

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，对委托评估的菏泽市单县南关社区东关八0村066号吴国庆名下的房地产于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：菏泽市单县南关社区东关八0村066号吴国庆名下的，根据鉴定委托书及委托方提供的资料信息如下：

国有土地使用证证号：单国用（1999）字第005263号，使用权人：吴国庆，
座落：单城镇八零村，图号：15，地号：869，使用权面积：84.76平方米，使用权类型：划拨

地上房屋：

序号：	朝向	结构	房屋总层数	性质
1	北屋一层	砖混	77.52	住宅
2	北屋二层	砖木	75	住宅
3	东屋	砖混	19.61	厨房
4	大门搭建一层	砖混	9.99	大门过道
5	西屋	砖混	17.07	配房
6	配建二层	砖混（顶轻体楼板）	51.29	其他
合计			250.48	

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）

评估总价值：32.20 万元

总价值人民币大写：叁拾贰万贰仟元整

序号：	项目	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	北屋一层	77.52	758	5.88
2	北屋二层	75	592	4.44
3	东屋	19.61	513	1.01
4	大门搭建一层	9.99	473	0.47
5	西屋	17.07	473	0.81
6	配建二层	51.29	210	1.08
7	土地使用权	84.76	2184	18.51
合计				32.20

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、房屋面积数据由委托人提供，土地面积为证载面积。
- 5、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。



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，本次估价对象为菏泽市单县南关社区东关八 0 村 066 号吴国庆名下的。

（一）、权益状况分析：

国有土地使用证证号：单国用（1999）字第 005263 号，使用权人：吴国庆，座落：单城镇八零村，图号：15，地号：869，使用权面积：84.76 平方米，使用权类型：划拨

（二）、实物状况分析：

1、房产实物状况

序号：	朝向	结构	房屋总层数	性质	说明
1	北屋一层	砖混	77.52	住宅	外墙水泥抹面，内墙砂灰抹面，木门，水磨石地面，



					一间为瓷砖地，出厦铝合金封闭
2	北屋二层	砖木	75	住宅	铝合金门窗，水泥地面，内墙砂灰抹面
3	东屋	砖混	19.61	厨房	外墙部分马赛克，部分水泥抹平，内墙砂灰抹面，贴墙面砖，木门窗，水泥地面
4	大门搭建一层	砖混	9.99	大门过道	外墙部分马赛克，铁大门，砖地面
5	西屋	砖混	17.07	配房	外墙部分水泥抹平，内墙砂灰抹面，贴墙面砖，木门窗，水泥地
6	配建二层	砖混（顶轻体楼板）	51.29	其他	结构层，无门窗，水泥地，清水墙，顶顶轻体楼板（破损）
合计			250.48		

（三）、区位状况分析：

估价对象位于单县南关社区东关八0村066号，周围有单县育才小学、单县胜利路实验中学、山东省菏泽市单县中医院、山东省菏泽市单县中心医院、万德福购物广场、辛格玛购物中心、夕阳红公园等生活服务配套设施，周围单县1路公交车经过。

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、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



围内，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作用，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、法院转交的其他材料。

(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、实物状况及成交价格。

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料。

5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》一般而言，房地产估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、基准地价修正法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

考虑到估价对象房屋无证房产，土地为划拨土地使用权，给合估价师掌握的当地房地产开发的成本构成，故可以采用房地分估的方式评估估价对象市场价值，即对土地采用剩余法进行评估，对建筑物采用成本法进行评估，然后两者相加得估价对象市场价值

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)

评估总价值：32.20 万元

总价值人民币大写：叁拾贰万贰仟元整

序号：	项目	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	北屋一层	77.52	758	5.88
2	北屋二层	75	592	4.44
3	东屋	19.61	513	1.01
4	大门搭建一层	9.99	473	0.47
5	西屋	17.07	473	0.81
6	配建二层	51.29	210	1.08
7	土地使用权	84.76	2184	18.51
合计				32.20

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	中华盖章签名国房地产估价师名日期
官岳胜	3720110134	
石唤平	3720050242	

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10日

