

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：新泰市城区青云花苑 B8 幢 505 号住宅房地产价值评估

估价委托人：山东省新泰市人民法院

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：邵建国 牛雷

报告作业期：2017 年 8 月 24 日至 2017 年 8 月 29 日

估价报告编号：鲁广泰评（泰）字（2017）第 32 号

致估价委托人函

山东省新泰市人民法院：

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，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产公开市场价值。

估价对象：依据估价委托人提供的资料显示：房屋座落于新泰市城区青云花苑 B8 幢 505 号，混合结构，房屋总层数 5 层，所在层数 5 层，建筑面积为 132.76 平方米，规划用途住宅，储藏室壹间。产权人王光伟。

价值时点：2017 年 8 月 24 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，采用市场比较法，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

房地产单价：5361 元/平方米；（含储藏室价值）

房地产总价：71.17 万元；

大写金额(人民币)：柒拾壹万壹仟柒佰元整。

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

二〇一七年八月二十九日

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、估价委托方	7
二、房地产估价机构	7
三、估价对象	7
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、估价作业日期	11
十三、估价报告使用期限	11
附件	12

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 2017 年 8 月 24 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。

估价师签字：

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）在价值时点的房地产市场为公开、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）本次估价设定估价对象的国有出让建设用地使用权和建筑物所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

（5）本次估价对房屋安全无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（6）估价对象的权属、建筑面积以估价委托人提供的权属资料上载明的为依据；其他关键信息以实地查勘为准。

（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、需要特殊说明的事项

本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明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。

五、估价报告使用限制

（1）估价目的、价值时点不变。

（2）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。

（3）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。

（4）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、估价委托方：山东省新泰市人民法院

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

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准〔2016〕8 号

证书编号：建房估证字〔2013〕017 号

资质有效期：2016 年 1 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日

三、估价对象：

（一）委托情况

（2017）新法技字第 84 号《山东省新泰市人民法院司法鉴定委托书》记载：山东省新泰市人民法院受理的高冬子与王光伟民间借贷纠纷一案，受新泰市人民法院委托，需要对被执行人王光伟所有的位于新泰市城区青云花苑 B8 幢 505 号房产及储藏室（产权证号新房权证新泰市字第 GMS201400920 号）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

新泰市地处山东省中部，地理坐标北纬 $35^{\circ} 37'$ - $36^{\circ} 07'$ 、东经 $117^{\circ} 16'$ - 118° 之间，取新甫山、泰山首字而得名，面积 1946 平方公里，人口 140.3 万，辖 20 个乡镇街道、916 个行政村（居）、1 个省级高新技术开发区。新泰是国家园林城市、全国绿化模范市。初步建成了山、水、城一体生态型、现代化园林城市，城市建成区面积 65 平方公里，城区人口 49.16 万人，城市化水平达到 54.6%。全年空气质量 II 级以上所占比例达 90%以上。

城市基础设施完备。京沪高速公路、莱新高速公路交汇分别穿

越境内 32.8 公里和 45.7 公里，二 0 五国道、0 九公路、蒙馆公路、济临公路、新枣公路跨越境内 186.5 公里，地方县乡公路通车里程达 809.4 公里，全部实现了村村通公路。磁莱、东平和晋豫鲁 3 条铁路在这里交汇，境内设有 14 个火车站；形成了连接国内大城市和青岛、日照等山东省沿海港口城市的快速交通网络。市内淡水资源总量 4.7 亿立方米，拥有供水水库 4 座，现代化净水厂 2 座，城市用水普及率达到 100%；市内拥有电厂 7 座，总装机容量 51 万 KW，供电能力自给有余，在全省率先建成城区智能配电网，同时使集中供热面积达到 360 万平方米，集中供热率达到 70%。城市燃气普及率达到 99.82%；污水集中处理率达 90.4%。

2、估价对象所在位置

估价对象位于新泰市城区青云花苑，周围有青云路、重兴路等交通干道，有春天城市花园、平步青云小区，有山东省新泰第一中学、新泰市中医院、青云湖公园、幼儿园、银行、超市等公共服务设施。所在区域城市公共配套设施完善，城市基础配套设施完备，交通条件便利。

（三）估价对象权益状况

1、权益状况

依据估价委托方提供的《房屋所有权证》，显示：房屋座落于新泰市城区青云花苑 B8 幢 505 号，混合结构，房屋总层数 5 层，所在层数 5 层，建筑面积为 132.76 平方米，规划用途住宅，储藏室壹间（储藏室面积 18.42 平方米）。产权人王光伟。

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。

2、估价对象状况

建筑物外墙涂料及石材贴面；估价对象南北朝向，钢制进户防盗门，铝合金窗，内墙乳胶漆，客厅及餐厅石膏板吊顶，包门窗套，地面瓷砖，厨房、卫生间、阳台墙面瓷砖到顶，阳台铝合金窗封闭，室内通水、电、气、暖基础设施。

四、估价目的：为确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产公开市场价值。

五、价值时点：2017 年 8 月 24 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、估价依据：

1、国家法律法规；

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)《中华人民共和国土地管理法》；

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)《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；

(3)《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】；

4、估价委托人提供的相关资料；

5、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、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。

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，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用市场比较法。理由是：估价对象为住宅，所在区域类似房地产的交易市场活跃，且与估价对象具有可比性，所以本次估价采用市场比较法为其估价方法，然后来确定其最终价格。

市场比较法，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。

十、估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象位于新泰市城区青云花苑 B8 幢 505 号（建筑面积 132.76 平方米），在价值时点 2017 年 8 月 24 日的房地产评估价值为：

房地产单价：5361 元/平方米；（含储藏室价值）

房地产总价：71.17 万元；

大写金额(人民币)：柒拾壹万壹仟柒佰元整。

十一、估价人员：邵建国 牛雷

十二、估价作业日期：2017 年 8 月 24 日-2017 年 8 月 29 日

十三、估价报告应用的有效期限：2017 年 8 月 29 日—2018 年 8 月 28 日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一七年八月二十九日

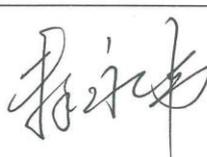
附件

- 1、（2017）新法技字第 84 号《山东省新泰市人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资格证书复印件；
- 7、估价师资格证书复印件。

山东省新泰市人民法院

司法鉴定委托书

(2017)新法技字第 84 号

受委托单位	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司	案由	民间借贷纠纷
双 方 当 事 人	申请人：高冬子	代理人：高冬子 电话：18254853888	
	被申请人：王光伟	代理人：王光伟 电话：15065383888	
简要案情	略		
送检材料	卷宗材料		
鉴定目的要求	<p>1、对被执行人王光伟所有的位于新泰市青云花苑 B8 幢 505 号楼房及储藏室一套进行价值评估。</p> <p>2、鉴定期限 30 天。</p> <p>3、鉴定费用由鉴定机构与申请人协商自行收取。</p>		
委托单位	山东省新泰市人民法院技术室		
	领导意见	 	

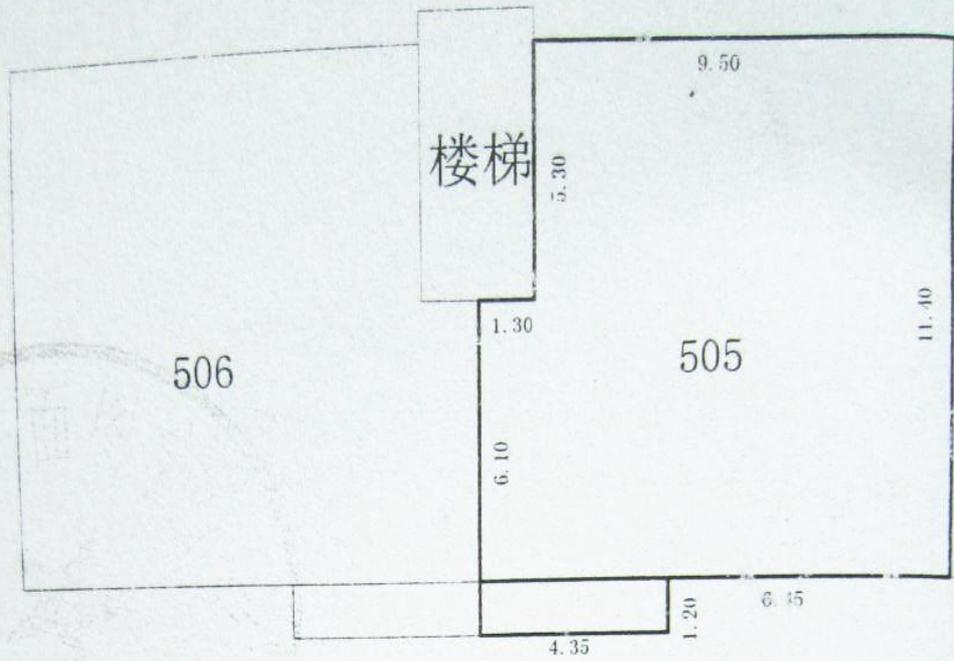
新 房权证 新泰市 字第 GMS201400920 号

房屋所有权人		王光伟		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		新泰市城区青云花苑B8幢505号		
登记时间		2014-5-16		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	132.76	121.45	
土地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	

附

记

(2011)新民初字第7014号
储藏室房号:505储,面积:18.42平方米



产权人	王光伟	结构
幢号	B8	层数
户号	505	层
座落	新泰市城区青云花苑	房间

出图日期

2014年04月24日

一房