

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

山海高评报字[2019]第 628 号

估价项目名称: 张国圣所有的位于聊城市东昌府区新区办事处兴华
西路 54 号 2 幢 4-5 号房产市场价格的司法鉴定估价
报告

估 价 委 托 人: 山东产权交易中心有限公司

房地产估价机构: 山东海高价格评估事务所有限公司

注册价格鉴证师: 王殿芳 (注册证号: 0005970)

注册价格鉴证师: 姜 莹 (注册证号: 0007983)

估价报告作业期: 2019 年 07 月 02 日至 2019 年 07 月 04 日

目录

致委托方函.....	3
估计价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	6
一、委托方.....	6
二、估价方.....	6
三、估价对象.....	6-8
四、估价目的.....	8
五、估价时点.....	8
六、价格定义.....	8
七、估价依据.....	8-9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	11
十二、估价作业日期.....	11
附件.....	12

致估价委托方函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，组织评估人员于2019年07月02日对贵单位委托的关于聊城市东昌府区新区办事处兴华西路54号2幢4-5号（建筑面积为73.00 m²，用途为住宅）的房产进行了实地查勘、市场调查和测算，对该楼房市场价值进行了评估。

估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

估价对象：位于聊城市东昌府区新区办事处兴华西路54号2幢4-5号（建筑面积为73.00 m²，用途为住宅）的房产，估价对象为张国圣名下。本次评估财产范围为“纯粹”的房地产范围，不包含非房产成分（如室内家具、家电等），不带有其他债权债务。

价值时点：2019年06月17日

价格定义：价格评估结果所指的价格为：评估标的在价值时点，采用公开市场拍卖价值标准确定的客观合理的价格。

估价方法：市场比较法和收益法。

估价结果：位于聊城市东昌府区新区办事处兴华西路54号2幢4-5号在价值时点的评估价值为：主房单价：8000元/m²，建筑面积为：73.00 m²，总计价值：人民币¥584000.00元，人民币大写：伍拾捌万肆仟元整。

山东海高价格评估事务所有限公司

二〇一九年七月四日

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和偏见。
- 4、 如对本估价报告有异议，委托方认为有必要，可于本估价报告送达之日起十日内向我公司提出补充或重新估价，逾期不予受理。
- 5、 我们依照《房地产估价规范》、《中华人民共和国价格法》、《山东省价格鉴证操作规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 7、 委托方对所提供资料的真实性和有效性负责，我们对评估技术过程和最终结果负责，因资料失实造成的所有后果由委托方承担。
- 8、 本估价报告仅供委托方及有关当事人按报告确定的估价目的正常的完整使用方为有效，不得用于其他用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。
- 9、 未经我公司事先授权，任何人不得以任何目的的复制，派发，出版此报告或其中内容，我公司保留除委托方合理使用此报告之外的一切权利。

估价的假设和限定条件

一、 估价的假设条件

- 1、 委托方提供的资料客观、真实、完整。
- 2、 本次评估报告按既定目的提供给委托方使用即为确定张国圣名下房产的市场价值提供参考,若改变评估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评估。
- 3、 本评估报告有效期为 12 个月,自 2019 年 07 月 04 日起至 2020 年 07 月 03 日止。随着时间的推移,市场状态和评估对象自身情况均会发生变化,评估对象的市场价值将发生相应变化,评估结果也需作相应调整。
- 4、 本询价结果是为网络司法拍卖提供价值参考,不具有法律强制性,也不作为成交的直接依据,成交与否由双方协商确定。
- 5、 本报告仅限在报告应用有效期内使用,且只限于在报告所明示的估价目的,逾期使用或用于非估价目的的,本估价机构不负任何责任。

二、 估价的限定条件

- 1、 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对该部分资产价格产生的影响。也没有考虑特有的交易情况,可能使交易双方追加或减少付出而对该部分资产价格所产生的影响。
- 2、 同一估价对象,估价目的不同,估价依据及采用的价值标准会有所不同,估价结果的客观合理价格也会有所不同。
- 3、 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。
- 4、 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。

估价结果报告

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、估价方：山东海高价格评估事务所有限公司

地址：山东省聊城市高唐县鱼丘湖街道南湖路西侧芙蓉苑小区 8 号楼 1 单元 102 室

资质证书号：鲁 J01109

资质级别(类别)：乙级综合类

三、估价对象：

1、估价对象位置及概况

聊城市东昌府区新区办事处兴华西路 54 号 2 幢 4-5 号房产。经市场调研，该房产建设年代已久，很多原住户都已搬走，此房屋处于转租状态；该房产为老式家属院，无绿化，无停车位，家属院进出为敞开式。

2、房产登记状况

房产证号/合同编号	城镇住房部分产权证号：聊地产权字第 5037 号		
房屋所有权人	张国圣	共有情况	个人所有
房屋座落	聊城市东昌府区新区办事处兴华西路 54 号 2 幢 4-5 号		
设计用途	住宅	房屋总层数	5
建筑面积	建筑面积为 73 m ²		
所在层次	5 层	结构	砖混
建成年代	1995 年		

3、实物状况

(1) 建筑物状况

①公共部分:

结构形式	砖混	建筑类型	多层
外立面装饰	涂料墙面	楼道装修	水泥地面, 涂料墙面
门禁系统	无	供气	管道天然气
安全及消防监控	有	电梯	无
建成年代	1995年	其他	无

②户内部分:

所在楼层	5层	使用状况	使用中
现状用途	住宅	景观	无
户型	二室一厅一卫 一厨一阳台	临街情况	非临街
采光、通风情况	通风采光较好		

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	多层	容积率	按照规划
交通组织方式	人车共存	封闭性	敞开式
物业公司有无	有		
车位状况	无停车位		

(3) 实物状况分析

我们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。设施设备有暖气、燃气已安装到户, 设备完整, 房屋现使用中, 维护状况良好, 无损坏, 能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于聊城市东昌府区新区办事处兴华西路 54 号 2 幢 4-5 号，路况较好，周围有公交车经过，交通条件较好。
自然人文环境质量	自然环境及人文环境一般。
商住社区成熟度	中等
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整），小区内公共配套设施较为齐全，能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	区域内能够满足人们的日常生活需要。
未来发展潜力	该区域配套设施一般，发展潜力一般。

四、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

五、价值时点：二〇一九年六月十七日

六、价格定义：

价格评估结果所指的价格为：评估标的在评估价值时点，采用公开市场拍卖价值标准确定的客观合理的价格。

七、估价依据：

1、本次估价依据的相关房地产法律法规、政府文件、部门规章

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
- (4) 《中华人民共和国价格法》、《山东省价格鉴证操作规范》。

2、其他有关部门文件

- (1) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 107 号，2007 年 8 月 7 日）

- (2) 《司法鉴定人管理办法》（中华人民共和国司法部令第 63 号，2000 年 10 月 1 日）
 - (3) 《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部令第 95 号，2005 年 9 月 30 日）
 - (4) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 9 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2005 年 10 月 1 日）
 - (5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》《法释[2009]16 号，2009 年 11 月 12 日）
 - (6) 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂时行规定〉的通知》（法发[2001]23 号，2001 年 11 月 16 日）
 - (7) 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]第 008 号，2002 年 4 月 1 日）
 - (8) 《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）
- 3、委托方提供的资料（司法询价委托函、房屋产权核定情况存根、城镇住房部分产权证存根等复印件）；
 - 4、价格评估人员现场勘查，收集的相关资料；
 - 5、价格评估人员市场调查，收集的相关资料。
 - 6、当地近期该类房地产市场交易资料及技术参数

八、估价原则：

- (1) 遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
- (2) 遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- (3) 遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- (4) 遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理

价格或价值。

九、估价方法:

本次估价采用市场比较法和收益法作为其估价方法; 然后综合两种方法的评估结果, 结合委托性质, 来确定其最终价格。

市场比较法, 是在求取估价对象房地产价格时, 将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照, 从已发生交易的类似房地产的已知价格, 修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法, 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

评估 价值	单价/m ²	建筑面积	小写金额	大写金额 (人民币)
标的 总价值:	8000 元	73.00 m ²	584000 元	伍拾捌万肆仟元整

十一、估价人员：

参加本次估价的注册价格鉴证师签名

估价师姓名	注册证号	签 章	签 字
王殿芳	0005970		
姜莹	0007983		

十二、估价作业日期

自 2019 年 07 月 02 日起至 2019 年 07 月 04 日

本询价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商或最终由实际拍卖成交价格确定。

山东海高价格评估事务所有限公司

二〇一九年七月四日