

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：河北省黄骅市渤海北路交警支队院内房地产司法鉴定
价值评估

委托方：武城县人民法院

估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：周倍峰、饶静

估价报告作业日期：二〇一八年五月十四日至二〇一八年五月二十三日

估价报告编号：鲁贵评(2018)德(鉴)字第013号

致委托方函

武城县人民法院：

受贵方的委托，山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司遵照《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、公允的方法进行了分析、测算和判断，对位于河北省黄骅市渤海北路交警支队院内的房地产价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了必要的市场调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过武城县人民法院向我公司书面提出。估价对象状况如下：

房地产状况：

根据委托方提供的《山东省武城县人民法院价格评估委托书》（（2017）鲁1428执154号）、《黄骅市房屋权属登记信息查询证明》、《房屋分层分户平面图》和估价人员的现场勘查，房屋所有权人为史依桂，不动产权证书号为01006423，房屋坐落于河北省黄骅市渤海北路交警支队院内，至价值时点，估价对象有部分房产未办理不动产权证，其中有证房屋建筑面积为78.20平方米（正房面积为59.94平方米，小房面积为18.26平方米），用途为住宅，总层数为1层，所在层数为1层，砖混结构，建成于1990年。无证建筑面积为68.13平方米，顶为钢结构，墙为砖混结构，总层数为1层，所在层数为1层。

估价目的：为武城县人民法院办理案件确定委托房地产价值提供参考。

价值时点：二〇一八年五月十六日（现场勘察之日）。

估价方法：比较法、收益法

价值类型：本次估价采用的价值类型为市场价值，即估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在现状利用条件下，于价值时点2018年5月16日的价值为（币种：人民币）：

估价结果：

市场总价：60.91 万元

大写金额：陆拾万玖仟壹佰圆整

其中有证正房总价为：52.33 万元，单价为 8731 元/平方米；

有证小房总价为 5.48 万元，单价为 3000 元/平方米；

无证房屋总价为 3.10 万元，单价为 455 元/平方米。

特别提示：委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

致函日期：2018年5月23日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签章：

二〇一八年五月二十三日

目录

致委托方函.....	2
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、委托方.....	9
二、估价方.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十二、估价作业日期:	15
十三、估价报告应用的有效期:	15
附件.....	16

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告由山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司负责解释。委托方如对估价结果有异议，可在接到本估价报告后十日内通过武城县人民法院向我公司书面提出。

估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
周倍峰			
饶静			

估价的假设和限制条件

一、一般性假设

(一) 我们对委托方提供的资料已审慎检查。至价值时点，委托方提供了《山东省武城县人民法院价格评估委托书》((2017)鲁1428执154号)、《黄骅市房屋权属登记信息查询证明》、《房屋分层分户平面图》，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无合理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，假定估价对象能正常使用。

(三) 对有证房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。本次评估设定有证房屋建筑面积与证载面积一致。

(四) 对房地产市场的假设：即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，即满足以下条件：

- 1、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 3、交易双方有充足的时间进行交易；
- 4、交易双方是处于利己动机进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣给予附加价；

(五) 估价对象为整个房地产其中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

(一) 本报告出具的价格为房地合一的价格。如至价值时点止, 产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费, 应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(二) 估价人员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审查的责任, 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。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(三) 除非另有说明, 本次估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

三、背离事实假设

(一) 至价值时点, 估价对象存在查封状况, 本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(一) 估价目的、价值时点、价值类型不变。

(二) 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。

(三) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下, 根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格, 仅作为委托方进行司法鉴定的依据, 不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至

重新估价。

(四) 本次估价结果包含估价对象房产价值及所占土地价值,但不包含房屋内部可移动设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产的价值。

(五) 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。

(六) 按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

七、注意事项

(一) 至价值时点,本次评估的无证房屋建筑面积均由现场勘察测量所得,并得到法院、当事人的认可。

(二) 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象市场价格进行合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权界定部门界定为准。

(三) 估价结果未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及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,估价结果一般亦会发生变化。

(四) 任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

估价结果报告

一、委托方

单位名称：武城县人民法院

二、估价方

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

资格证书获得时间：2016 年 3 月 26 日

估价资格有效期至：2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字[2013]025 号

法定代表人：董月华

联系电话：13853464300

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象位于河北省黄骅市渤海北路交警支队院内，周围道路状况良好，南临渤海路，交通较为便捷。

2、权益状况

房地产状况：

根据委托方提供的《山东省武城县人民法院价格评估委托书》（(2017)鲁1428 执 154 号）、《黄骅市房屋权属登记信息查询证明》、《房屋分层分户平面图》和估价人员的现场勘查，房屋所有权人为史依桂，不动产权证书号为 01006423，房屋坐落于河北省黄骅市渤海北路交警支队院内，至价值时点，估价对象有部分房产未办理不动产权证，其中有证房屋建筑面积为 78.20 平方米（正房面积为 59.94 平方米，小房面积为 18.26 平方米），用途为住宅，总层数为 1 层，所在

层数为1层，砖混结构，建成于1990年。无证建筑面积为68.13平方米，顶为钢结构，墙为砖混结构，总层数为1层，所在层数为1层。

3、实物状况

估价对象为平房带院结构，三间北房，外墙为清水墙，内墙为涂料，室内地板砖地面，木质门窗，包木质墙裙，檐高3.1米；有证小房外墙为水泥抹平，内墙为涂料，室内地板砖地面，木质门窗，檐高2.7米；其余无证小房四周均为砖墙，顶部均为钢结构，彩钢板顶，内墙为水泥抹平，室内地板砖地面，铝合金门窗；有市政集中供暖，水、电齐全。

4、生活便捷度及周边配套设施状况

估价对象座落于河北省黄骅市渤海北路交警支队院内，南临渤海路，周围人流量较大。估价对象周围有中国工商银行、中国农业银行、中国银行等金融机构，有渤海路小学、黄骅市老年大学、音乐之家幼儿园等教育机构，有黄骅镇中心卫生院、黄骅神农居医院等医疗机构，有耀华商厦、黄骅信誉楼商厦等购物中心；距离人民公园较近，居住环境较好，周边配套设施齐全，生活较便捷。

5、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则，是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

(1) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即按照其可能的最优用途估价。

(2) 技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

(3) 经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

(4) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(5) 房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否平衡或协调的问题。也就是说，估价时要考虑房地产与其周围环境协调性。

(6) 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，根据委托方提供的有关资料，估价人员实地查勘以及对当前市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

四、估价目的

为武城县人民法院办理案件确定委托房地产价值提供参考

五、价值时点

二〇一八年五月十六日（现场勘察之日）。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，即估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

七、估价依据

1、国家法律法规：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民

代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(第十届全国人大常委会第十一次会议通过，2004年8月28日修正)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十届全国人大常委会第二十九次会议通过，2007年8月30日)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日)；

5、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第248号，1998年7月20日)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日起施行)；

6、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行)；

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)《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】；

4、委托方提供的相关资料：

(1)《山东省武城县人民法院价格评估委托书》((2017)鲁1428执154号)

(2)《黄骅市房屋权属登记信息查询证明》复印件

(3)《房屋分层分户平面图》复印件

5、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

(1) 客观、独立、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：要求估价结果是在根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者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。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行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。

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。

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估价方法。估价对象房地产用途为住宅，此类房地产市场交易较多，可采用比较法进行估价测算。估价对象用途为住宅，存在收

益且易取得，可采用收益法进行测算，故选取比较法、收益法为本次估价的基本方法，测算估价对象的价格。

(1) 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i—估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在现状利用条件下，于价值时点2018年5月16日的价值为（币种：人民币）：

市场总价：60.91 万元

大写金额：陆拾万玖仟壹佰圆整

其中有证正房总价为：52.33 万元，单价为 8731 元/平方米；

有证小房总价为 5.48 万元，单价为 3000 元/平方米；

无证房屋总价为 3.10 万元，单价为 455 元/平方米。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	签章	签字	日期
-------	----	----	----

周倍峰

饶静

十二、实地查勘日期：

二〇一八年五月十六日当天查勘完毕

十三、估价作业日期：

二〇一八年五月十四日至二〇一八年五月二十三日

十四、估价报告应用的有效期：

按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年五月二十三日

附件

- (1) 《山东省武城县人民法院价格评估委托书》((2017)鲁1428执154号)复印件;
- (2) 《黄骅市房屋权属登记信息查询证明》复印件;
- (3) 《房屋分层分户平面图》复印件
- (3) 估价对象照片;
- (4) 估价对象位置示意图;
- (5) 估价人员和估价机构的资格证明及营业执照复印件;