**房地产司法鉴定估价报告**

**估价报告编号：[2019]明嘉正德第（C002）号**

**估价项目名称：巩向习所属位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅市场价值评估**

**估价委托人：高青县人民法院司法技术和装备管理局**

**房地产估价机构：山东明嘉正德土地房地产评估有限公司**

**注册房地产估价师：韩颖、王健**

**估价报告出具日期： 2019年1月18日**

**致估价委托人函**

**高青县人民法院司法技术和装备管理局**：

受贵单位委托，我公司对巩向习所属位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅的客观合理的价值进行了评估。

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，在估价委托人的配合下，对估价对象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，在此基础上形成了房地产估价报告。估价结果如下：

**估价对象：**估价对象为位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅。详细情况见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋产权证号 | 08-1935638 | 证载建筑面积（㎡） | 155.08 |
| 房屋所有权人 | 巩向习 | 身份证号 | 370321197609180616 |
| 结构 | 混合 | 房屋所在楼层/房屋总楼层 | 5/7 |
| 建成年代 | 2013 | 规划用途 | 成套住宅 |

**估价目的：**为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产的市场价值。

**价值时点：**经委托方同意，以估价师现场勘查日2019年1月15日为价值时点。

**价值定义：**本次估价采用公开市场价值标准，市场价值是估价对象在价值时点2019年1月15日，在满足本次估价的假设前提等特定条件下的客观合理价值；

本次评估包含了桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅、附属设施及应分摊的土地使用权；

估价对象桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅已于2015年03月03日房屋抵押按揭贷款，开始日期：2015-03-03，结束日期：2041-03-03，他项权利人：中国建设银行股份有限公司桓台支行，他项权利号：T08-1024138，本次评估没有考虑估价对象上的[担保物权](http://china.findlaw.cn/info/wuquanfa/dbwq/%22%20%5Ct%20%22_blank)因素。

**估价方法：**本次评估选用市场比较法和收益法。

**估价结果**：估价对象在价值时点的房地产评估价值为147.64万元，大写金额为人民币壹佰肆拾柒万陆仟肆佰元整（评估单价9520元/平方米）。

以上内容摘[2019]明嘉正德第（C002）号估价报告

山东明嘉正德土地房地产评估有限公司

法定代表人签章

二零一九年一月十八日

**目 录**

一、估价师声明 5

二、估价假设和限制条件 5

三、估价结果报告 7

一、估价委托人 7

二、房地产估价机构 7

三、估价目的 7

四、估价对象 7

五、价值时点 8

六、价值类型 8

七、估价原则 9

八、估价依据 9

九、估价方法 10

十、估价结果 11

十一、注册房地产估价师 11

十二、实地查勘期 11

十三、估价作业期 11

四、估价技术报告（估价机构留存） 12

五、附件 12

一、估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

五、注册房地产估价师韩颖于价值时点2019年1月15日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** |
| 韩 颖 | 3720020080 |  |
| 王 健 | 3720080114 |  |

二、估价假设和限制条件

**一、估价假设前提**

**（一）、一般假设前提：**

1、估价委托人提供了《产权、产籍档案证明》等资料的复印件，注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2、根据《产权、产籍档案证明》复印件，位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅，建筑面积为155.08平方米，房屋所有权人为巩向习，规划用途为成套住宅。估价对象已于2015年03月03日在中国建设银行股份有限公司桓台支行办理了房屋抵押按揭贷款，开始日期：2015-03-03，结束日期：2041-03-03，他项权利人：中国建设银行股份有限公司桓台支行，他项权利号：T08-1024138，本次评估没有考虑估价对象上的[担保物权](http://china.findlaw.cn/info/wuquanfa/dbwq/%22%20%5Ct%20%22_blank)因素，估价结果是基于估价对象产权清晰、手续齐全，并可在公开市场上自由转让的前提下测算的价值。

3、注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、设备和环境安全进行调查的责任，在无理由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，对其安全进行合理假定。

4、估价对象证载用途为成套住宅、实际用途为住宅，符合最高最佳利用原则，我们所评估的价值是基于估价对象能按维持现状正常使用为前提进行评估的。

**（二）、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1、背离事实假设

 设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，无背离事实假设。

2、依据不足假设

估价委托人提供了相应的估价资料，估价人员进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，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，即能满足以下条件：①交易双方自愿的进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它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，评估结果一般亦会发生变化。

**二、估价报告使用限制条件**

1、本报告正文与附件仅供估价委托人本次评估目的使用，即为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产的市场价值。本报告的全部或者部分内容除获得我们同意外，不得用作其他用途，不得转载或引用于任何文字载体（包括文章、文件、报告、公告和声明等）。

2、本估价报告使用期限自2019年1月18日至2020年1月17日止。

# 三、估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位全称：高青县人民法院司法技术和装备管理局

1. 房地产估价机构

委估机构全称：山东明嘉正德土地房地产评估有限公司

住 所：张店区共青团西路122号3层309号

法人代表：韩颖

资质等级：房地产贰级 证书编号：鲁评032014

联系电话：05336679913

三、估价目的

为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

估价对象为位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅。详细情况见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋产权证号 | 08-1935638 | 证载建筑面积（㎡） | 155.08 |
| 房屋所有权人 | 巩向习 | 身份证号 | 370321197609180616 |
| 结构 | 混合 | 房屋所在楼层/房屋总楼层 | 5/7 |
| 建成年代 | 2013 | 规划用途 | 成套住宅 |

**1、区位状况**

估价对象所在建筑物位于桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户，位于中心大街以南、柳泉北路以西。

项目城市配套齐全；位于桓台县中心大街以南、柳泉北路以西，交通非常方便。周围超市、医院等生活配套设施齐全，商业、居住氛围较好生活便利。

学校：桓台第二中学、山东省桓台第一中学；

购物中心：惠仟佳购物广场；

银行：中国农业银行、山东桓台县农村商业银行。

**2、实物状况**

⑴土地实物状况

委托方未提供估价对象国有土地使用权证。

开发程度：土地开发程度达到“七通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热和宗地内平整；

⑵地上建筑物实物状况

估价对象所在建筑物为总层数7层的多层住宅，内部带电梯，其外墙为防水涂料。估价对象位于第5层，防盗门，塑钢窗，水、电、暖、卫、通讯等设施齐全。由于当事产权人未予配合，估价师未能进入房屋内部进行现场查勘，所以室内装修状况不详。

法定用途和实际用途：法定用途为成套住宅；实际用途为住宅

使用及维护状况：于价值时点，估价对象正常使用中，维护保养状况较好。

**3、权益状况**

根据估价委托人提供的各项资料，估价对象产权人为巩向习。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋产权证号 | 08-1935638 | 证载建筑面积（㎡） | 155.08 |
| 房屋所有权人 | 巩向习 | 身份证号 | 370321197609180616 |
| 结构 | 混合 | 房屋所在楼层/房屋总楼层 | 5/7 |
| 建成年代 | 2013 | 规划用途 | 成套住宅 |

（1）抵押权：于价值时点，估价对象有设定的抵押债权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司桓台支行，被担保债权数额为人民币370000元，他项权利号：T08-1024138号，抵押期限开始日期2015-03-03，结束日期：2041-03-03。

## 五、价值时点

经委托方同意，以估价师现场勘查日2019年1月15日为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，市场价值是估价对象在2019年1月15日，在满足本次估价的假设前提等特定条件下的客观合理价值；

本次评估包含了桓台县中心大街2877号天煜紫悦城43号楼三单元五层东户住宅、附属设施及应分摊的土地使用权；

估价对象已于2015年3月3日办理了房屋按揭贷款，本次评估没有考虑估价对象上的[担保物权](http://china.findlaw.cn/info/wuquanfa/dbwq/%22%20%5Ct%20%22_blank)因素。

## 七、估价原则

在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1.合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

估价对象已办理相关产权证，估价对象现状用途为住宅，符合合法原则。估价对象于价值时点交易或处分方式是合法的。

2.最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，是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。

遵循[最高最佳使用](http://baike.baidu.com/view/1095459.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)原则，应以[估价对象](http://baike.baidu.com/view/404695.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)的最高最佳使用为前提估价。当[估价对象](http://baike.baidu.com/view/404695.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)已做了某种使用，估价时应根据[最高最佳使用](http://baike.baidu.com/view/1095459.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在[估价报告](http://baike.baidu.com/view/404699.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)中予以说明： l维持现状前提； 2更新改造前提；3转换用途前提；4改变规模前提；5重新开发前提；6上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

根据张店区总体规划及估价对象的实际情况和区位条件，估价对象用途维持现状使用为其最高最佳利用途径，本次评估以此体现最高最佳利用原则。

3.价值时点原则

要求估价结果应为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价格偏差在合理范围内的原则。

## 八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国担保法》；

（4）《中华人民共和国城市规划法》；

（5）《中华人民共和国[拍卖法](http://china.findlaw.cn/jingjifa/paimaifa/%22%20%5Ct%20%22_blank)》；

（6）、《中华人民共和国物权法》；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（6）国务院55号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

（7）《[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](http://www.baike.com/sowiki/%E5%85%A8%E5%9B%BD%E4%BA%BA%E6%B0%91%E4%BB%A3%E8%A1%A8%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E5%B8%B8%E5%8A%A1%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A%E5%85%B3%E4%BA%8E%E5%8F%B8%E6%B3%95%E9%89%B4%E5%AE%9A%E7%AE%A1%E7%90%86%E9%97%AE%E9%A2%98%E7%9A%84%E5%86%B3%E5%AE%9A?prd=content_doc_search" \o "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)》；

（8）《[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](http://www.baike.com/sowiki/%E6%9C%80%E9%AB%98%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2%E5%85%B3%E4%BA%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2%E5%A7%94%E6%89%98%E8%AF%84%E4%BC%B0%E3%80%81%E6%8B%8D%E5%8D%96%E5%92%8C%E5%8F%98%E5%8D%96%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E7%9A%84%E8%8B%A5%E5%B9%B2%E8%A7%84%E5%AE%9A?prd=content_doc_search" \o "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）：

（7）其他法律规定、政策文件等。

2、本次估价采用的技术规程

（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）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（4）《房地产抵押估价指导意见》。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）司法鉴定委托书（原件）；

（2）民事判决书（复印件）；

（3）产权、产籍档案证明（复印件）。

4、估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

## 九、估价方法

根据估价对象的特点，估价对象处于成熟的商圈，周边类似物业交易案例很多，且估价对象属于收益型房地产，故本次评估采用市场比较法和收益法分别求取估价对象房地产价值；然后根据各种方法评估价值与市场价值的接近程度对其赋予不同权重进行加权平均求得估价对象房地产评估价值。

市场比较法定义：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。

收益法定义：预期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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，估价对象在价值时点的房地产评估总价值为147.64万元，大写金额为人民币壹佰肆拾柒万陆仟肆佰元整，房屋单价9520元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 韩 颖 | 3720020080 |  | 年 月 日 |
| 王 健 | 3720080114 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2019年1月15日。

十三、估价作业期

自2019年1月15日起至2019年1月18日止。

山东明嘉正德土地房地产评估有限公司

二零一九年一月十八日

# 四、估价技术报告（估价机构留存）

# 五、附件

1、 司法鉴定委托书复印件；

2、估价对象照片及位置图；

3、产权证明文书复印件；

4、房地产估价机构营业执照；

5、房地产估价机构资质证书；

6、注册房地产估价师资格证书。