

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评（泰）字（2019）第 14 号

估价项目名称：泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村 027 号地上建筑物
价值评估

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

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：刘雪伟 3720110054

牛 雷 3720160114

估价报告出具日期：2019 年 4 月 24 日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

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、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的建筑物市场价值进行了评估。

估价目的：为确定估价对象涉案建筑物市场价值提供参考依据。

估价对象：依据委托人提供的《委托书》及估价人员现场勘察、测量，估价对象为泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村 027 号的地上建筑物，总建筑面积为 130.53 平方米。

价值时点：2019 年 4 月 1 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，确定估价对象建筑物市场价值为 6.49 万元，大写人民币：陆万肆仟玖佰元整。

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

二〇一九年四月二十四日

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	
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	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、估价依据	10
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告使用期限	12
附件	13

①（2019）泰山法技会字第50号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》复印件；

② 估价对象位置图；

③ 估价对象照片；

④ 估价机构营业执照复印件；

⑤ 房地产估价机构资质证书复印件；

⑥ 估价人员注册证书复印件。

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》、《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于 2019 年 4 月 1 日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、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泰安市泰山区人民法院向我公司书面提出。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

（1）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。

（2）在价值时点的建筑物市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）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。

（4）价值时点止，若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估价价值中相应扣减。

（5）本次估价对建筑物安全、环境污染等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、环境等方面的重大质量问题。

（6）估价对象的建筑物面积以估价人员现场测量为依据；成新率由估价人员现场勘察及市场调查来确定。

（7）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

（1）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。

（2）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

（1）估价结果未考虑未来处置风险。

（2）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

无

五、依据不足假设

无

六、需要特殊说明的事项

（1）本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件等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。

（2）根据《委托书》鉴定要求，估价结果仅为地上建筑物价值，不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

（3）委托人于 2019 年 3 月 25 日第一次出具了《司法鉴定委托书》，鉴定要求为：对被执行人李安刚名下位于泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄宅基地地上房屋进行评估，估价人员于 2019 年 4 月 1 日进行实地查勘、测量；委托人于 2019 年 4 月 22 日第二次出具《司法鉴定

委托书》，鉴定要求为：对被执行人李安刚名下位于泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村 027 号地上建筑物进行价值评估（重新明确委托事项）。由于估价人员实地勘察、测量时已将地上建筑物状况勘察完毕，故本次评估基准日为估价人员现场查勘日期 2019 年 4 月 1 日，评估范围为第二次委托书鉴定要求所明确的范围。

七、估价报告使用限制

（1）估价目的、价值时点不变。

（2）本报告估价目的是为泰安市泰山区人民法院办理案件确定估价对象涉案建筑物市场价值提供参考依据，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。

（3）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。

（4）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。

（5）本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

单位名称：泰安市泰山区人民法院

联系人：王光岩

联系电话：0538-8512256

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 号三楼 301 室

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：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

三、估价目的：为确定估价对象涉案建筑物市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

（一）委托情况

（2019）泰山法技会字第 50 号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》记载：泰安市泰山区人民法院受理的李长安与李安刚建设工程施工合同纠纷一案，受泰安市泰山区人民法院委托，需要对被执行人李安刚名下位于泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村 027 号地上建筑物进行价值评估。

（二）估价对象所处位置与周边环境

1、区域概况

泰安市位于山东省中部，是鲁中地区中心城市之一，国家优秀旅游城市，国家历史文化名城。地处东经 116° 02' 至 117° 59'、北

纬 35° 38′ 至 36° 28′ 之间，东西长约 176.6 千米，南北宽约 93.5 千米。北依山东省会济南，南临儒家文化创始人孔子故里曲阜，东连商城临沂，西濒黄河。泰安因泰山而得名，“泰山安则四海皆安”，寓国泰民安之意。

祝阳镇隶属山东省泰安市岱岳区，地处岱岳区东部，南与范镇相连，北与下港乡接壤，东与莱芜市毗邻，西与山口镇隔河相望。总面积 88.8 平方公里，耕地面积 6 万亩，地势北高南低，山区、丘陵、平原各占三分之一。工业以纺织、建筑、保温、机械制造为主，农业以桑蚕、大蒜、生姜、土豆为特色。

2、估价对象所在位置

估价对象位于泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村，东邻下姚路，路况一般。距离公交车站较近，有 222 路公交车经过，交通便捷度一般。

（三）估价对象状况

估价对象位于泰安市岱岳区祝阳镇永宁庄村 027 号，根据估价人员现场勘察测量，地上建筑物具体状况如下：

序号	名称	结构	单位	数量	估价对象状况
1	北屋	砖木	平方米	72.28	外墙水泥砂浆抹面及涂料，木门，木窗，地面水泥及瓷砖，内墙涂料。
2	东屋	砖混	平方米	12.72	外墙水泥砂浆抹面，木门、木窗。
3	南屋	砖混	平方米	17.11	外墙水泥砂浆抹面，木门、木窗。
4	厕所	砖混	平方米	2.97	
5	猪栏	砖混	平方米	13.45	
6	大门	砖混	平方米	12.00	铁门，内墙涂料。
合计				130.53	

五、价值时点：2019 年 4 月 1 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。

八、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、山东省建筑安装工程定额；

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、（2019）泰山法技会字第 50 号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》；

8、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。

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，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，结合估价目的和估价对象的特点，本次评估采用成本法测算建筑物价值。理由是：本次仅评估建筑物价值，不包含土地价值，难以取得类似单纯建筑物的收益及相应经营费用资料，不适用收益法评估；区域内缺少类似建筑物的交易实例，不具备采用比较法估价的条件；估价对象不具有投资开发价值或再开发潜力，无法选用假设开发法评估；故本次评估采用成本法测算估价对象价值。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格，扣除折旧，以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据房地产估价规程，遵循估价原则，采用科学的估价手段，通过实地查勘，经过认真测算，结合估价经验确定估价对象评估价值为 6.49 万元，大写人民币：陆万肆仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
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
牛雷	3720160114	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：牛雷 注册号：3720160114 有效期至：2022.3.18

十二、实地查勘期

二〇一九年四月一日

十三、估价作业日期

二〇一九年四月一日至二〇一九年四月二十四日

十四、估价报告使用期限

二〇一九年四月二十四日至二〇二〇年四月二十三日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
二〇一九年四月二十四日



附件

- ① （2019）泰山法技会字第 50 号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- ② 估价对象位置图；
- ③ 估价对象照片；
- ④ 估价机构营业执照复印件；
- ⑤ 房地产估价机构资质证书复印件；
- ⑥ 估价人员注册证书复印件。