

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：诸城市至善街 19 号红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301  
号房屋及附房房地产司法评估

估价委托人：山东省诸城市人民法院

房地产估价机构：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：高守良 （注册证号：2320160055）

董建凤 （注册证号：3720140057）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 30 日

估价报告编号：鲁中安估字（2022）WF031 号

当事人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向山东省诸城市人民法院提出

## 致估价委托人函

山东省诸城市人民法院：

受贵院委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，于2022年09月20日派出注册房地产估价师对诸城市至善街19号红星家园C1区11号楼3单元301号房屋及附房房地产进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院执行申请人徐月娜、袁帅与被申请人李军房屋买卖合同纠纷一案提供价值参考依据而评估其房地产市场价格。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象坐落于诸城市至善街19号红星家园C1区11号楼3单元301号房屋及附房，依据委托人提供的《执行裁定书》记载，权利人为李军，预告登记证号为鲁潍房预诸城市字第076573号；依据《房屋建筑面积计算成果表【竣工】》记载，房屋座落为诸城市至善街19号红星家园C1区11号楼，产权人或委托人为诸城市华龙房地产开发有限公司，室号为3-301，所在层为3层，房屋用途为住宅，建筑面积为82.00平方米；依据《民事判决书》记载，购房合同编号为20140815056130的房屋约定，附房10.93平方米。经现场查勘，估价对象所在楼栋总层数为14层，估价对象住宅房所在层数为第3层，附房所在层数为-1层，建成年代为2015年。

本次估价范围为房屋及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装饰装修部分。

**价值时点：**2022年09月20日（现场勘查之日）。

**价值类型：**房地产市场价格，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**本次评估选用比较法、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，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定诸城市至善街 19 号红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301 号房屋及附房房地产在价值时点的市场价值为 524,800.00 元,总计大写人民币伍拾贰万肆仟捌佰元整，建筑面积单价 6400.00 元/平方米。

本次估价范围为房屋、附房及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装饰装修部分。

**特别提示：**

(1) 依据民事判决书（【2021】鲁 0782 民初 4365 号）记载，不动产登记资料查询结果证明指为红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301 号房屋，买卖合同指为 C2 区 11 号楼 3 单元 301 号房屋，指明的购房合同编号与商品房预售合同编号相同，通知指明 C1 区原为 C2 区，上述文件均指向同一房屋即涉案房屋，法院予以确认；同时经评估人员现场勘察并询问申请人及红星家园物业人员，法院委托书载明的被执行人李军名下位于诸城市红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301 号不动产即为现场勘察的位于红星家园 C2 区 11 号楼 3 单元 301 号不动产。

(2) 在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

(3) 估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本报告，违反该规定使用评估报告的，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 本次估价范围不包含相关的债权债务，处置估价对象时请注意是否有拖欠物业管理费、供暖费、水电气费等情况。

(6) 根据相关文件要求，涉执房地产处置参考价司法评估的价值类型为房地产市场价格，通常不评估变现价值，一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价格的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

法定代表人签章：

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年九月三十日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
<b>附    件 .....</b>	<b>12</b>
附件一	《山东省诸城市人民法院委托书》复印件
附件二	《执行裁定书》及房屋建筑面积计算成果表【竣工】复印件
附件三	估价对象位置图
附件四	估价对象相关照片
附件五	专业帮助情况和相关专业意见情况
附件六	估价机构营业执照和估价资质证书复印件
附件七	注册房地产估价师资格证书复印件

---

## 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、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或潜在的利益，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《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）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们于2022年09月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### 1.一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋建筑面积计算成果表【竣工】》记载面积大致相当，本次估价房屋建筑面积以《房屋建筑面积计算成果表【竣工】》复印件记载为准。

(4) 对房地产市场的假设。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，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；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。

(5) 估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### 2.未定事项假设

估价对象未办理权属证书，没有记载房屋用途、建成年份及建筑结构的相关信息，经注册房地产估价师实地调查，房屋用途为住宅，建成年份为2015年，钢混结构，本次估价房屋用途、建成年份及建筑结构以实际调查为准。

### 3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

### 4. 不相一致假设

依据民事判决书（【2021】鲁0782民初4365号）记载，不动产登记资料查询结果证明指为红星家园C1区11号楼3单元301号房屋，买卖合同指为C2区11号楼3单元301号房屋，指明的购房合同编号与商品房预售合同编号相同，通知指明C1区原为C2区，上述文件均指向同一房屋即涉案房屋，法院予以确认，本次评估假设红星家园C1区11号楼3单元301号不动产即为现场勘察的位于红星家园C2区11号楼3单元301号不动产。

### 5. 依据不足假设

（1）因估价委托人未提供关于估价对象相关债权债务的情况说明，本次估价范围不包含相关的债权债务，即不考虑是否有拖欠物业管理费、供暖费、水电气费等情况的影响。

（2）因估价对象未办理权属登记，无权属证书，委托方也未提供与估价对象权利人相关的资料，则本次估价不对估价对象的权利人做相关描述。

## 二、估价报告使用限制

（1）本估价报告的使用期限为壹年，自二〇二二年九月三十日起生效。若超过有效期或有效期之内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



(2) 本次估价目的是司法案件提供房地产市场价格参考依据，估价结果是根据估价目的于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

(3) 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

(4) 估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

(5) 未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

### 三、其他需要说明的事项

1.本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2.鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

3.山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司接到山东省诸城市人民法院委托后，于2022年09月20日派出注册房地产估价师，在申请人（被申请人未到场）及山东省诸城市人民法院工作人员的陪同下，对估价对象进行了现场查勘，并核实了有关文件资料。完成查勘后形成《现场勘察表》，并经在场人员签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：山东省诸城市人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区泺源大街 5 号山东省粮食大厦 2208 室

统一社会信用代码：9137010372756355XG

备案证书编号：鲁评 001012

备案等级：壹级

法定代表人：樊晓霞

联系电话：0536-8666514

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1.估价对象财产范围：

估价对象为诸城市至善街 19 号红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301 号房屋及附房，依据委托资料，住宅建筑面积为 82.00 平方米，附房建筑面积为 10.93 平方米。

本次估价范围为房屋及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装饰装修部分。

### 2.估价对象基本状况：

(1) 名称：诸城市红星家园 C1 区 11 号楼 3 单元 301 号房屋及附房。

(2) 坐落：诸城市至善街 19 号红星家园 C2 区。

(3) 规模：住宅房 82.00 平方米，附房 10.93 平方米。

(4) 用途：住宅及附房。

(5) 权属登记情况：估价对象未办理权属证书。

3.土地基本状况：坐落于诸城市至善街 19 号红星家园 C2 区。

(1) 四至：北至四平路，南至潍河，西至明德街，东至至善街。

(2) 形状：形状较规则。

(3) 地势：地势平坦。

(4) 开发程度：七通（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、通气）。

(5) 土地使用期限：---。

(6) 规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4.建筑物基本状况：房屋建成于 2015 年,估价对象用途为住宅，房屋总层数为 14 层，估价对象位于第 3 层，附房所在层数为-1 层。其他状况如下：

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设施设备：水、电、暖、卫、通讯、天然气、楼宇对讲系统。

(3) 装饰装修：楼体外墙保温，单元防盗门，两梯两户，估价对象为两室一厅一卫，入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面瓷砖，内墙乳胶漆，装饰普通木内门、窗；厨房、卫生间墙面贴砖到顶，PVC 吊顶；阳台墙面贴砖至窗台。

(4) 新旧程度：房屋建成年代为 2015 年，房屋维护保养状况较好，新旧程度较好。

5.区位状况：估价对象位于诸城市至善街 19 号红星家园 C 区，北至四平路，南至潍河，西至明德街，东至至善街，出入可利用非机动车、私家车、出租车，

交通较便捷；生活服务设施较齐全；周边有诸城市明德幼儿园、诸城市明德学校、龙城中学等，教育配套设施较齐全；南侧为潍河，绿化程度较好，附近有潍河公园，空气质量较好。

## 五、价值时点

2022年09月20日（现场勘查之日）。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

## 七、估价原则

本次估价我们遵循了以下原则：

### 1.独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

### 3.价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

#### 4.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。最高最佳利用是指房地产按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定,并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

#### 5.替代原则:

要求评估价值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应在合理范围内。

### 八、估价依据

#### 1.估价依据的有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人大常委会第十二次会议通过,2019年8月26日);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人大常委会第十二次会议通过,2019年8月26日);

(3) 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过,2021年1月1日开始施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(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,中华人民共和国主席令第46号,自1990年12月1日施行);

(5) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,2005年1月1日起施行,法释〔2004〕16号);

(6) 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年9月1日起实施,法办发〔2007〕5号);

(7) 《司法鉴定程序通则》(司法部132号令,1990年5月1日起实施);

(8) 《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》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,法释〔2011〕21号);

(9) 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》(2020年12月23日由最高人民法院审判委员会第1823次会议通过,2021年1月1日起施行,法释〔2020〕21号);

(10) 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范(试行)》(2011年2月12日);

(11) 《人民法院委托评估工作规范》(2019年03月01日,法办〔2018〕273号);

## 2. 估价的技术标准

(1) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国标 GB/T 50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013);

## 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《山东省诸城市人民法院委托书》((2022)鲁0782技委字第1226号);

(2) 《执行裁定书》及《民事判决书》复印件;

(3) 《房屋建筑面积计算成果表【竣工】》复印件。

## 4. 其他资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；
- (2) 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法。估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法选用的相关规定，经充分研究和论证，估价对象为已建成并使用的建筑物，为存量房屋，不产生后续开发成本，因此无法选用假设开发法；估价对象为整个小区的一部分，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，因此不适宜采用成本法；根据估价对象所处的区位及实物状况，该区域内近期类似房屋的交易情况较易获得，因此选用比较法；该区域内类似房屋租赁市场较活跃，出租案例较易取得，因此选用收益法。

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，利用合适的报酬率或资本化率、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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定诸城市至善街19号红星家园C1区11号楼3单元301号房屋及附房房地产在价值时点的市场价值为524,800.00元，总计大写人民币伍拾贰万肆仟捌佰元整，建筑面积单价6400.00元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值及储藏室价值。

本次估价范围为房产及其分摊的国有建设用地使用权，不包含室内装饰装修、可移动的动产及债权债务等其他因素。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高守良	2320160055		2022年09月30日
董建凤	3720140057		2022年09月30日

十二、实地查勘期 2022年09月20日至2022年09月20日

十三、估价作业期 2022年09月20日至2022年09月30日

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年九月三十日



## 附 件

- 附件一 《山东省诸城市人民法院委托书》复印件
- 附件二 《执行裁定书》及房屋建筑面积计算成果表复印件
- 附件三 估价对象位置图
- 附件四 估价对象相关照片
- 附件五 专业帮助情况和相关专业意见情况
- 附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件七 注册房地产估价师资格证书复印件