

房地产估价报告

估价项目名称：辛洪亮、孙健美所有的位于高青县常家镇大庄李村沿街二层楼房、平房三间房地产价值评估

估价委托人：淄博市高青县人民法院

房地产估价机构：山东国晟土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：程广洪(注册号：3720030093)
李淑华(注册号：3720110019)

估价报告编号：国晟评估[2018]第 F130 号

估价报告出具日期：2018 年 8 月 27 日

致估价委托人函

淄博市高青县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据国家有关法律法规和《房地产估价规范》，本着独立、客观、公正的原则，于2018年8月2日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象坐落于高青县常家镇大庄李村沿街二层楼房、平房三间，房产总建筑面积为784.78平方米。

价值时点：2018年8月2日(现场查勘日)。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

估价方法：结合本次估价的目的及估价对象的实际用途，本次估价采用成本法进行评估。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法进行测算，结合估价经验对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

建筑面积：784.78平方米

评估总值：52.96万元

人民币大写：伍拾贰万玖仟陆佰元整。

评估结果一览表

编号	房产名称	建筑结构	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	二层门头房	砖混	313.96	1236	38.81
2	主偏房	砖混	110.88	835	9.26
3	侧偏房	砖混	29.05	835	2.43
4	门卫	砖混	8.75	783	0.69
5	棚	石棉瓦	39.9	20	0.08
6	门前水泥地	水泥	282.24	60	1.69
合计			784.78	-	52.96

山东国晟土地房地产评估有限公司

法定代表人：程广洪

2018年8月27日



目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
（一）一般假设.....	5
（二）未定事项假设.....	5
（三）背离事实假设.....	6
（四）不相一致假设.....	6
（五）依据不足假设.....	6
（六）估价报告使用限制.....	6
三、估价结果报告.....	8
（一）估价委托人.....	8
（二）房地产估价机构.....	8
（三）估价目的.....	8
（四）估价对象.....	8
（五）价值时点.....	9
（六）价值类型.....	9
（七）估价原则.....	9
（八）估价依据.....	10
（九）估价方法.....	11
（十）估价结果.....	12
（十一）注册房地产估价师.....	错误！未定义书签。
（十二）实地查勘期.....	错误！未定义书签。
（十三）估价作业期.....	错误！未定义书签。
四、附 件.....	14
房地产估价技术报告.....	错误！未定义书签。

一、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/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员程广洪(注册号 3720030093)、李淑华(注册号 3720110019)于 2018 年 8 月 2 日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、委托方提供的《查封、扣押财产清单》等资料的真实性未到有关部门核实，其真实性应由委托方负责，估价师不对其真实性负责。
- 7、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本次估价结果是为委托方执行涉及估价对象的司法裁决而提供的价值鉴定意见，估价结果的价格定义是估价对象在估价时点的市场价值。该结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。
- 10、本次评估建筑面积等数据均由估价人员现场查勘、测量所得，委托方未提供有效的建筑面积证明材料，特提请报告使用者注意。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、产权方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

4、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待房地产及相关权益。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

6、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，我们与原件进行了一般性核对，但未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

（二）未定事项假设

本次估价是以估价对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利为假设前提。若估价对象存在他项权利登记，应考虑是否为优先受偿权。特提请报告使用方注意。

（三）背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象实际状况与登记状况一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的资料和估价依据充足，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价值，为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产价值，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点正常状态下的市场价值，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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当条件发生变化时，评估结果一般亦应做相应调整或重新估价。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东国晟土地房地产评估有限公司

司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、本估价报告书一式陆份，其中本公司存档一份，伍份交于委托方办理相关手续使用，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：淄博市高青县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：山东国晟土地房地产评估有限公司

机构地址：淄博市张店区福宁小区 41 号楼 A 段中单元 9 层西户

法定代表人：程广洪

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032019

联系人：边泳钧

联系电话：13573325236

（三）估价目的

为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象的财产范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象的财产范围为位于高青县常家镇大庄李村沿街二层楼房、平房三间，估价对象登记总建筑面积为 784.78 平方米。

2、估价对象权属状况

根据委托方提供的《查封、扣押财产清单》、《山东省高青县人民法院民事判决书》、《山东省高青县人民法院民事裁定书》显示，估价对象所有权人为辛洪亮、孙健美。

估价对象坐落于高青县常家镇大庄李村沿街二层楼房、平房三间，估价对象南临省道 319。人流量较小，商业繁华程度较差。土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地内“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整）。

3、建筑物基本状况

依据估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象建筑总面积为 784.78 平方米，建筑物状况如下：

估价对象位于高青县常家镇大庄李村沿街二层楼房、平房三间，房屋所有权人为辛洪亮、孙健美，二层楼房一间，院落一处，北砖房四间，总建筑面积为 784.78 平方米。房屋外墙刷涂料，入户门为玻璃推拉门，室内墙面刷涂料，地面铺瓷砖，室内木门，房屋维护及使用状况较好。

（五）价值时点

2018 年 8 月 2 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，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。一是要求在

估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的；四是本次评估以委托方提供的相关权属资料及所载明事项体现合法性。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值；估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相通或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相通或相近的商品在价格上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2007年8月30日 第十届全国人大常委会第二十九次会议修订）

（2）《中华人民共和国土地管理法》

（2004年8月28日 第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修正）

（3）《中华人民共和国物权法》

(2007 年 3 月 16 日 第十届全国人大常委会第五次会议通过)

(4) 《中华人民共和国担保法》

(1995 年 10 月 1 日 第八届全国人民代表大会第十四次会议通过)

(5) 《城市房地产转让管理规定》

(2001 年 7 月 23 日 建设部令第 96 号)

(6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015 年 4 月 8 日 中华人民共和国住房和城乡建设部)

(7) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016 年 7 月 2 日 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

(8) 《山东省城市房地产交易管理条例》

(2004 年 7 月 30 日 山东省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议修正)

(9) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、委托方提供的有关资料

(1) 《淄博市高青县人民法院评估委托函》；

(2) 《山东省高青县人民法院民事判决书》复印件；

(3) 《山东省高青县人民法院民事裁定书》复印件；

(4) 《查封、扣押财产清单》复印件；

(5) 委托方提供的其他资料复印件

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

(九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。

1、估价对象为已建成使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法。

2、估价对象周边类似房地产交易案例较少，成交价格不易取得，不宜选用比较法。

3、估价对象所在区域房地产以自用为主，出租案例较少，无法预计未来收益，不宜采用收益法。

4、估价对象已建成并正常使用，各项费用可作较为精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围。

故本次估价选用成本法测算估价对象的公开市场价值。

成本法是在测算估价对象在估价时点重新建造所需要的各项成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，即重置价格的基础上，根据估价对象的建造年代、使用和维护情况确定其合理折旧，然后用重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法进行测算，结合估价经验对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

建筑面积：784.78 平方米

评估总值：52.96 万元

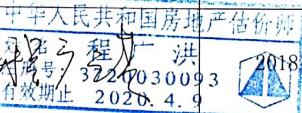
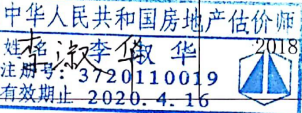
人民币大写：伍拾贰万玖仟陆佰元整。

山东国晟土地房地产评估有限公司

房地产估价报告

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
程广洪	3720030093	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 程广洪 注册号: 3720030093 有效期至: 2020.4.9	2018年8月27日
李淑华	3720110019	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李淑华 注册号: 3720110019 有效期至: 2020.4.16	2018年8月27日

(十二) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2018 年 8 月 2 日。

(十三) 估价作业期

本估价报告的估价作业期为 2018 年 8 月 2 日至 2018 年 8 月 27 日。

四、附 件

- 附件一 《淄博市高青县人民法院评估委托函》；
- 附件二 估价对象位置图
- 附件三 估价对象现场照片
- 附件四 《山东省高青县人民法院民事判决书》复印件
- 附件五 《山东省高青县人民法院民事裁定书》复印件
- 附件六 《查封、扣押财产清单》复印件
- 附件七 《现场查勘记录表》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构估价资质证书复印件
- 附件十 注册房地产估价师估价资格证书复印件