



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：单县人民法院

联系人：时社教

地址：单县开发区人民广场东侧

联系电话：19853090155

二、房地产估价机构

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路中润世纪广场 18 号楼 14 层

法定代表人：李坚昱 统一社会信用代码：913701027478445359

房地产评估资质级别：贰级 资质证书号：鲁评 002026

联系人：李振升 联系电话：0531-81666272

三、估价目的

为单县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于菏泽市单县终兴镇小孟庄行政村，位于终蔡路以西。

2、权益状况

(1)权益状况

至价值时点，估价对象地上房屋未取得不动产权证，估价委托人和当事人也未提供规划核准、施工许可等法律文件，估价对象工程量由我公司估价人员现场测量得出，状况如下：

序号	项目	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)
1	主房	混合	1-2/2	150.53
2	附房	砖混	1/1	40.85
3	简易棚	简易	1/1	98.80
4	粮仓	混合	1/1	166.94

(2)他项权利状况

本次评估是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象查封、原有担保物权及其他优先受偿权对评估价值的影响。

3、实物状况

(1)建筑物状况

我公司估价人员于 2019 年 4 月 24 日对估价对象进行实地查勘记录，同时对使用环境、维护保养情况、自然磨损情况及日常维护等情况进行了查勘和了解，实物状况如下：



序号	项目	结构	所在层数 /总层数	建筑面 积(m ²)	概况
1	主房	混合	1-2/2	150.53	因被申请人原因,未进入室内,根据申请人的描述,房屋水电齐全,主建筑物室内地砖地面,墙面涂料,铝合金门窗。
2	附房	砖混	1/1	40.85	
3	简易棚	简易	1/1	98.80	
4	粮仓	混合	1/1	166.94	一面借墙,水泥地面,外墙涂料,彩钢板顶,檐高约4.4米,维护状况一般。

(2)估价对象周围状况

估价对象位于菏泽市单县终兴镇小孟庄行政村,位于终蔡路以西,属于单县农村,所在区域主要为平房及低层房屋,居住人口密集度一般,地上停车,居住环境一般。

(3)实物状况说明

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验,本次估价设定其无基础、结构等方面的重大质量问题,估价对象维护保养状况一般,设施设备水、电已安装到位,能满足使用要求。

4、区位状况

估价对象位于单县终兴镇小孟庄行政村,位于终蔡路以西,道路等级一般,路况一般,人车流量较小,交通便捷度一般;周围自然及人文环境质量一般;位于单县终兴镇小孟庄行政村,居住社区成熟度一般;估价对象所在区域基础设施完善度一般,达到“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路),区域内基础设施配套基本能够满足人们的日常生活需要;估价对象位于单县终兴镇小孟庄行政村,村内及周边配套较少,公共配套一般。

五、价值时点

二〇一九年六月四日(实地查勘之日)

六、价值类型

本次评估的估价结果是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的市场价值。

本次评估的估价结果是估价对象的建筑物价值,即采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等,在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下,重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润,并减去建筑物折旧后的价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则:

(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：要求估价结果是在依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

1、国家法律法规：

(1)《中华人民共和国物权法》；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3)《中华人民共和国土地管理法》；

(4)《中华人民共和国资产评估法》；

2、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

3、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

4、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件；

5、技术标准：

(1)《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

6、估价委托人提供的相关资料：

(1)《单县人民法院委托书》（（2019）鲁1722执恢44号）；

7、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价方法。本次估价仅评估地上建筑物的市场价值，市场上类似交易的案例难以收集到，故不适宜采用比较法；本次估价不包含估价对象占用范围内的土地使用权的价值，无法准确剥离估价对象的潜在收益，



故不适宜采用收益法作为其估价方法；根据估价委托人提供的资料及估价人员调查了解，该地区的建筑材料价格及工程造价的相关数据比较容易取得，故采用成本法作为本次评估的估价方法。

成本法是测算建筑物在价值时点的重置成本或重建成本、改造项目的建筑安装工程费和折旧，将重置成本或重建成本、建筑安装工程费减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	19.01 万元	壹拾玖万零壹佰圆整

估价结果明细表

序号	项目	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	主房	混合	1-2/2	150.53	745	11.21
2	附房	砖混	1/1	40.85	410	1.67
3	简易棚	简易	1/1	98.80	113	1.12
4	粮仓	混合	1/1	166.94	300	5.01
合计				457.12		19.01

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
韩 蕾	3720120117	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：韩 蕾 注册号：3720120117 有效期至 2021.08.15	2019年6月4日
李振升	3720170032	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李振升 注册号：3720170032 有效期至 2020.6.18	2019年6月20日

十二、实地查勘期

二〇一九年六月四日

十三、估价作业期

二〇一九年六月四日（实地查勘之日）至二〇一九年六月二十四日

十四、估价结果使用特别提示

1. 涉执房地产拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，



估价结果应当进行相应调整。

3. 估价委托人或报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。



山东众合土地房地产评估有限公司
二〇一九年六月二十四日

