**房地产司法鉴定估价报告**

**鲁信源司法鉴定（2017）第0173号**

**估价项目名称：**东营农业高新区绿都路6号13幢2单元601室

房地产鉴定评估

**估价委托人：**东营经济技术开发区人民法院

**房地产估价机构：**山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：** 王丽娜 注册号：3720140073

张现伟 注册号：3720110170

**估价报告出具日期：**2017年12月06日

**致估价委托人函**



东营经济技术开发区人民法院：

受贵单位委托，我们对东营农业高新区绿都路6号13幢2单元601室房地产市场价值进行了评估。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**一、估价目的:**评估估价对象市场价值，为司法机关办理案件提供价值参考。

**二、估价对象：**

根据东营经济技术开发区人民法院《鉴定委托书》（2017）东开技会字第415号，对东营农业高新区绿都路6号13幢2单元601室房地产进行司法技术评估，根据《商品房预售合同》，房屋买受人韩广津、孙华梅，建筑结构为钢混结构，规划用途为住宅，建筑总层数11层，所在层数第6层，建筑面积139.6平方米，附储藏室一处，建筑面积9.3平方米；建成年代2014年。

**三、价值时点：**2017年11月08日（现场勘察之日）。

**四、价值类型：**本次评估选用市场价值标准，即估价对象在公开市场上最有可能实现的平均交易价值。

1. **估价方法：**

根据本次估价目的及估价对象的特点采用比较法和收益法进行评估。

**六、估价结果：**

根据估价目的，遵循估价原则，在现场勘查的基础上，选用比较法、收益法，经过分析、测算及综合判断，确定估价对象总价值为¥**409447元，大写金额人民币：肆拾万零玖仟肆佰肆拾柒元整；单价：2933元/平方米。**

**特别提示：➀自估价报告出具之日起壹年内有效；**

**➁扫描上方二维码验证报告真伪。**

**山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司**

**2017年12月06日**

**目 录**

[估 价 师 声 明 1](#_Toc14790)

[估价的假设前提和限制条件 2](#_Toc4969)

[房地产估价结果报告 4](#_Toc17342)

[一、委托估价方: 4](#_Toc24758)

[二、估价机构： 4](#_Toc3799)

[三、估价目的: 4](#_Toc2180)

[四、估价对象: 4](#_Toc5568)

[五、价值时点: 4](#_Toc11249)

[六、价值类型: 4](#_Toc27038)

[七、估价依据: 4](#_Toc16906)

[八、估价原则: 5](#_Toc3547)

[九、估价方法: 6](#_Toc20185)

[十、估价结果: 6](#_Toc29567)

[十一、注册房地产估价师： 6](#_Toc4064)

[参加估价的房地产估价师 6](#_Toc6192)

[十二、实地查勘期： 6](#_Toc12696)

[十三、估价作业期： 6](#_Toc11851)

[附 件 7](#_Toc32163)

[1. 东营经济技术开发区人民法院《鉴定委托书》（2017）东开技会字第415号复印件 7](#_Toc7864)

[2.《商品房现房买卖合同》复印件 7](#_Toc12243)

[3.估价对象照片 7](#_Toc31331)

[4.评估机构营业执照复印件 7](#_Toc20539)

[5.评估机构资质证书复印件 7](#_Toc24711)

[6.评估人员资格证书复印件 7](#_Toc8924)

# 估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确地，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范（GB/T50291－2015》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考，并不是价格的保证。

8、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

# 估价的假设前提和限制条件

**1、一般假设**

1.1估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突发变化，估价对象价值稳定变化。

1.2估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交；交易中无特殊买家的附加出价与条件。

1.3本估价报告有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

1.4本次估价对象由委托方及相关当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查看，并在可能的范围内对其内部进行查看，确定估价对象为毛坯房，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

**2、未定事项假设**

2.1本估价不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素的影响，假设估价对象不存在担保物权、租赁权等其他优先受偿权。

2.2估价对象权属、建筑面积等信息依据委托方提供的资料确定，但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，权属界定以有关权利管理部门认定为准；对建筑面积的披露也不能作为其产权登记面积的确认依据，产权登记面积界定以有测绘资质的单位测绘后，并经有关权利部门认定后为准。

2.3 因条件所限，估价人员未能进入估价对象内部进行勘查，假设估价对象内部配套设施与所在小区其他房地产相同。

3、本报告应用的限制条件

3.1本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为司法机构办理案件提供价格参考。

3.2本次估价报告书未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

3.3估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

3.4本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价格参考，不得用作其他用途，若估价目的改变，估价结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

3.5估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件产生的经济决策行为均不认可并不承担责任。

3.6委托方若对估价结果有异议，请在报告收到之日起10日内书面提出，如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司一并进行更正。

3.7本报告应用有效期为一年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

3.8本报告解释权最终归山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托估价方:

委托单位：东营经济技术开发区人民法院

## 二、估价机构：

单位名称：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址: 山东省济南市历下区解放东路69号10幢四楼东侧房屋

资质级别：贰级

法人代表：许庆润

证书编号：鲁评002047

## 三、估价目的:

评估估价对象市场价值，为司法机关办理案件提供价值参考。

## 四、估价对象:

根据委托方提供的《商品房预售合同》，合同编号：YS0095329号，商品房预售许可证号为东房注字第2014017号。出卖人：东营市祥泰房地产开发有限责任公司，买受人：韩广津、孙华梅；坐落：东营农业高新区绿都路6号13幢2单元601室，用途为住宅，钢筋混凝土结构，地上11层，地下1层，所在层数为第6层；房屋住宅建筑面积139.6平方米，储藏室一处，建筑面积9.3平方米，建成年代2014年。

估价对象所在建筑为钢筋混凝土结构，建筑物外墙贴面砖及石材，造型美观大方，造型美观大方，单元对讲门，入户防盗门，水、电、供暖、供气等设施齐全，属毛坯房。人文环境较好，治安状况良好。

## 五、价值时点:

2017年11月08日（现场勘察之日）。

## 六、价值类型:

本次评估选用市场价值标准，即估价对象在公开市场上最有可能实现的平均交易价值。

## 七、估价依据:

1、《中华人民共和国房地产管理法》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届[全国人民代表大会常务委员会](http://baike.baidu.com/view/37295.htm)第十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（于1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）；

4、《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）；

5、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

7、[东营经济技术开发区人民法院《鉴定委托书》（2017）东开技会字第415号复印件](#_Toc7864)

[8.《商品房现房买卖合同》复印件](#_Toc12243) ；

9、委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘、核实的有关资料。

## 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：

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、最高最佳使用原则：

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格的原则。

5、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。

## 九、估价方法:

根据估价目的和估价对象的特点，本次评估选用比较法及收益法进行评估。

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价值时点后累加，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:

根据估价目的，遵循估价原则，在现场勘查的基础上，选用合适的评估方法，经过分析、测算和综合判断，确定估价对象价值为¥**409447元，大写金额人民币：肆拾万零玖仟肆佰肆拾柒元整；单价：2933元/平方米。**

# 十一、注册房地产估价师：

# 参加估价的房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 盖章 |
| 张现伟 | 3720110170 |  |  |
| 王丽娜 | 3720140073 |  |  |

# 十二、实地查勘期：2017年11月08日。

# 十三、估价作业期：2017年11月08日-2017年12月06日。

# 附 件

1. [东营经济技术开发区人民法院《鉴定委托书》（2017）东开技会字第415号复印件](#_Toc7864)

[2.《商品房现房买卖合同》复印件](#_Toc12243)

3.估价对象照片

4.评估机构营业执照复印件

5.评估机构资质证书复印件

6.评估人员资格证书复印件