

房地产司法鉴定评估报告

估价项目名称：泰安市大河小区6号楼1层2单元1层西户房地产市场价格价值
估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：于为波（注册证号：3720210143）

王亚亮（注册证号：3720170233）

估价报告出具日期：2021年12月23日

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2021）12-1号

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对泰安市大河小区6号楼1层2单元1层西户房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估测算，评估测算已完成，现将估价报告的主要内容说明如下：

估价对象：本次估价对象为泰安市大河小区6号楼1层2单元1层西户房地产（包含房屋建筑面积170.56平方米及其相应的国有建设用地使用权，地下储藏室所有权，装饰装修，但不包含其他债权债务及室内动产等）。根据委托方提供的相关资料及实地查勘，估价对象状况如下：

不动产信息							
不动产权证号/ 合同号	房屋坐落	权利人	所在楼层/ 总楼层	用途	共有 方式	权利 状况	房产建筑 面积
泰房权证泰字第 221555号	泰安市大河小区6 号楼1层2单元1 层西户	王波	1/6	住宅	单独 所有	房地产权	170.56 m ²

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年12月17日（实地查勘之日）。

价值类型：房地产市场价值。所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据，按照房地产估价工作程序，结合估价经验，在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下，选用适宜的估价方法，经过实地查勘和综合分析影响房地产价值因素确定估价对象于价值时点2021年12月17日的房地产市场价值为：

房地产评估总价：**141.70** 万元；

房地产单价：**8310.00** 元/平方米；

大写（人民币）：**壹佰肆拾壹万柒仟元整【此价值包含储藏室价值和室内装修及家用电器价值（空调，热水器等）】。**

当事人如果对本报告的估价结果持有异议，请于收到报告之日起十日内以书面形式通过泰安市泰山区人民法院向我公司提出。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十三日



目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、依据不足假设.....	7
五、本报告使用的限制条件.....	7
六、其他说明的事项.....	8
房地产估价报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15
一、（2019）鲁 0902 执 982 号之一《委托书》.....	15
二、估价委托人提供的估价资料.....	15
三、估价对象位置示意图.....	15
四、估价对象现场照片.....	15
五、房地产估价机构营业执照（复印件）.....	15
六、房地产估价机构备案证书（复印件）.....	15
七、房地产估价师资格证书（复印件）.....	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本报告。

5、注册房地产估价师已于2021年12月17日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，我们不承担对估价对象建筑质量、建筑面积以及权属界定方面的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露以及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象编号为 TA20210903077468《不动产登记资料查询结果证明》、编号为（2019）鲁 0902 执 982 号之一委托书等资料，我们已对估价对象的权属、用途进行了核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

2、我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其面积数据是否准确的情况下，本次估价对象房屋建筑面积以编号为 TA20210903077468《不动产登记资料查询结果证明》、编号为（2019）鲁 0902 执 982 号之一委托书记载为准。

4、我们未对估价对象做建筑物基础和结构质量的检测和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价对象为大河小区 6 号楼的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、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）交易双方自愿的进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方理性、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情、明确交易税费负担情况；

(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、未定事项假设

1、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

2、本报告估价结果没有考虑价值时点以后国家宏观经济政策发生重大变化带来的影响。本次估价假设在本报告有效期内，上述因素不发生重大变化。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、依据不足假设

无依据不足假设。

五、不相一致假设

无不相一致假设。

五、本报告使用的限制条件

1、估价目的、价值时点不变；本报告估价结果仅为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，不适用于其他目的。

2、估价对象现状保持不变、估价假定条件不变。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告估价结果自报告出具之日起壹年内有效，自 2021 年 12 月 23 日起至 2022 年 12 月 22 日止。本报告估价结果确定的评估价值为价值时点的市场价值，随着时间与市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如果使用本估价结果的时间与评估报告出具时点相差 12 个月或 12 个月以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、本报告各项附件与报告书为一个整体，不可分割，必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

6、本报告由山东广和土地房地产资产评估有限公司负责解释。

六、其他说明的事项

1、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定，房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、本报告的估价结果只是客观地反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，不适用于其他用途。

3、如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

房地产估价报告

一、估价委托人

名称：泰安市泰山区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区明湖东路16号明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评011004

备案证书有效期：2019年5月8日至2022年5月7日

联系电话：0531-86100518

三、估价对象

(一) 估价对象界定

估价对象为泰安市大河小区6号楼1层2单元1层西户房地产（包含房屋建筑面积170.56平方米及其相应的国有建设用地使用权，地下储藏室所有权，装饰装修，但不包含其他债权债务及室内动产等）。

(二) 估价对象权益状况

根据委托方提供的相关资料及实地查勘，估价对象状况如下：

不动产信息							
不动产权证号/ 合同号	房屋坐落	权利人	所在楼层/ 总楼层	用途	共有 方式	权利 状况	房产建筑 面积
泰房权证泰字第 221555号	泰安市大河小区6 号楼1层2单元1 层西户	王波	1/6	住宅	单独 所有	房地产 权	170.56 m ²
查封信息							
查封机构	查封文号		查封日期		结束日期	是否解封	
泰安市泰山区人 民法院	(2017)鲁0902执1599号		2020-04-16		2023-04-15	否	
泰安市泰山区人 民法院	(2016)鲁0902执1425号之二		2020-07-07		2023-07-06	否	

泰安市岱岳区人民法院	2011 岱执字第 765 号	2021-03-12	2024-03-11	否
抵押信息				
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间	
中国银行股份有限公司泰安泰山支行	泰房泰他字第 046874 号	49	2013-03-28	

(三) 估价对象实物状况

估价对象所在楼宇外墙刷防水涂料，混合结构，总层数 6 层，安装智能楼宇单元门，单元内一梯二户布局，正在安装室外电梯，楼梯为水泥踏步，木铁扶手，建成于 1999 年，整体维护状况较好。

估价对象大河小区 6 号楼 1 层 2 单元 1 层西户，入户防盗门，室内普通装修，地面铺瓷砖，包门窗套，内墙面及房顶刷乳胶漆，四室两厅一厨一卫，铝合金玻璃窗，客厅与餐厅之间装有博古架及壁橱，卫生间及厨房内墙面贴瓷砖，PVC 吊顶，客厅装有格力柜式空调一台，西侧卧室装有挂机一台，室内安装散热片，厨房整体厨具、装有热水器一台，水电气基础设施齐全。

储藏室壹间，铁制防盗门，水泥地面，内墙面刷大白。

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于大河小区 6 号楼 1 层 2 单元 1 层西户，东临花园洲北区，西临近岱岳东路，南临岱岳南路，北临麓秀佳园。周边有有花园洲、麓秀佳园、麓秀易居等住宅小区，有工商银行、岱岳农商银行、农行岱岳支行等金融机构，有泰安岱岳实验中小学等教育机构，有粥店卫生院等医疗机构，并有 6、17、25 路等公交线路在附近设有站点，估价对象所在区域基础设施及公共配套齐全，交通便利，公交出行较便捷，生活较便利。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2021 年 12 月 17 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价值。所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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。

本报告估价结果所确定的市场价值包含房屋所有权价值及相应的国有建

设用地使用权价值。

七、估价依据

(一) 国家法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(二) 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；

(三) 估价技术规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(四) 估价委托人提供的资料

1、（2019）鲁0902执982号之一《司法鉴定委托书》；

2、TA20210903077468《不动产登记资料查询结果证明》；

3、估价委托人提供的其他资料。

(五) 估价机构长期积累的资料及估价人员实地查勘、调查搜集的资料

1、估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

2、估价对象位置、地形、外部配套设施调查资料；

3、估价人员搜集的房地产市场调查资料；

4、估价人员调查搜集的其他资料。

八、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（二）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。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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。

（五）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价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要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。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师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），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为成套住宅，所在区域同类的房地产的较多交易，故可采用比较法进行评估。	选取