

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称: 淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户
住宅房地产司法鉴定评估

委托方: 淄博高新技术产业开发区人民法院

估价方: 山东明嘉正德土地房地产评估有限公司

估价人员: 韩 颖 注册号:3720020080

李同杰 注册号:3720110183

估价报告出具日期: 二〇一八年九月二十六日

估价报告编号: 正德鉴估字[2018]C035 号

致估价委托方函

淄博高新技术产业开发区人民法院：

受贵方委托, 我公司于 2018 年 9 月 21 日派出注册估价师, 对贵方委托的位于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户住宅房地产（以下简称估价对象）进行了实地查勘、市场调查和测算, 并根据国家关于房地产估价的有关规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学、公允的方法对估价对象的市场价值进行了评估, 为贵院执行的申请人淄博高新区瑞丰小额贷款有限公司与被执行人王宗环一案所涉及的房地产提供市场价值参考。

估价对象：估价对象坐落于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户, 产权人：王宗环, 产权证号：01-1205729, 证载建筑面积：83.34 平方米, 混合结构, 用途：成套住宅, 估价对象所在小区为商品房住宅区, 占用的土地为住宅用地。本次估价范围为上述房屋（包含房屋家具）及其应分摊的国有建设用地土地使用权, 包括装饰装修部分, 不包含债权债务等其他因素。

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。

估价方法：本次评估选用市场比较法

价值时点：2018 年 9 月 21 日。

价值类型：本次报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值。本次评估没有考虑估价对象上的担保物权因素。

估价结果：估价人员依据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、采用科学的估价方法, 最终确定：淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64

号楼4单元1层西户住宅房地产在价值时点的市场总价值为678300元（金额大写：人民币陆拾柒万捌仟叁佰元整），其中房屋家具价值：3200元，房地产价值：675100元（包含应分摊的国有建设用地土地使用权价值）。

特别提示：

1、根据《房地产司法鉴定评估指导意见》的有关要求，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，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。

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本次估价范围不包含相关的债权债务，处置估价对象时请注意是否有拖欠水电费、物业管理费等情况。

山东明嘉正德土地房地产评估有限公司



法定代表人

韩颖

2018年9月26日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	9
(一) 委托方.....	9
(二) 估价方.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 估价人员.....	14
(十二) 估价作业日期.....	14
四、房地产估价技术报告（评估机构留存）.....	15
五、附件.....	15

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们公正的分析、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限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参加本次估价的注册房地产估价师韩颖、李同杰于2018年9月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但未对被遮盖、未暴露及难于接触部分进行勘察。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、其它需要说明的事项：
 - （1）本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。
 - （2）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，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管理部门认定为准。

姓名	注册号	盖章
韩颖	注册号:3720020080	
李同杰	注册号:3720110183	



二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设前提

1、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为估价前提。

2、除非另有说明，本次评估假定估价对象房地产不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利及影响，不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

3、设定价值时点的房地产状况与估价人员现场勘察状况保持一致。

4、估价对象为整栋建筑物的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，估价方不承担责任。

2、估价人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。对于难以观察到的建筑物与设备内部结构质量，木质工程，其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分不负检测责任。

3、委托方提供的估价对象《产权、产籍档案证明》复印件中未记载估价对象的土地用途，经估价师实地调查，土地用途为出让住宅用地，本次估价对象的土地用途以实际调查为准。

（三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

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。

（四）本报告使用的限制条件

1、本估价报告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，仅作为委托方确定估价对象市场价值的参考依据，不得用于其它目的和用途。

2、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。

3、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《评估委托函》未约定提供报告的形式，本次估价结构提供估价结果报告供委托方使用，估价技术报告作为估价机构存档使用。

4、本报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。本估价结果是在正常市场条件下形成，超过一年有限期或在价值时点后有效期内，若国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

5、本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，提

供给委托方的估价结果报告为一个整体不可分割使用，因使用不当造成的损失估价方不承担责任。

6、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，亦不得以其它任何方式公开发表。本报告的最终解释权归本公司所有。

(五)、其他需要说明的事项

1、本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

3、本次评估所涉及房屋的坐落、用途、产权人等以委托方提供的《产权、产籍档案证明》复印件为依据并结合实地查勘确定。

4、山东明嘉正德土地房地产评估有限公司接到山东省淄博高新技术产业开发区人民法院委托后，于2018年9月21日派注册估价师韩颖，对估价对象淄博高新区柳泉路348号中德亚运村64号楼4单元1层西户进行了实地查勘，并核实了有关文件资料，故本次报告价值时点为2018年9月21日。

三、房地产估价结果报告

（一）委托方

1、委托方：淄博高新技术产业开发区人民法院

（二）估价方

1、估价方：山东明嘉正德土地房地产评估有限公司

2、房地产评估资质级别：贰级 资质证书号：鲁评 032014

3、法定代表人：韩颖

4、联系电话：13345221986

5、联系地址：张店区共青团西路 122 号 3 层 309 号

（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

1、**估价范围**：估价对象坐落于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户，证载建筑面积：83.34 平方米，本次估价范围为上述房屋（包含房屋家具）及其应分摊的国有建设用地土地使用权，包括装饰装修部分，不包含债权债务等其他因素。

2、**区位状况**：估价对象位于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户，估价对象南临兰雁大道，西临柳泉路，附近有 126 路、131 路、185 路公交车经过，出入方便。区域内银行、超市、菜市场、医院、学校等各类基础生活设施齐全，公共配套设施齐全，周围环境较好，市政

基础设施完善。

3、**实物状况：**该估价对象位于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户，依据《产权、产籍档案证明》复印件，证载建筑面积为 83.34 平方米。估价对象所在建筑物总层数为 7 层，混合结构，估价对象位于第 1 层，规划用途为成套住宅，实际用途为住宅。建筑物外墙为瓷砖贴面，估价对象塑钢窗，防盗门，室内瓷砖地面，内墙刷乳胶漆，水、电、卫、空调、通讯等配套设施齐全，房屋维修保养状况良好。

4、权益状况：

根据委托方提供的《产权、产籍档案证明》复印件；

产权人：王宗环；

产权证号：01-1205729；

委托方未提供《国有土地使用权》分割证书，经调查估价对象所在建筑物为住宅，根据当地房地产行政管理部门规定，该种情况买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，合法用途为住宅用地。至价值时点，以上产权清楚、明确无纠纷。

5、**土地基本状况：**估价对象位于淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户。

①临路：南临兰雁大道，西临柳泉路。

②形状：形状较规则。

③地势：地势平坦。

④开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）

⑤土地使用期限：委托方未提供《国有土地使用权》分割证书，但可享受分摊内的土地使用权，不影响住宅房的上市交易，根据《物权法》第一百四十九条：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

⑥规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有

一定的限制。

（五）价值时点

我公司于 2018 年 9 月 21 日注册估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次报告价值时点为 2018 年 9 月 21 日。

（六）价值类型

本次报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值，本次评估没有考虑估价对象上的担保物权因素。

（七）估价依据

1、国家、省、市有关房地产法律、法规

（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，2017 年 8 月 30 日）；

（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，2004 年 8 月 28 日）；

（3）、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；

（4）、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）；

（5）、《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007 年 8 月 23 日，法办[2007]5 号）；

（6）、《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》（2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 号）；

(7)、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号,2016年5月1日);

(8)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日,法释[2011]21号);

(9)、《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)。

2、技术标准

(1)、《房地产估价规范》(中华人民共和国国标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/T50899-2013)。

3、委托方提供的有关资料

(1)、《评估委托函》【(2018)淄高新法技字第229号】;

(2)、《淄博高新技术产业开发区人民法院执行局对外委托评估移交单》

(3)、《淄博高新技术产业开发区人民法院民事判决书》

(2013)新商初字第157号

(4)、《产权、产籍档案证明》复印件。

(5)、《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院协助执行通知书》

(6)、《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》

(2014)新执字第131-1号

4、其他资料

(1)、估价人员实地勘查所得的资料;

(2)、估价机构和估价人员日常积累的数据、资料;

(3)、淄博市近期同类房地产行情信息。

（八）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正的原则

独立、客观、公正的原则是房地产估价的最高原则。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等内容。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估充分考虑估价目的，选定价值时点来确定估价对象的价值。

5、替代原则

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。任何理性而谨慎的买者或卖者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过低或过高的价格，最终是在同一市场上的类似房地产，价格相互牵掣，相互接近。

（九）估价方法

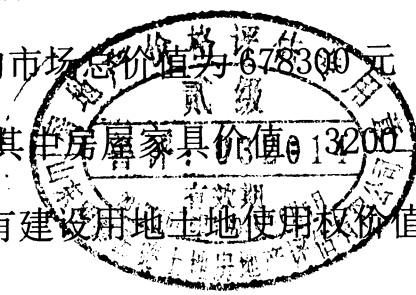
房地产估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。我们对估价对象进行了详细的实地勘察，经充分的研究和

论证，因估价对象所在区域住宅成交案例较多，市场活跃且与估价对象具有可比性，遵照《房地产估价规范》的规定，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的估价方法。估价对象为住宅用房，非出租收益性房地产，租金水平较难反映估价对象的客观市场价格，故不宜采用收益法；估价对象为正常运转，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。所以本次估价采用市场比较法。

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。

(十) 估价结果

估价人员依据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序，经采用市场比较法评估，最终确定：淄博高新区柳泉路 348 号中德亚运村 64 号楼 4 单元 1 层西户住宅房地产在价值时点的市场总价值为 675100 元（金额大写：人民币陆拾柒万捌仟叁佰元整），其中房屋家具价值 132000 元，房地产价值：675100 元（包含应分摊的国有建设用地使用权价值）。



(十一) 估价人员

注册房地产估价师盖章签名：

姓名	注册号	盖章
韩颖	注册号:3720020080	
李同杰	注册号:3720110183	

(十二) 估价作业日期

本次估价作业日期为 2018 年 9 月 21 日至 2018 年 9 月 26 日。

四、房地产估价技术报告（评估机构留存）

五、附件

- 一、《评估委托函》复印件
- 二、估价对象现状照片
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象《产权、产籍档案证明》复印件
- 五、《评估委托函》【(2018)淄高新法技字第 229 号】复印件；
- 六、《淄博高新技术产业开发区人民法院执行局对外委托评估移单》复印件
- 七、《淄博高新技术产业开发区人民法院民事判决书》复印件
(2013)新商初字第 157 号
- 八、《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院协助执行通知书》复印件
- 九、《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》复印件
(2014)新执字第 131-1 号
- 十、房地产评估机构营业执照复印件
- 十一、房地产评估机构资格证书复印件
- 十二、房地产估价师注册证复印件