

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：巨野县大义粮食管理所所有的位于巨野县
大义镇一街的土地及房产涉案房地产价
值估价

估价委托人：巨野县人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：卞明霞 李磊

估价报告出具日期：二〇一七年十一月三日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2017）第139号



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、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.....	10
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	10
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、估价报告作业期.....	12
附件.....	13
1、 巨野县人民法院《鉴定委托函》〔(2017)巨法技委字第405号〕;	
2、 巨野县人民法院《鉴定委托书》〔(2017)巨法技委字第405号〕;	
3、 估价对象《房屋所有权证》复印件;	
4、 估价对象《国有土地使用证》复印件;	
5、 估价对象位置示意图;	
6、 估价对象照片;	
7、 现场勘查记录表复印件;	
8、 估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。	



致估价委托人函

巨野县人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公正的方法进行了分析和测算，对巨野县大义粮食管理所所有的位于巨野县大义镇一街的土地及房产涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过巨野县人民法院向我公司书面提出。估价人员会同法院工作人员以及申请人对估价对象进行了实地查勘，根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，估价对象状况及估价结果如下：

估价对象：为巨野县大义粮食管理所所有的位于巨野县大义镇一街的土地及房产，土地用途仓储。估价对象建筑物、土地状况具体见附表（见下页）。

估价目的：为巨野县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

价值时点：二〇一七年九月十九日（依据鉴定委托函）

估价方法：成本法

估价结果：估价对象房地产总价值为 419.91 万元，大写人民币肆佰壹拾玖万玖仟壹佰元整。估价对象建筑物价值 243.92 万元，大写人民币贰佰肆拾叁万玖仟贰佰元整；估价对象土地使用权价值 175.99 万元，大写人民币壹佰柒拾伍万玖仟玖佰元整。详见估价结果报告。

以上内容摘自本估价报告，详细内容请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一七年十一月三日



附表 1: 建筑物状况

房屋编号	所在层数/层	结构	建筑面积 (m ²)	用途	房屋状况	产权来源及取得日期
1	1/1	砖木	144	居住	木门窗	1980 年自建
2	1/1	砖木	151.2	居住	木门、部分无顶	80 年自建
3	1/1	砖木	925.21	仓库	铁门、木窗	65 年自建
4	1/1	砖木	925.21	仓库	铁门、木窗	65 年自建
5	1/1	砖木	602	厂房	铁门、木窗	75 自建
6	1/1	砖木	130	居住	木门窗	90 年自建
7	1/1	砖木	120	居住	木门窗	90 年自建
8	1/1	砖木	120	居住	木门窗	90 年自建
9	1/1	砖木	128	居住	木门窗	90 年自建
11	1/1	砖木	217	车库	木门窗	90 年自建
12	1/1	砖木	38.5	门卫	木门窗	90 年自建
13	1/1	砖木	28	居住	无门	
14	1/1	砖木	50.4	居住	木门	
15	1/1	砖木	60.3	居住	木门窗	
16	1/1	砖木	25.35	厨房	木门窗	
17	1/1	砖木	168.9	仓库	铁门	

附表 2: 土地状况

土地证号	巨国用 (93) 字第 113 号		
土地使用者	巨野县大义镇粮食管理所		
地号	061313		
用途	仓储	用地面积	20228.64 m ²
北至	前祝庄耕地	东至	前祝庄耕地
南至	生产路	西至	一街耕地



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，也与估价利害关系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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5)估价人员卞明霞已于2017年9月21日会同法院工作人员以及申请人对本估价报告中的估价对象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了重要专业帮助。

(7)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
卞明霞	3720160195		
李磊	3720150075		



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)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。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，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。对于因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变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

(四)估价委托人提供的估价对象土地材料未显示估价对象土地使用权取得方式，本次评估设定估价对象土地使用权取得方式为国有划拨用地，如有确切资料证明估价对象土地使用权取得方式与设定不符，应对估价结果做出相应调整，提请报告使用者注意。

三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)未经估价方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，亦不得以其他方式公开发表。



(三)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(四)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(五)本报告评估目的是为巨野县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产公开市场价值，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(六)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。

(七)本估价报告自出具之日起壹年内使用有效。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：巨野县人民法院

二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

单位地址：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114 号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

三、估价对象

1、估价对象坐落

估价对象位于巨野县大义镇一街。

2、权益状况

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象登记状况如下：

房屋所有权证号	房权证 2002 字第 G60232 号		
房屋所有权人	巨野县大义粮食管理所		
房屋座落	大义镇驻地		
总层数	1	所在层数	1 层
建筑面积(m ²)	3742.52 m ²	设计用途	居住、仓库、厂房、检疫、门卫
建筑结构	砖木		

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，以及估价人员现场查勘，估价对象 10 号房屋现状已经灭失；6、7 号登记状况与现状已经不符，登记面积为 129.8 m²，现状为 250 m²；证载未登记 13、14、15、16、17 号房屋的建筑面积共计 332.95 m²。实际建筑面积 3834.07 m²，本次评估按照估价对象实际状况进行估价，提请报告使用者注意。

(2)土地登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象土地状况如下：

土地证号	巨国用 (93) 字第 113 号		
土地使用者	巨野县大义镇粮食管理所		
地号	061313		
用途	仓储	用地面积	20228.64 m ²



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：巨野县人民法院

二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

单位地址：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114 号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

三、估价对象

1、估价对象坐落

估价对象位于巨野县大义镇一街。

2、权益状况

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象登记状况如下：

房屋所有权证号	房权证 2002 字第 G60232 号		
房屋所有权人	巨野县大义粮食管理所		
房屋座落	大义镇驻地		
总层数	1	所在层数	1 层
建筑面积(m ²)	3742.52 m ²	设计用途	居住、仓库、厂房、检疫、门卫
建筑结构	砖木		

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，以及估价人员现场查勘，估价对象 10 号房屋现状已经灭失；6、7 号登记状况与现状已经不符，登记面积为 129.8 m²，现状为 250 m²；证载未登记 13、14、15、16、17 号房屋的建筑面积共计 332.95 m²。实际建筑面积 3834.07 m²，本次评估按照估价对象实际状况进行估价，提请报告使用者注意。

(2)土地登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象土地状况如下：

土地证号	巨国用(93)字第 113 号		
土地使用者	巨野县大义镇粮食管理所		
地号	061313		
用途	仓储	用地面积	20228.64 m ²



北至	前祝庄耕地	东至	前祝庄耕地
南至	生产路	西至	一街耕地

(3)他项权利状况

估价委托人提供的相关资料未载明估价对象他项权利状况，客观条件所限，估价师无法核实估价对象他项权利详细状况，结合本次估价的估价目的，本次估价不考虑他项权利对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

估价人员会同申请人对估价对象进行了现场查勘，估价对象详细状况如下：

房屋编号	所在层数/层	结构	建筑面积 (m ²)	用途	房屋状况	产权来源及取得日期
1	1/1	砖木	144	居住	木门窗	1980年自建
2	1/1	砖木	151.2	居住	木门、部分无顶	80年自建
3	1/1	砖木	925.21	仓库	铁门、木窗	65年自建
4	1/1	砖木	925.21	仓库	铁门、木窗	65年自建
5	1/1	砖木	602	厂房	铁门、木窗	75自建
6	1/1	砖木	130	居住	木门窗	90年自建
7	1/1	砖木	120	居住	木门窗	90年自建
8	1/1	砖木	120	居住	木门窗	90年自建
9	1/1	砖木	128	居住	木门窗	90年自建
11	1/1	砖木	217	车库	木门窗	90年自建
12	1/1	砖木	38.5	门卫	木门窗	90年自建
13	1/1	砖木	28	居住	无门	
14	1/1	砖木	50.4	居住	木门	
15	1/1	砖木	60.3	居住	木门窗	
16	1/1	砖木	25.35	厨房	木门窗	
17	1/1	砖木	168.9	仓库	铁门	

(2)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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。厂房维护状况较好，能满足当前使用要求。

(3)土地状况分析

估价对象宗地的土地形状较规则，宗地临路状况一般，交通较便利，地势平坦，地质条件较好，对土地的开发利用有一定的正面影响，有利于估价对象保值增值。

4、区位状况



交通条件	估价对象位于巨野县大义镇一街，交通条件较好。
基础设施	电力供应强度能满足生产需要，院内院外排水设施一般，排污状况一般，通讯条件较好。
地理位置	估价对象位于巨野县大义镇一街，地理位置较好，交通运输较为便捷。

四、估价目的

为巨野县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

五、价值时点

二〇一七年九月十九日（依据鉴定委托函）

六、价值类型

本次评估采用的价值标准为市场价值，也就是估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估价金额，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，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，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

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》；
 - (3)《中华人民共和国物权法》；
- 2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；
- 3、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；
- 4、技术标准
 - (1)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
 - (2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
 - (3)《巨野县建制镇土地级别调整与基准地价更新报告》
- 5、估价委托人提供的相关资料：
 - (1)巨野县人民法院《鉴定委托函》〔（2017）巨法技委字第405号〕；
 - (2)巨野县人民法院《鉴定委托书》〔（2017）巨法技委字第405号〕；
 - (3)估价对象《房屋所有权证》复印件；
 - (4)估价对象《国有土地使用证》复印件；



7、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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应采用比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。因估价对象所在区域及周边区域与估价对象类似房产成交案例少，且与估价对象不具有可比性，不宜采用比较法；估价对象所在区域及周边区域与估价对象类似房产租赁案例少，不宜采用收益法；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而估价对象为在建和已建成的房地产，故不适宜采用假设开发法；估价委托人提供的资料相对齐全，且估价人员会同法院工作人员对估价对象进行了实地查勘并记录，估价对象相关数据容易取得，所以此次估价采用成本法对估价对象进行评估。

成本法，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，该宗地位于巨野大义镇一街，同一供求范围内类似宗地的交易实例匮乏，不适宜选用市场比较法。待估宗周边无出租实例，现实收益较难把握，且未来收益也不



易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。巨野县国土资源局建立了完善的基准地价修正体系，并且更新了基准地价技术资料，而待估宗地处在建制镇基准地价范围内，因此可以采用基准地价修正法。委托评估土地的规划用途为仓储，且出让后的市场售价不易获得，故不易采用剩余法进行评估。综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规范》有关要求，经过综合分析，我们决定在本报告中采用基准地价修正法进行评估。

十、估价结果

经估价人员实地查勘和对当地房地产市场的分析，按照估价原则和估价程序，选择适合的估价方法，评估得到估价对象房地产于价值时点二〇一七年九月十九日的房地产市场价格为：

估价结果	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象评估总价值：	419.91 万元	肆佰壹拾玖万玖仟壹佰元整
其中 建筑物价值：	243.92 万元	贰佰肆拾叁万玖仟贰佰元整
土地使用权价值：	175.99 万元	壹佰柒拾伍万玖仟玖佰元整

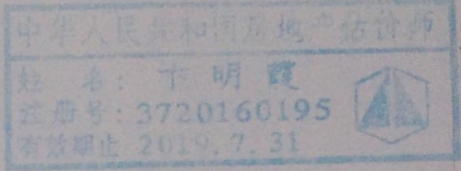

建筑物价格明细：

房屋编号	所在层数/层	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1/1	砖木	144	516	7.43
2	1/1	砖木	151.2	430	6.50
3	1/1	砖木	925.21	715	66.15
4	1/1	砖木	925.21	715	66.15
5	1/1	砖木	602	715	43.04
6	1/1	砖木	130	516	6.71
7	1/1	砖木	120	516	6.19
8	1/1	砖木	120	516	6.19
9	1/1	砖木	128	516	6.60
11	1/1	砖木	217	516	11.20
12	1/1	砖木	38.5	425	1.64
13	1/1	砖木	28	394	1.10
14	1/1	砖木	50.4	412	2.08
15	1/1	砖木	60.3	516	3.11
16	1/1	砖木	25.35	437	1.11
17	1/1	砖木	168.9	516	8.72
合计			243.92 万元		



十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
卞明霞	3720160195	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 卞明霞 注册号: 3720160195 有效期至: 2019.7.31</p>	卞明霞
李磊	3720150075	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李磊 注册号: 3720150075 有效期至: 2018.5.29</p>	李磊

十二、实地查勘期

二〇一七年九月二十一日

十三、估价报告作业期

二〇一七年九月十九日至二〇一七年十一月三日

