富，能满足日常生活需要，周边生活较便捷。

### 5、周边配套状况

估价对象座落于宁津县城区帝景花园小区5号楼1单元2101室，距离宁津县德百广场约1.2公里，周边有齐鲁银行等金融机构，有宁津县育新中学、山东宝莲华学校、宁津县第一实验小学等教育机构，有宁津县妇幼保健院等医疗机构，周边基础设施达到“七通”，生活便捷，公共配套设施较完备。

### 6、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则，是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

(1) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即按照其可能的最优用途估价。

(2) 技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

(3) 经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

(4) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(5) 房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否平衡或协调的问题。也就是说，估价时要考虑房地产与其周围环境协调性。

(6) 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，根据委托方提供的有关资料，估价人员实地查勘以及对当前市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

## 五、价值时点

二〇二〇年一月十日（现场勘察之日）。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，即估价对象房地产在公开市场上

最可能形成的客观合理价格。

## 七、估价依据

### 1、国家法律法规：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人大常委会第十一次会议通过，2004年8月28日修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十届全国人大常委会第二十九次会议通过，2007年8月30日）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，1998年7月20日）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日起施行）；

6、《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，2007年10月1日起施行）；

2、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件：

### 3、技术标准：

(1)《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；

(2)《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】；

4、委托方提供的相关资料：

(1) 《宁津县人民法院评估委托书》((2019)鲁1422鉴357号)

(2) 《委托评估财产清单》

(3) 《商品房买卖合同(预售)》

5、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 八、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。

### 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，使他们的价格相互接近。

## 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，最终选取相应的估价方法。

估价对象用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。

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，可出租产生收益，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估可选取采用收益法进行估价。

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物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

估价对象用途为住宅，其市场价值远远高于其成本价，故不适宜采用成本法作为估价方法。

综合以上分析，本次评估采用比较法及收益法对估价对象进行评估

## 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：



$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y)^i}$$

式中：V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A<sub>i</sub>—估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在现状利用条件下，于价值时点 2020 年 1 月 10 日的价值为（币种：人民币）：

**估价结果：**

**市场总价：127.23 万元**

**大写金额：壹佰贰拾柒万贰仟叁佰圆整**

**房屋单价：8217 元/平方米**

## 十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	日期
周倍峰			
饶静			

**十二、实地查勘日期：**

二〇二〇年一月十日当天查勘完毕

**十三、估价作业日期：**

二〇二〇年一月六日至二〇二〇年一月十四日

**十四、估价报告应用的有效期：**

按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇二〇年一月十四日

## 附件

- (1) 《宁津县人民法院评估委托书》《委托评估财产清单》((2019)鲁1422 鉴 357 号) 复印件;
- (2) 《商品房买卖合同 (预售)》复印件;
- (3) 估价对象照片;
- (4) 估价对象位置示意图;
- (5) 估价人员和估价机构的资格证明及营业执照复印件;