

司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕1791号

- 一、委托方：临清市人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：聊城市东昌府区古楼办事处鸿顺花园小区Ⅱ-5号楼1单元502室房产
- 四、法院委托编号：（2018）鲁1581执恢160号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
- 六、询价执行单位：山东博莱仕土地房地产评估有限公司
- 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
- 八、询价结果：1414816元。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年9月30日起至2019年9月29日止。

本询价结果为拍卖参考价，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确定。

附件：评估公司询价报告及资质材料。



致估价委托人函

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2018年9月28日对贵单位委托的关于聊城市东昌府区古楼办事处鸿顺花园小区II-5号楼1单元502室(房屋建筑面积为158.08 m², 主房面积158.08 m²)的房产进行了实地查勘、市场调查和测算, 并将此日期作为上述房地产的价值时点, 将以下评估结果为贵单位办理案件提供市场价值参考依据。

估价目的: 为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产的市场价值。

估价对象: 为位于聊城市东昌府区古楼办事处鸿顺花园小区II-5号楼1单元502室(房屋建筑面积为158.08 m², 主房面积158.08 m²)房产, 估价对象归骆美雪单独所有。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: 2018年9月28日。

价值类型: 公开市场价值, 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的金额。

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古楼办事处鸿顺花园小区II-5号楼1单元502室(房屋建筑面积为158.08 m², 主房面积158.08 m²)的房地产在价值时点的评估总价值为:



主房单价：8950 元/m²

总价：人民币 1414816 元（人民币大写：壹佰肆拾壹万肆仟捌佰壹拾陆元整）

特别提示：本估价报告及估价结果严格按照“估价假设和限制条件”的限制使用。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

三〇一八年九月三十日



估价结果报告

一、估价委托方：山东产权交易中心有限公司

二、估价方：山东博莱仕房土地地产评估有限公司

地 址：聊城市花园北路和平小区临街楼北4单元3层

法定代表人：王晓龙

房地产评估资质级别：壹级 资质证书号：建房估证字（2013）002号

联 系 人：王伟

联系电话：0635-8360161

三、估价对象：

1、估价对象位置及坐落

聊城市东昌府区古楼办事处鸿顺花园小区II-5号楼1单元502室

2、权益状况

（1）房产登记状况

商品房预（销）售许可证号	聊房注字第0405890号		
房屋所有权人	骆美雪	共有情况	单独所有
房屋座落	聊城市东昌府区古楼办事处鸿顺花园小区II-5号楼1单元502室		
设计用途	住宅	房屋总层数	7
建筑面积	住宅158.08m ²		
所在层次	5	结构	砖混
建成年代	年		

（2）他项权利状况

估价对象产权人骆美雪，至估价时点，因委托方不能提供相关证明材料，故本次评估设定估价对象不存在法定优先受偿权，特提请报告使用人注意。

3、实物状况



(1) 建筑物状况

①公共部分:

结构形式	混合	建筑类型	低层
外立面装饰	外墙贴瓷砖	楼道装修	水泥地面, 涂料墙面
门禁系统	有	供气	管道天然气
安全及消防监控	有	电梯	无
建成年代	年	其他	所在物业为正向

②户内部分:

所在楼层	7	使用状况	使用中
现状用途	住宅	景观	无
户型	四室两厅	临街情况	不临街
采光、通风情况	通风采光较好		
各个房间装修情况的描述	室内地面铺地砖, 墙面刷乳胶漆, 门窗口包, 套装门, 高级防盗门。		

(2) 小区状况

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

(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, 房屋现正使用, 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	估价对象位于建设西路，路况较好，交通条件较好。
自然人文环境质量	自然环境及人文环境较好。
商住社区成熟度	商场规模较好，经营条件较好。
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	区域内有超市、银行、菜市场等完备的公共配套设施，能够满足人们的日常生活需要。
未来发展潜力	该区域配套设施齐全，发展潜力较大。

四、估价目的：

为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产的市场价值。

五、价值时点：二〇一八年九月二十八日

六、价值类型：

公开市场价值，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的金额。

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）

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、本次估价遵循的相关技术标准

(1) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 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) 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014)

(4) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)



4、委托人提供的有关资料

- (1) 鉴定委托书复印件;
- (2) 查档证明复印件;

5、估价人员实地查勘、调查搜集的资料和数据

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。
- (5) 遵循谨慎原则, 要求充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失, 不高估市场价值, 不低估知悉的法定优先受偿款。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》, “通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等, 有条件选用市场比较法进行估价的, 应以市场比较法为主要方法, 有收益房地产应采用收益法, 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市场比较法、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。”

因估价对象所在区域住宅成交及租赁案例较多, 且与估价对象具有可比性, 同时估价对象存在潜在的出租收益, 所以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。


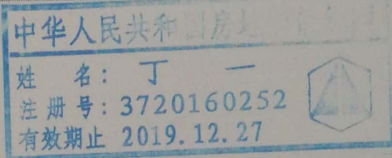
收益法,预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

抵押价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	1414816 元	壹佰肆拾壹万肆仟捌佰壹拾陆元整

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	注册证书号	签章	签字
王利玲	3720140087	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 王利玲 注册号: 3720140087 有效期至 2020.5.17</p>	王利玲
丁一	3720160252	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 丁一 注册号: 3720160252 有效期至 2019.12.27</p>	丁一

十二、估价作业日期

二〇一八年九月二十八日



十三、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自2018年9月30日起至2019年9月29日止一年内有效。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

二〇一八年九月三十日

