

房地产估价报告

估价报告编号：鲁弘估字（2018）第565号

估价项目名称：李钢伟名下坐落于博山区珑山路中段【国有土地使用权证号：淄国用（2004）第B01336号】的国有土地使用权及所涉及土地上的附属建筑物价值评估报告

估价委托人：淄博市博山区人民法院

房地产估价机构：山东弘裕土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：靳广俊 3720110086
殷兆岭 3720140071

估价报告出具日期：二〇一八年十月二十六日

致估价委托人函

淄博市博山区人民法院：

受贵院的委托，我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则，对委托评估的涉案房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产的价值（根据司法鉴定委托表鉴定要求：对被执行人李钢伟名下坐落于博山区珑山路中段【国有土地使用权证号：淄国用（2004）第 B01336 号】的国有土地使用权及所涉及土地上的附属建筑物的价值予以评估）。

估价对象：

1、土地状况

（1）依据《国有土地使用权转让合同》（博国土【转合】字【2004】第 0181 号）记载：

第一条 本合同当事人：转让方：高建立（以下简称甲方），受让方：李钢伟（以下简称乙方）

第二条 甲方通过出让方式（出让合同号：国土【出合】自【2002】第 166 号）取得的国有土地使用权转让给乙方使用，甲方转让的土地领有国有土地使用证（证号：淄国用【2004】第 B00780 号），土地行政主管部门与甲方签订的土地出让合同所载明的权利和义务随之转移。

第三条 甲方转让的地块位于淄博市博山水河路中段，面积为 600 平方米，用途为住宅用地，转让年限自 2004 年 11 月 15 日起至 2052 年 02 月 14 日止。

（2）依据博山区不动产登记中心出具的宗地详细信息记载：

土地坐落：博山区珑山路中段，宗地面积：600 平方米，容积率 0.17，权利性质：国有建设用地使用权，土地用途：城镇住宅用地。

（3）依据宗地籍图及宗地图记载：

四至为东临博山水河路市场，南临水河路，西临东城城村居民区，北临博山微分电机有限公司。

2、建筑物状况

(1) 依据博山区不动产登记中心出具的淄博市博山区人民法院协助查询通知书（回执）（2018）鲁 0304 执 1592 号记载：

淄国用（2004）第 B01336 号土地上无确权登记的房产。

(2) 经现场查勘，该估价对象土地上共有 2 幢附属建筑物，状况如下：

幢号	层数	结构	层高 (M)	长 (M)	宽 (M)	建筑面积 (M ²)	维护保养情况
幢 1	1	混合	5.5	13.34	7.82	104.32	水泥地面，门窗已损坏
幢 2	1	混合	4.8	5.3	3.76	19.93	水泥地面，门窗已损坏

价值时点：2018 年 10 月 23 日（现场查勘日）。

价值类型：市场价值，是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。

估价方法：根据估价对象特点和估价目的，本次评估选用成本法，即土地的价值加上地上建筑物的价值，土地采用市场法和基准地价法，建筑物采用成本法。

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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过计算，并结合估价经验和对影响房产市场价值因素的分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为（币种：人民币）（详见估价对象评估结果一览表）：

评估总价：974013 元

人民币大写：玖拾柒万肆仟零壹拾叁元整

估价对象评估结果一览表

估价对象	方法	单价 (元/M ²)	权重	单价 (元/M ²)	面积 (M ²)	总价 (元)	合计 (元)
李钢伟名下位于博山区珑山路中段土地	市场法	1484	0.5	1447	600	868200	974013
	基准地价法	1409	0.5				
附属建筑物幢 1	成本法	-	-	863	104.32	90028	
附属建筑物幢 2	成本法	-	-	792	19.93	15785	

特别提示：

1、本次评估地上建筑物以双方当事人签字的实测面积为准，特提请报告

使用者注意。

2、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2018 年 10 月 26 日起有效期为一年。

3、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过淄博市博山区人民法院向我公司书面提出。

致函日期：二〇一八年十月二十六日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

此函

山东弘裕土地房地产评估有限公司

法定代表人：田丰美

二〇一八年十月二十六日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	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.....	13
十一、 注册房地产估价师.....	13
十二、 实地查勘日期.....	13
十三、 估价作业期.....	13
房地产估价技术报告.....	错误！未定义书签。
一、 估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、 市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
三、 估价对象最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、 估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、 估价对象评估测算过程.....	错误！未定义书签。
六、 估价结果的确定：.....	错误！未定义书签。
附 件.....	14
1、 司法鉴定委托表（2018）博法技字第 345 号（复印件）	
2、 估价对象位置图	
3、 估价对象现场勘查照片	
4、 《国有土地使用权转让合同》（博国土【转合】字【2004】第 0181 号）（复印件）	
5、 淄博市博山区人民法院协助查询通知书（回执）（2018）鲁 0304 执 1592 号（复印件）	
6、 宗地详细信息（复印件）	
7、 宗地籍图、宗地图及界址点坐标（复印件）	
8、 淄博市博山区人民法院执行裁定书（2018）鲁 0304 执 1592 号（复印件）	
9、 事业性收费收款收据（复印件）	
10、 估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
11、 注册房地产估价师注册证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

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的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 和有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本公司注册房地产估价师已于 2018 年 10 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘并作了记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的有关证件，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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 评估师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，评估师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任

3. 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。

（二）特殊类假设

1. 本次评估价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2. 本次评估采用的可比实例均为出让土地上的市场价值，估价结果为出让土地上估价对象的市场价值。

二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

（1）本次评估地上建筑物以双方当事人签字的实测面积为准。

（2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 估价结果为房地产市场价值，是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。

(4) 本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(5) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(6) 本次评估附属物建筑面积以现场测量数据为准，经三方签字认可，如办理相关手续时，有权办证行政机关测绘的数据与本次评估数据不符，则以行政机关测绘的为准。

(7) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：淄博市博山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司

地址：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2号北楼二层203室

法定代表人：田丰美

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]064号

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产的价值（根据司法鉴定委托表鉴定要求：对被执行人李钢伟名下坐落于博山区珑山路中段【国有土地使用权证号：淄国用（2004）第B01336号】的国有土地使用权及所涉及土地上的附属建筑物的价值予以评估）。

四、估价对象

（一）区位状况

该估价对象位于淄博市博山区珑山路中段，南临珑山路，西临英雄路；学校有博山小学，博山区四十亩地小学，博山实验中学等；银行有邮政储蓄银行，农业银行，工商银行，齐商银行等；购物有淄博商厦等，生活配套设施较好；交通附近有113西线、11路、15路、49路等公交站点，交通较为方便。

（二）实物状况

1、土地状况

（1）依据《国有土地使用权转让合同》（博国土【转合】字【2004】第0181号）记载：

第三条 本合同当事人：转让方：高建立（以下简称甲方），受让方：李钢伟（以下简称乙方）

第四条 甲方通过出让方式（出让合同号：国土【出合】自【2002】第

166号)取得的国有土地使用权转让给乙方使用,甲方转让的土地领有国有土地使用证(证号:淄国用【2004】第B00780号),土地行政主管部门与甲方签订的土地出让合同所载明的权利和义务随之转移。

第三条 甲方转让的地块位于淄博市博山水河路中段,面积为600平方米,用途为住宅用地,转让年限自2004年11月15日起至2052年02月14日止。

(2) 依据博山区不动产登记中心出具的宗地详细信息记载:

土地坐落:博山区珑山路中段,宗地面积:600平方米,容积率0.17,权利性质:国有建设用地使用权,土地用途:城镇住宅用地。

(4) 依据宗地籍图及宗地图记载:

四至为东临博山水河路市场,南临水河路,西临东城城村居民区,北临博山微分电机有限公司。

2、建筑物状况

(1) 依据博山区不动产登记中心出具的淄博市博山区人民法院协助查询通知书(回执)(2018)鲁0304执1592号记载:

淄国用(2004)第B01336号土地上无确权登记的房产。

(2) 经现场查勘,该土地上共有2幢附属建筑物,状况如下:

幢号	层数	结构	层高(M)	长(M)	宽(M)	建筑面积(M ²)	维护使用情况
幢1	1	混合	5.5	13.34	7.82	104.32	水泥地面,门窗已损坏
幢2	1	混合	4.8	5.3	3.76	19.93	水泥地面,门窗已损坏

五、价值时点

根据估价目的,将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即2018年10月23日(现场勘查日)。

六、价值类型

根据估价目的,本报告所采用的价值标准为市场价值,是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。

七、估价原则

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

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。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 3、《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七十二号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第55号）；
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则（中华人民共和国主席令

第二十三号)；

9、《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）；

10、《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》（法释〔2011〕21号）。

(二) 本此估价采用的技术规程：

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(三) 委托方提供的有关估价对象的资料：

1、司法鉴定委托表（2018）博法技字第345号（复印件）

2、《国有土地使用权转让合同》（博国土【转合】字【2004】第0181号）（复印件）

3、淄博市博山区人民法院协助查询通知书（回执）（2018）鲁0304执1592号（复印件）

4、宗地详细信息（复印件）

5、宗地籍图、宗地图及界址点坐标（复印件）

6、淄博市博山区人民法院执行裁定书（2018）鲁0304执1592号（复印件）

7、事业性收费收款收据（复印件）

8、估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

九、估价方法

(一) 理论上不适用而不选用的估价方法

1、市场比较法：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，因估价对象为一宗土地及地上2处砖混平房，房产无确权

登记，无可比成交案例，故不选用市场比较法。

2、收益法：预测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，因估价对象为一宗土地及地上2处砖混平房，房产无确权登记，处于荒芜状态，不具备出租条件，因此，不能选用收益法。

3、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可测。委估对象现已竣工，没有新的规划，不具有再开发潜力，因此不适用假设开发法。

（二）估价技术思路与方法

根据估价对象特点和估价目的，本次评估选用成本法，即土地的价值加上地上建筑物的价值，土地与建筑物的评估之和，即为估价对象的价值。土地采用市场法和基准地价系数修正法，地上建筑物采用成本法。

（三）估价方法定义

成本法：成本法是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。

市场比较法：市场比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似交易土地搜集进行比较，对这些类似土地的交易情况调整建立比较基础和做适当的修正，以此求取估价对象的客观合理价格或价值。

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是以替代原则为理论依据，利用《2016年度淄博市城区及建制镇基准地价使用手册》中按均质区域评估出的基准地价和基准地价系数修正表等评估结果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的一种方法。

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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过计算，并结合估价经验和对影响房产市场价值因素的分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为（币种：人民币）（详见估价对象评估结果一览表）：

评估总价：974013 元

人民币大写：玖拾柒万肆仟零壹拾叁元整

估价对象评估结果一览表

估价对象	方法	单价 (元/M ²)	权重	单价 (元/M ²)	面积 (M ²)	总价 (元)	合计 (元)
李钢伟名下位于博山区珑山路中段土地	市场法	1484	0.5	1447	600	868200	974013
	基准地价法	1409	0.5				
附属建筑物幢 1	成本法	-	-	863	104.32	90028	
附属建筑物幢 2	成本法	-	-	792	19.93	15785	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
靳广俊	3720110086		年 月 日
殷兆岭	3720140071		年 月 日

十二、实地查勘日期：2018 年 10 月 23 日

十三、估价作业期：2018 年 10 月 23 日至 2018 年 10 月 26 日

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日

附 件

- 1、司法鉴定委托表（2018）博法技字第 345 号（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象现场勘查照片
- 4、《国有土地使用权转让合同》（博国土【转合】字【2004】第 0181 号）（复印件）
- 5、淄博市博山区人民法院协助查询通知书（回执）（2018）鲁 0304 执 1592 号（复印件）
- 6、宗地详细信息（复印件）
- 7、宗地籍图、宗地图及界址点坐标（复印件）
- 8、淄博市博山区人民法院执行裁定书（2018）鲁 0304 执 1592 号（复印件）
- 9、事业性收费收款收据（复印件）
- 10、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 11、注册房地产估价师注册证书（复印件）