

致估价委托人函

单县人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室、8 号楼 3 号车库房地产于 2019 年 8 月 19 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室、8 号楼 3 号车库，根据鉴定委托书、单县阳光嘉园业主委员会证明信息如下：

山东省菏泽市单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室，房屋建筑面积：122 平方米，所在层为 1 层，房屋所有权人吴国庆。8 号楼 3 号车库，面积 30 平方米。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019 年 8 月 19 日（现场查勘日期）。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与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：（币种：人民币）

产权证号	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
无	单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室	122	3411	41.61
无	8 号楼 3 号车库	30		9



合计				50.61
----	--	--	--	-------

房地产总价人民币大写：伍拾万陆仟壹佰元整。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。
- 3、本报告只按估价目的提供给单县人民法院使用，不做其他使用。
- 4、以上内容摘自《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过单县人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

二〇一九年九月二日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：单县人民法院

单位住址：山东省济南市市中区英雄山路 197 号

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943175

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室、8 号楼 3 号车库。

（一）、权益状况分析：

山东省菏泽市单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室，房屋建筑面积：122 平方米，所在层为 1 层，房屋所有权人吴国庆。8 号楼 3 号车库，面积 30 平方米。

（二）、实物状况分析：

1、房产实物状况

估价对象为单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室、8 号楼 3 号车库

建筑面积为 122 平方米，车库面积 30 平方米。

用途为住宅，实际用途为住宅。



所在层数：1层

建筑结构：混合结构

空间布局：室内三室两厅，空间布局合理，能够满足使用需求。

朝向：南北

设施设备：水电讯齐全，有管道天然气。

客厅：地面瓷砖、内墙乳胶漆、门包套、塑钢窗

卧室：地面木地板、内墙乳胶漆、门包套、塑钢窗

洗手间：地面砖、墙面砖、吊顶

阳台：地面瓷砖，内墙瓷砖，塑钢窗封闭

厨房：地面砖、墙面砖、吊顶

（三）、区位状况分析：

估价对象位于向阳东路以北，人民路以东，平原路以西，胜利东路以南，周围有人民路小学、人民路中学，距山东省菏泽市单县中医院 1.7 公里，周围有 5 路公交经过。

五、价值时点

2019 年 8 月 19 日（现场查勘日期），本次估价鉴定委托书中未明确价值时点，因现场查勘时实体状况、区位状况最能反映估价对象的实际状况，故本次估价价值时点设定为现场查勘日期。

六、价值类型

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

2、价值类型定义

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，



是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的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。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师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。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

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。同一供求范



内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

(五) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 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）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号）；
- 6、关于贯彻《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》；

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、单县人民法院评估委托函；
- 2、证明（复印件）；



3、不动产权证书（复印件）；

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象照片；

2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。

3、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价

4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资

5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

（1）确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况事项。

（2）选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

（3）根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

2、各估价方法的适用性

（1）估价对象的同类房地产有交易的，适用比较法。

（2）估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

（3）估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

（4）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预测或测算的，适用假设开发法。

3、理论上不适用的估价方法及理由



由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易、租赁情况，故选用比较法收益法进行评估。

6、估价方法简介

比较法是指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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与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：

币种：人民币)


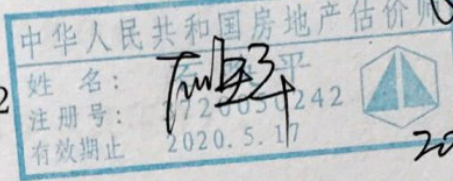
产权证号	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
无	单县阳光嘉园 8 号楼 1 单元 102 室	122	3411	41.61
无	8 号楼 3 号车库	30		9



合计				50.61
----	--	--	--	-------

房地产总价人民币大写：伍拾万陆仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
官岳胜	3720110134		2019年9月2日
石唤平	3720050242		2019年9月2日

十二、实地查勘期：2019年8月19日至2019年8月19日

十三、估价作业期：2019年8月19日至2019年9月2日

