

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：临 邑 县 东 关 街 37 号 房 地 产 估 价 报 告

估 价 委 托 人：临 邑 县 人 民 法 院

估 价 机 构：山 东 中 安 土 地 房 地 产 评 估 有 限 公 司

注 册 房 地 产 估 价 师：冯 彦（注 册 号：3720060020）

宋 述 超（注 册 号：3720150098）

估 价 报 告 出 具 日 期：2019 年 1 月 4 日

估 价 报 告 编 号：鲁 中（德）房 估（2019）第 004 号

致估价委托人函

临邑县人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的临邑县东关街 37 号房地产（即本报告所述估价对象）进行了查勘评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：位于临邑县东关街 37 号。依据《查档证明》、《山东省临邑县城镇私房所有权证存根》（鲁临房权字第 01774-1 号），所有权人：陈慧明，共有人：段霞、陈瑞玉。具体房屋状况如下：

方向	建成年份	结构	层次	自然间数	建筑面积	房屋用途
北	1979 年	砖木	一	3	63.70 m ²	居住
南、东	1990 年	砖木	一	3（南屋 2 间，东屋 1 间）	40.25 m ²	居住
合计				6	103.95 m ²	

有附属建筑物角门一间。院落总面积：200.90 平方米。

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2018 年 12 月 27 日（现场查勘之日）

估价结果：估价对象于价值时点的评估价值为（人民币）：

项目	数量	评估单价（元/m ² ）	评估总价值（万元）
北屋	63.70 m ²	4005	25.51
南屋、东屋	40.25 m ²	3808	15.33
角门	1 间	--	2.80
合计			43.64

人民币大写：肆拾叁万陆仟肆佰元整。

本次评估价值中包含院落内土地及房屋价值。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《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以书面形式通过临邑县人民法院向我公司提出。

山东中安土地房地产评估有限公司

法定代表人：于永建

二〇一九年一月四日

目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(06)
三、估价结果报告	(09)
(一) 估价委托人	(09)
(二) 估价机构	(09)
(三) 估价对象	(09)
(四) 估价目的	(09)
(五) 价值时点	(10)
(六) 价值类型	(10)
(七) 估价依据	(10)
(八) 估价原则	(11)
(九) 估价方法	(12)
(十) 估价结果	(13)
(十一) 注册房地产估价师	(13)
(十二) 实地查勘期	(13)
(十三) 估价作业期	(13)
四、附件	(14)

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、我们于2018年12月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员及本项目负责人为宋述超，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价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。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东中安土地房地产评估有限公司负责解释。

8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 注册房地产估价师未对办理产权登记的房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以《查档证明》、《山东省临邑县城镇私房所有权证存根》（鲁临房权字第 01774-1 号）记载面积为依据。

(4) 对房地产市场的假设。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。

(5) 估价对象为独立院落，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用权》分割证书，根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备。

3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（1）本估价报告按估价目的是为为估价委托人处理案件提供价值参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

（2）本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

（3）估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

（4）未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任

何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

(5) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

三、其他需要说明的事项

(1) 本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《鉴定委托书》未约定提供估价报告的形式，本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

(3) 鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：临邑县人民法院

二、房地产估价机构：

单位名称：山东中安土地房地产评估有限公司

法定代表人：于永建

住 所：济南市小纬四路 46-1 号

电 话：13605342239

估价资格等级：贰级

估价资格证书号：鲁评 002012

三、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象：

(一)、权益状况分析：

位于临邑县东关街 37 号。依据《查档证明》、《山东省临邑县城镇私房所有权证存根》（鲁临房权字第 01774-1 号），所有权人：陈慧明，共有人：段霞、陈瑞玉。具体房屋状况如下：

方向	建成年份	结构	层次	自然间数	建筑面积	房屋用途
北	1979 年	砖木	一	3	63.70 m ²	居住
南、东	1990 年	砖木	一	3（南屋 2 间，东屋 1 间）	40.25 m ²	居住
合计				6	103.95 m ²	

有附属建筑物角门一间。院落总面积：200.90 平方米。

(二)、实物状况分析：

经实地查勘，估价对象为独立院落，院落四至明确，院落内花砖地面，北屋 3 间，南屋 2 间，东屋 1 间，角门 1 间，均为砖木结构。院落铁大门。

北屋前出厦，厦以铝合金封闭，前墙涂料，入户铝合金门，室内地面瓷

砖，木门，铝合金窗，内墙涂料，石膏板吊顶，木墙裙，门窗包口，东西两间有漏水现象，内墙面有脱落现象。

南屋外墙涂料，木门窗，门包套，石膏板吊顶，室内瓷砖地面，西头一间作为卫生间使用，地面瓷砖，内墙涂料。

东屋现作为厨房使用，外墙涂料，地面瓷砖，墙面贴墙面砖至半墙，木门窗。

估价对象大门、院落、自备井、电等配套齐全。

（三）、区位状况：

估价对象位于小迎曦街与洛源路交叉口向东约 260 米路北侧，临邑县中心位置，位置较好，临小迎曦街，距离迎曦大街、洛源路均较近，交通便捷度较高；附近有小型便利超市、洛北医院、临邑县中医院、临邑农商银行、农村商业银行及自助银行，配套设施齐备；附近有小雨点幼儿园、临邑师范幼小幼儿园、犁城小学、山东煤炭卫生学校（临邑分校），教育配套较齐备；距离山东临邑邢桐公园近，环境较好。

综上所述，该区域适于居住。

五、价值时点：2018 年 12 月 27 日（现场查勘日期）。

六、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，所谓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。

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》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》

(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、鉴定委托书；

2、《查档证明》；

3、《山东省临邑县城镇私房所有权证存根》(鲁临房权字第 01774-1 号)。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。

2、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。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房地产，周边住宅房地产的交易较活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用比较法；估价对象为独立院落，宗地四至明确，院落所占土地及地上房屋价值均可采用客观成本进行计算，因此可采用成本法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

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）

项目	数量	评估单价（元/m ² ）	评估总价值（万元）
北屋	63.70 m ²	4005	25.51
南屋、东屋	40.25 m ²	3808	15.33
角门	1 间	—	2.80
合计			43.64

人民币大写：肆拾叁万陆仟肆佰元整。

本次评估价值中包含院落内土地及房屋价值。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
冯彦	3720060020		年 月 日
宋述超	3720150098		年 月 日

十二、实地查勘期：2018年12月27日至2018年12月27日

十三、估价作业期：2018年12月27日至2019年1月4日

二〇一九年一月四日

附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象相关照片；
- (三) 《查档证明》；
- (四) 《山东省临邑县城镇私房所有权证存根》；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。