

—

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：鲁兴诚房估（2019）司字第 416 号

估价项目名称：平邑县地方镇 327 国道路南 01 号房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：平邑县人民法院

房地产估价机构：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋 芹（注册号：3720150167）

李 磊（注册号：3720150191）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月六日

# 致估价委托人函

平邑县人民法院：

受贵院的委托，我公司委派估价人员对位于平邑县地方镇 327 国道路南 01 号房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为杨化东所有的位于平邑县地方镇 327 国道路南 01 号房地产。

经估价人员现场查勘，估价对象为总层数 2 层的建筑物，总建筑面积约为 471.67 m<sup>2</sup>。其中：办理权属登记的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。建筑物具体详细情况如下：

## （1）已办理权属登记的建筑物情况

根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件的记载，不动产权证书号为平房字第 87010008 号，房屋所有权人为杨化东，房屋坐落于平邑县地方镇 327 国道路南 01，规划用途为商业服务，房屋性质为自建房，房屋结构为混合结构，房屋总层数为 2 层，估价对象所在层次为 1-2 层，建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>。

## （2）未办理权属登记的建筑物情况

经估价人员现场查勘，未办理权属登记的建筑物建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。房屋结构为混合结构，房屋总层数为 2 层，估价对象所在层次为 1-2 层。与已办理权属登记的建筑物相接，位于已办理权属登记建筑物的南侧。

已办理权属登记的建筑物与未办理权属登记的建筑物内部相通。

至价值时点止，估价对象使用状况为自用。

价值时点：2019年10月28日。

价值类型：市场价值，即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：本次估价采用比较法、收益法进行评估。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，估价人员进行了分析和测算，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：

估价对象市场价值为：RMB302.15万元。

大写金额：人民币叁佰零贰万壹仟伍佰元整。

估价对象房地产单价为：RMB6,406.00元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起10日内，通过平邑县人民法院向我公司书面提出。

注：上述内容摘自本估价报告，详细内容见本估价报告正文。

特此函告！

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘万军

二〇一九年十一月六日

# 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
一、估价假设条件.....	6
二、评估结果使用特别提示.....	8
三、估价报告使用限制.....	9
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产评估师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件 .....	18
1、委托人提供的《山东省平邑县人民法院价格评估委托书》（（2019）平法技字第 1272 号）复印件；	
2、估价对象位置图；	
3、估价对象照片；	
4、《集体土地使用证》复印件；	
5、《房地产权登记信息》复印件；	
6、《房屋所有权证》复印件；	
7、企业变更说明复印件；	
8、房地产估价机构营业执照复印件；	
9、房地产估价机构资质证书复印件；	
10、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本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本次估价的估价人员已于2019年10月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册 号

盖 章

宋 芹

3720150167

李 磊

3720150191

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《集体土地使用证》、《房地产权登记信息》、《房屋所有权证》复印件等资料，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、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

5、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、假设估价对象于价值时点不存在欠缴税费情况。

7、假设竞买估价对象的受让人具备购买资格。

8、根据委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象已办理权属登记的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。未办理权属登记的建筑面积以估价人员现场查勘测量数据

为依据，测量的数据只做为本次估价目的使用，不做为将来办理权属等其他用途的依据。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

## （四）不相一致假设

1、根据委托人提供的《中华人民共和国集体土地使用证》复印件记载，土地使用权证号为平集用（2009）第 50 号，土地使用权人为平邑县水泥矿山机械厂，土地所有权人为红石岭村农民集体所有，座落于平邑县地方镇红石岭村东，地类（用途）为工业，使用权类型为批准拨用企业用地。

根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件记载，房屋所有权人为杨化东，房屋坐落于地方镇 327 国道路南。

房屋所有权人与土地使用权人不相一致。据申请人陈述，不一致的原因为未对土地使用权证号为平集用（2009）第 50 号的宗地进行分割办证。本次估价假设估价对象房屋坐落于土地证号为平集用（2009）第 50 号宗地上，且房屋所有权人具有该宗地上估价对象房屋所应分摊的土地使用权。

2、根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件记载，规划用途为商业服务。根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，设

计用途为商住。根据委托人提供的《中华人民共和国集体土地使用证》复印件记载，地类（用途）为工业。

经估价人员现场查勘，估价对象实际用途为一层商业，二层住宅。周边类似房地产利用状况多为一层商业，二层及以上为住宅。

根据本次估价目的及估价人员现场查勘情况，本次估价以实际用途为依据进行评估。

3、根据《山东省平邑县人民法院价格评估委托书》（（2019）平法技字第 1272 号）的委托事项，应对被执行人杨华东（杨化东）所有的位于平邑县地方镇 327 国道路南 01 号房产一处（房产证号：平房字第 87010008 号）价格（拍卖）进行评估。

估价对象的《房屋所有权证》（房产证号：平房字第 87010008 号）复印件所记载的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>。经估价人员现场查勘，估价对象所处建筑物总建筑面积约为 471.67 m<sup>2</sup>（其中：房屋所有权证记载的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>）。

根据本次估价目的，本次估价所依据的建筑面积为 471.67 m<sup>2</sup>。

#### （五）依据不足假设

估价对象所处建筑物有部分房屋未办理权属登记，本次估价关于未办理权属登记建筑物所依据的建筑面积、建筑结构及用途假设以估价人员现场查勘测量的建筑面积及查勘的实际状况为依据进行评估。本次估价所依据的建筑面积、建筑结构及用途仅作为本次估价目的使用，不作为其它依据。

## 二、评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象



状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(2) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

(3) 委托人或者评估报告使用人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，违反该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) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

### 三、估价报告使用限制

(1) 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

(2) 未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：平邑县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇金鼎国际 1130 室

法定代表人：刘万军

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 142030 号

## 三、估价目的

为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为杨化东所有的位于平邑县地方镇 327 国道路南 01 号、总建筑面积约为 471.67 m<sup>2</sup>的房屋所有权及其所分摊的土地使用权。其中：房屋所有权证记载的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。

### （二）估价对象基本状况

本次评估的估价对象为杨化东所有的位于平邑县地方镇 327 国道路南 01 号房地产。

经估价人员现场查勘，估价对象为总层数 2 层的建筑物，总建筑面积约为 471.67 m<sup>2</sup>。其中：办理权属登记的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。建筑物具体详细情况如下：

### （1）已办理权属登记的建筑物情况

根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件的记载信息为：不动产权证书号为平房字第 87010008 号，房屋所有权人为杨化东，房屋坐落于平邑县地方镇 327 国道路南 01，规划用途为商业服务，房屋性质为自建房，房屋结构为混合结构，房屋总层数为 2 层，估价对象所在层次为 1-2 层，建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>。

### （2）未办理权属登记的建筑物情况

经估价人员现场查勘，未办理权属登记的建筑物建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。房屋结构为混合结构，房屋总层数为 2 层，估价对象所在层次为 1-2 层。与已办理权属登记的建筑物相接，位于已办理权属登记建筑物的南侧。

已办理权属登记的建筑物与未办理权属登记的建筑物内部相通。

至价值时点止，估价对象为涉案房地产。

估价对象位于 327 国道路南，交通较便利。周边有地方佳园等住宅小区，有酒店、宾馆、药房、购物广场、加油站等。

### （三）土地基本状况

估价对象所处宗地东临支路，南临支路，西临支路，北临 327 国道。该宗地地势平坦，土地形状较为规则。土地性质为集体用地。

### （四）建筑物基本状况

经估价人员现场查勘，估价对象临 327 国道，所处建筑物总建筑面积约为 471.67 m<sup>2</sup>，其中：已办理权属登记的建筑面积为 298.80 m<sup>2</sup>，未办理权属登记的建筑面积约为 172.87 m<sup>2</sup>。已办理权属登记的建筑物与未办理权属登记的建筑物内部相通。房屋结构为混合结构，总层数

为 2 层，估价对象所在层次为 1-2 层。

估价对象外墙贴条形砖，入户门为铝合金门，室内地面铺地面砖，墙面粉刷涂料，天花部分粉刷涂料、部分吊顶，2 层天花粉刷部分有轻微起皮现象，铝合金窗，室内门为木门。垂直通道为步行楼梯，楼梯为水泥踏步、铁制栏杆。未办理权属登记建筑物的 1 层南侧未建墙，借其南邻房屋的墙作为围护。估价对象朝向南北，通风采光状况良好。水电设施齐全，维修保养状况良好。

#### （五）特别事项说明

1、根据委托人提供的资料，估价对象房屋所有权人与土地使用权人不相一致。本次估价假设估价对象房屋坐落于土地证号为平集用（2009）第 50 号宗地上，且房屋所有权人具有该宗地上估价对象房屋所应分摊的土地使用权。

2、根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件记载，规划用途为商业服务。根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，设计用途为商住。根据委托人提供的《中华人民共和国集体土地使用证》复印件记载，地类（用途）为工业。

3、估价对象部分房产办理了房屋所有权证，部分房产未办理房屋所有权证。

4、相关人员应关注集体土地及其上的建筑物流转时是否只限于本村集体经济组织成员购买。

特提请报告使用人注意上述事项可能带来的影响。

## 五、价值时点

本次估价价值时点为 2019 年 10 月 28 日。

价值时点为所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价项目，以估价人员现场查勘之日作为本次估价的时点。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。即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

本次房地产估价遵循下列估价原则：

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

（一）国家及有关部门颁发的法律、法规、条例

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 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；
- 9、《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）；
- 10、《司法鉴定程序通则》。

（二）本次评估采用的技术规程

- 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）委托方提供的资料

- 1、《山东省平邑县人民法院价格评估委托书》（（2019）平法技字第 1272 号）；
- 2、《集体土地使用证》复印件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《房地产权登记信息》复印件等。

（四）估价机构搜集的资料

- 1、现场查勘资料；
- 2、估价人员市场调查搜集的其他资料等。

## 九、估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为估价方法。

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。

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的估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准 and 估价程序，经过现场实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素分析，经过测算，最终确定了估价对象于价值时点的市场价值为：

估价对象市场价值为：RMB302.15 万元。

大写金额：人民币叁佰零贰万壹仟伍佰元整。

估价对象房地产单价为：RMB6,406.00 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产评估师

注册房地产估价师	注册 号	盖 章
宋 芹	3720150167	
李 磊	3720150191	



## 十二、实地查勘期

实地查勘日为 2019 年 10 月 28 日。

## 十三、估价作业期

估价作业期为 2019 年 10 月 24 日至 2019 年 11 月 06 日。

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年十一月六日

## 附 件

- 1、委托人提供的《山东省平邑县人民法院价格评估委托书》（（2019）平法技字第 1272 号）复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《集体土地使用证》复印件；
- 5、《房地产权登记信息》复印件；
- 6、《房屋所有权证》复印件；
- 7、企业变更说明复印件；
- 8、房地产估价机构营业执照复印件；
- 9、房地产估价机构资质证书复印件；
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件。

# 估价对象位置图

