

昌乐县朱刘街 309 国道路北土地使用权、房屋及地上附属物房地产估价报告

鲁同诚房估字（2018）第 05-1073 号

估价委托人：昌乐县人民法院技术室

房地产估价机构：山东同诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张 超(注册证书号：3720110166)

井鸿弘(注册证书号：3720140077)

估价报告出具日期：2018 年 5 月 14 日

致估价委托人函

昌乐县人民法院技术室：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象的市场价值进行了评估。

估价对象：根据资产评估对外委托书（2018）乐法技评字第 051 号及昌乐县人民法院评估委托函（2018）乐法技评字第 051 号，结合实际勘测情况，估价对象为昌乐县朱刘街 309 国道路北土地使用权、房屋、院落、地上附属物及池塘。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：2018 年 4 月 16 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：市场价值，是指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。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、综合分析影响该房地产价值因素的基础上，以国家、地方有关房地产估价的法规、政策和您提供的权属资料为依据，选用适宜的估价方法，对估价对象在价值时点的客观合理价值进行了认真的估算和判定，确认估价对象房地产在价值时点 2018 年 4 月 16 日的估价结果为：（详见后附表）

合计：RMB3829.47 万元

大写人民币：叁仟捌佰贰拾玖万肆仟柒佰圆整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过昌乐县人民法院向我公司提出。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

法人代表：渠文辉

二〇一八年五月十四日

目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	
一、委托方	8
二、估价方	8
三、估价对象	8
四、估价目的	12
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果	14
十一、估价人员	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、房地产司法鉴定评估风险告知	17
第四部分 附件（目录）	18

第一部分 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个人利害关系或偏见。
 - 4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《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、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并在可能条件下对其内部进行了查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
 - 6、没有人对本报告提供重要专业帮助。
 - 7、本评估报告由山东同诚房地产评估咨询有限公司负责解释。
- 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：

估价师姓名	注册证书号	签 章	签字时间
张 超	3720110166		
井鸿弘	3720140077		

第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1. 估价委托方提供的估价对象的《土地使用权证》、《房屋所有权证》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 根据资产评估对外委托书（2018）乐法技评字第 051 号，结合实际情况，估价对象为潍坊市信丰钢结构工程公司位于昌乐县朱刘街 309 国道路北土地使用权、房屋、院落、地上附属物；委托方提供的《土地使用权证》记载土地使用权人潍坊信丰钢结构工程有限公司，坐落昌乐县朱刘街道桂河西侧、309 国道北；《房屋所有权证》记载房屋所有权人潍坊市信丰钢结构工程有限公司，坐落昌乐县朱刘街 309 国道 311 号，《房屋所有权证存根》记载房屋所有权人潍坊市信丰钢结构工程有限公司坐落昌乐县朱刘街 309 国道 311 号 2 幢，《房屋共有权证存根》记载房屋坐落昌乐县朱刘街 309 国道 77 号。我们经过当事人的确认，委托评估项目与实际勘查实物相一致。在此报告中估价对象统一描述为昌乐县朱刘街 309 国道路北土地使用权、房屋、院落、地上附属物及池塘。

3. 注册房地产估价师已对房地产安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 注册房地产估价师未对有证房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》记载建筑面积大体相当；对于无证地上附着物、土地使用权面积、房屋建筑面积由注册房地产估价师现场测量，并由当事人现场确认，我公司对面积不负责任，如有异议，委托方可委托专业测绘公司进行测量。附属物（树木、围墙、地面、大门、井、鱼塘、花圃）的数量由估价师和当事人共同清点，如有异议，委托方可委托专业资产评估公司进行复核。

5. 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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、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；

6. 本次估价是以估价对象权属清晰、无异议的房地产为假设前提，本次评估的房地产价值是市场价值。

7. 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) 特殊类假设

1. 根据委托方及申请人的要求，此次评估包含无证房产以及附属物，根据委托方的介绍和委托，此次评估不涉及其权属问题。

2. 无证房产面积及附属物数量为我公司人员清点，是非专业测绘人员通过普通测量设备（手持测距仪、卷尺）测得，数据不做确权和认定使用，经委托方和申请人确认，仅为此次评估提供参考，树木的品种以及树龄由当事人现场确认，根据实际情况认定，如有异议，可咨询当地农林部门专家或委托有资质的机构评估或认证。

3. 本次对房地产的市场价值进行评估，不考虑房地产被查封、房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权以及原有的租赁权和用益物权等因素的影响。

4. 注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定：

根据委托方提供的《土地使用权证》、《房屋所有权证》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件，我们设定其产权合法。

5. 价值时点止，若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估价价值中相应扣减，本次评估并未扣除估价对象的应缴未缴税费。

6. 本次评估是因欠款纠纷而进行评估，本次评估是以合法处分假设前提。

7. 估价委托方未提供土地证、房屋所有权证等产权证原件，经多次复印产权证复印件已有部分不清，但由于委托方无法提供原件，故此次评估仅能参照委托方提供复印件，由此出现的法律责任，我公司不承担任何法律责任。

二、估价限制条件

(一) 本报告所涉及的有关资料及说明均由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性和完整性负责。因委托方及当事人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

(二) 本估价报告应用范围为确定涉案房地产的市场价值进行司法鉴定，为委托方提供市场价值参考，若改变估价目的及使用条件需向评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(三) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(四) 本房地产评估报告书专门为委托人特定的评估目的而作，不应用于其他目的。未经本评估公司同意，报告书不得向委托方和评估报告使用部门以外的单位和个人提供。本报告中的内容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 本评估结果限于现有资料和调查情况及假设与限制条件下使用。

三、报告使用人注意

(一) 根据委托方提供的材料，本次评估不考虑抵押权对房地产价值的影响，提请报告使用人注意。

(二) 按现行规定，评估结果有效期为一年，随着时间的推移，该房地产的价值应做相应调整，甚至重估。

第三部分 房地产估价结果报告

一、委托方

名称：昌乐县人民法院技术室

二、估价方

单位名称：山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：渠文辉 资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 012024 号

资质证书有效期：2014 年 3 月 17 日至 2017 年 3 月 16 日

地址：山东省济南市市中区玉函路 63-2 号

联系人：张超

联系电话：0531-82628785

三、估价对象

(一)实物状况

1. 房产及附属物状况

序号	项目名称	单位	数量	基本情况
1	商住楼	平方米	336	有证，2 层，用途商住，混合结构，铝合金窗，水电齐全
2	传达室	平方米	40.41	无证，1 层，用途传达室，外墙水泥，内墙涂料，水泥地面，铝合金窗
3	车棚	平方米	262.26	
4	葡萄架	平方米	243	
5	亭子	平方米	16.24	
6	东侧板房 1	平方米	95.75	彩钢板房，铝合金窗，水泥地面
7	办公楼后板房	平方米	8.89	彩钢板房，铝合金窗，水泥地面
8	东侧板房 2	平方米	59.84	彩钢板房，铝合金窗，水泥地面
9	饭店 1	平方米	174.97	无证，1 层，砖混结构，瓷砖地面，铝合金窗，水电齐全
10	饭店 2	平方米	348.99	无证，1 层，砖混结构，瓷砖地面，铝合金窗，水电齐全
11	饭店后 1	平方米	47.73	无证，1 层，砖混结构，瓷砖地面，内墙涂料
12	饭店后 2	平方米	83	无证，1 层，混合结构，水泥地面，内墙涂料，铝合金窗
13	办公楼	平方米	1871.8	有证，总层数 4 层，外墙瓷砖，混合结构，内墙涂料，瓷砖地面，水电齐全

14	厕所	平方米	27.91	1层, 水泥外墙, 水泥地面
15	鱼塘西侧房	平方米	56.24	1层, 砖木结构, 水泥地面, 外墙水泥, 木窗, 较破
16	无证车间 1	平方米	7678.62	无证, 钢结构, 共 1 层, 用途为车间, 铝合金窗, 有航车, 水电齐全
17	无证车间 2	平方米	2541.87	无证, 钢结构, 共 1 层, 用途为车间, 铝合金窗, 有航车, 水电齐全
18	有证车间	平方米	7686.04	有证, 钢结构, 共 1 层, 用途为车间, 铝合金窗, 有航车, 水电齐全
19	传达室棚	平方米	4.59	简易
20	杨树	棵	1390	大
21	杨树	棵	43	小
22	芙蓉	棵	19	
23	国槐	棵	22	
24	国槐	棵	13	
25	柳树	棵	9	
26	梨树	棵	20	
27	枣树	棵	10	
28	桃树	棵	9	初果期
29	桃树	棵	3	苗
30	石榴	棵	13	中
31	石榴	棵	26	小
32	法桐	棵	45	
33	银杏	棵	8	
34	樱桃	棵	18	
35	柿子树	棵	47	
36	柿子树	棵	4	
37	榆树	棵	3	
38	榆树	棵	5	
39	连翘	棵	110	
40	杏树	棵	6	
41	苹果	棵	5	
42	山楂	棵	13	
43	榆叶梅	棵	69	
44	葡萄树	棵	95	
45	大叶女贞	棵	5	
46	海棠	棵	1871	
47	大门	米	12	电动伸缩门
48	井	眼	3	直径 30cm, 约 17 米深
49	鱼塘	平方米	10186.18	
50	围墙	米	508.87	西侧、北侧
51	栅栏	米	150.04	南侧
52	栅栏	米	9163	东侧
53	围挡	米	94.93	北侧

54	砖地面	平方米	734.51	
55	水泥地面	平方米	6356.26	
56	花圃	平方米	478.46	
57	水泥路面	平方米	7624.96	
58	门垛	个	1	高约 2.7, 长 9 米
59	地块 1	平方米	2773	
60	地块 2	平方米	5700	
61	地块 3	平方米	1333	
62	地块 4	平方米	64363.44	

备注:

①无证房产面积及附属物数量为我公司人员清点,是非专业测绘人员通过普通测量设备(手持测距仪、卷尺)测得,数据不做确权和认定使用,经委托方和申请人确认,仅为此次评估提供参考。

②附属物(树木、围墙、地面、大门、井、鱼塘、花圃)的数量由估价师和当事人共同清点,并由当事人现场确认,如有异议,委托方可委托专业资产评估公司进行复核。

③树木的品种以及是树龄由当事人现场确认,根据实际情况认定,如有异议,可咨询当地农林部门专家或委托有资质的机构评估或认证。

2. 土地状况

地块一:估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309国道北,价值时点国有土地使用权人为潍坊信丰钢结构工程有限公司,国有土地使用权证证号为乐国用(2015)第CL106号,地号C-362,图号无,土地使用权类型为出让,用途为工业,宗地面积为2773平方米,终止日期2065年4月6日。宗地外开发程度达到“五通”(包括通上水、通下水、通讯、通电、通路),宗地内场地平整。

地块二:估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309国道北,价值时点国有土地使用权人为潍坊市信丰钢结构工程有限公司,国有土地使用权证证号为乐国用(2013)第CL487号,地号C-320,图号无,土地使用权类型为出让,用途为工业,宗地面积为5700平方米,终止日期2063年9月16日。宗地外开发程度达到“五通”(包括通上水、通下水、通讯、通电、通路),宗地内场地平整。

地块三:估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309国道北,价值时

点国有土地使用权人为潍坊市信丰钢结构工程有限公司，国有土地使用权证证号为乐国用（2013）第 CL486 号，土地使用权类型为出让，用途为工业，宗地面积为 1333 平方米，终止日期 2063 年 9 月 16 日。宗地外开发程度达到“五通”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路），宗地内场地平整。

地块四：为无证土地，土地面积为 64363.44 平方米，现状用途为工业。

（二）权属状况

1. 房产

根据委托方提供的房产的《房屋所有权证》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》，房产登记情况如下：

房产证号	房屋所有权人	座落	结构	总层数	所在层数	产权面积 (m ²)	用途	建成年代
潍乐房权证昌乐县字第 048557 号	潍坊市信丰钢结构工程有限公司	昌乐县朱刘街道 309 国道 311 号	混合	4	1-4	1871.8	工业用房	2013
潍乐房权证昌乐县字第 069857 号	潍坊市信丰钢结构工程有限公司	昌乐县朱刘街道 309 国道 311 号 2 幢	混合	1	1	7686.04	工业用房	2009
潍乐房权证昌乐县字第 054908 号、第 054909 号	赵俊卿、戴成升	昌乐县朱刘街道 309 国道 77 号	砖混	2	1-2	336	商住	1998
合计						9893.84		

2. 土地

地块一：估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309 国道北，价值时点国有土地使用权人为潍坊信丰钢结构工程有限公司，国有土地使用权证证号为乐国用（2015）第 CL106 号，地号 C-362，图号无，土地使用权类型为出让，用途为工业，宗地面积为 2773 平方米，终止日期 2065 年 4 月 6 日。

地块二：估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309 国道北，价值时点国有土地使用权人为潍坊市信丰钢结构工程有限公司，国有土地使用权证证号为乐国用（2013）第 CL487 号，地号 C-320，图号无，土地使用权类型为出让，用途为工业，宗地面积为 5700 平方米，终止日期 2063 年 9 月 16 日。

地块三：估价对象位于昌乐县朱刘街道桂河西侧、309 国道北，价值时

点国有土地使用权人为潍坊市信丰钢结构工程有限公司，国有土地使用权证证号为乐国用（2013）第 CL486 号，土地使用权类型为出让，用途为工业，宗地面积为 1333 平方米，终止日期 2063 年 9 月 16 日。

（三）区位状况

估价对象位于 309 国道以北，周围多为工业土地，有昌乐鑫海建材有限公司、昌乐立军气体厂，瑞德生物药业，山东雷姆科生物能源有限公司，潍坊鼎力建材，附近有 309 国道，比德文路等道路，距高速收费站约 4 公里，对外交通较为便利，基础配套设施较好，周围工业用地较多，开发利用潜力较大。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

2018 年 4 月 16 日，为完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指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所形成的价格或价值。

七、估价依据

（一）有关的法律、法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日主席令第 50 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号）；
- 5、《房地产估价规范》 GB/T50291-2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》 GB/T5089-2013；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

(二) 委估方提供的材料

- 1、资产评估对外委托书（2018）乐法技评字第 051 号
- 2、昌乐县人民法院评估委托函（2018）乐法技评字第 051 号
- 3、委托方提供的《房屋所有权证》复印件
- 4、委托方提供的《房屋所有权证存根》复印件
- 5、委托方提供的《房屋共有权证存根》复印件
- 6、委托方提供的《国有土地使用权证》复印件

(三) 估价人员现场勘查、市场调查所取得的相关资料。

八、估价原则

(一) 合法原则

房地产估价应首先遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

(二) 最高最佳使用原则

房地产估价应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。所谓最高最佳使用，是指估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的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，并能够使估价对象带来最高价值的使用。

(三) 替代原则

房地产估价应遵循替代原则，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。

(四) 价值时点原则

房地产估价应遵循价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 遵循独立性、客观性、公正性、谨慎性的工作原则

1. 客观性原则：一切从实际出发，认真进行现场查看和调查研究，掌握详实可靠的资料和依据，采取符合实际的计价标准和方法，得出合理、可信、客观、公正的评估结果。

2. 独立性原则：估价机构和估价人员严格按照国家法律和法规行事，不受外界干扰和评估业务当事人的影响，确保资产评估结果的客观性和公允性。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，本次估价根据谨慎原则，根据合理的估价原则、估价依据，选用合理的估价方法，测算委托评估房地产的市场价值。

房产：根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行评估的，应以比较法为主要的估价方法”，委估房地产为工业用厂房，属非独立经营不可单独计算获利的建筑物，并且无二级市场交易实例可比较，故无法采用收益法和比较法评估，故对该房屋采用重置成本法进行评估。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

土地：

(1)估价对象为工业用地，通过对所在区域土地市场的调查，近三年内类似用地的成交案例丰富，因此选择市场比较法；

(2)又因为估价对象土地用途为工业用地，且估价对象为整体开发，能获得土地取得开发中的各项成本，土地取得和开发的各项成本能充分反映该区域土地的价格水平，因此评估中可选用成本逼近法进行评估。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、基准日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息，应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

对上述二种方法求出的地价结果进行技术处理，最终求得估价对象的土地使用权价值

十、估价结果

估价人员在实地查勘、认真分析有关资料的基础上，根据估价目的，遵

循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，结合估价经验，经认真测算，确定委估房地产在价值时点 2018 年 4 月 16 日的估价结果：

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)
1	商住楼	平方米	336	2299	77.25
2	传达室	平方米	40.41	549	2.22
3	车棚	平方米	262.26	120	3.15
4	葡萄架	平方米	243	60	1.46
5	亭子	平方米	16.24	184	0.3
6	东侧板房 1	平方米	95.75	452	4.33
7	办公楼后板房	平方米	8.89	323	0.29
8	东侧板房 2	平方米	59.84	280	1.68
9	饭店 1	平方米	174.97	714	12.49
10	饭店 2	平方米	348.99	763	26.63
11	饭店后 1	平方米	47.73	615	2.94
12	饭店后 2	平方米	83	648	5.38
13	办公楼	平方米	1871.8	2171	406.37
14	厕所	平方米	27.91	230	0.64
15	鱼塘西侧房	平方米	56.24	389	2.19
16	无证车间 1	平方米	7678.62	1073	823.92
17	无证车间 2	平方米	2541.87	1073	272.74
18	有证车间	平方米	7686.04	1134	871.6
19	传达室棚	平方米	4.59	80	0.04
20	杨树	棵	1390	55	7.65
21	杨树	棵	43	30	0.13
22	芙蓉	棵	19	80	0.15
23	国槐	棵	22	160	0.35
24	国槐	棵	13	120	0.16
25	柳树	棵	9	150	0.14
26	梨树	棵	20	80	0.16
27	枣树	棵	10	80	0.08
28	桃树	棵	9	150	0.14
29	桃树	棵	3	20	0.01
30	石榴	棵	13	150	0.2
31	石榴	棵	26	80	0.21
32	法桐	棵	45	220	0.99
33	银杏	棵	8	150	0.12
34	樱桃	棵	18	150	0.27
35	柿子树	棵	47	150	0.71
36	柿子树	棵	4	30	0.01
37	榆树	棵	3	300	0.09
38	榆树	棵	5	55	0.03

39	连翘	棵	110	20	0.22
40	杏树	棵	6	100	0.06
41	苹果	棵	5	100	0.05
42	山楂	棵	13	150	0.2
43	榆叶梅	棵	69	60	0.41
44	葡萄树	棵	95	60	0.57
45	大叶女贞	棵	5	65	0.03
46	海棠	棵	1871	35	6.55
47	大门	米	12	980	1.18
48	井	眼	3	3000	0.9
49	鱼塘	平方米	10186.18	15	15.28
50	围墙	米	508.87	360	18.32
51	栅栏	米	150.04	120	1.8
52	栅栏	米	9163	70	64.14
53	围挡	米	94.93	30	0.28
54	砖地面	平方米	734.51	25	1.84
55	水泥地面	平方米	6356.26	50	31.78
56	花圃	平方米	478.46	18	0.86
57	水泥路面	平方米	7624.96	80	61
58	门垛	个	1	60000	6
59	地块1	平方米	2773	208	57.68
60	地块2	平方米	5700	206	117.42
61	地块3	平方米	1333	206	27.46
62	地块4	平方米	64363.44	138	888.22
	合计				3829.47

合计：RMB3829.47 万元

大写人民币：叁仟捌佰贰拾玖万肆仟柒佰圆整。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名 注册证书号 签 章 签字时间

张 超 3720110166

井鸿弘 3720140077

十二、实地查勘期

2018年4月16日

十三、估价作业期

2018年4月16日～2018年5月14日

十四、房地产司法鉴定评估风险告知

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

(1) 房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

(2) 不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出减、缓交请求，或者提出减、缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结鉴定评估的风险。

(3) 当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

(4) 房地产司法鉴定估价依据存在重大缺失，或者受客观条件限制不能进行现场查看，难以得出明确的估价结果，当事人要承担终结司法鉴定评估的风险。

在上述情况下，当事人如仍申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必需进行鉴定评估的，由房地产估价机构进行咨询性估价，当事人应当承担咨询性估价产生的法律后果。

(5) 当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

(6) 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的现场查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

(7) 一方当事人提供的鉴定评估资料，须经人民法院组织有关当事人质证后，由人民法院移交给估价机构。

(8) 当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

二〇一八年五月十四日

第四部分 附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象照片；
- 3、资产评估对外委托书（2018）乐法技评字第 051 号
- 4、昌乐县人民法院评估委托函（2018）乐法技评字第 051 号
- 5、委托方提供的《房屋所有权证》复印件
- 6、委托方提供的《房屋所有权证存根》复印件
- 7、委托方提供的《房屋共有权证存根》复印件
- 8、委托方提供的《国有土地使用权证》复印件
- 9、估价机构营业执照；
- 10、估价机构资格证书复印件；
- 11、估价人员资格证书复印件。