

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：姜雨拥有的位于榆树市华昌街道审计局家属  
楼北栋 2 单元 221 号房地产估价报告

估价委托人：临沭县人民法院

房地产估价机构：山东同泰土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王兴艳（注册号 3720160220）

赵尔生（注册号 3720200273）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 30 日

估价报告编号：鲁同泰房评报字（2020）第 0275 号

## 致委托人函

临沭县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对姜雨拥有的位于榆树市华昌街道审计局家属楼北栋 2 单元 221 号房地产进行市场价值评估，价值时点为 2020 年 12 月 18 日，估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

我公司根据评估目的，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》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验和对影响房地产价值因素进行综合分析，确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

评估单价：3822.00 元/m<sup>2</sup>

评估面积：136.50 m<sup>2</sup>

评估总价：521703.00 元。（大写）伍拾贰万壹仟柒佰零叁元整。

山东同泰土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：王本霞

二〇二〇年十二月三十日

# 目 录

第一部分	估价师声明 .....	4
第二部分	估价假设与限制条件 .....	6
第三部分	估价结果报告 .....	8
第四部分	附件.....	12

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明

（一）注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与本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。

（四）注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师已对估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，因受条件限制，估价人员未能对室内状况进行实地查看，评估人员对评估标的物的勘察仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。根据当事人描述及估价人员现场查勘，该房地产原入户门已封死，通过室内楼梯与审计局家属楼北栋 4-2 号房连通。

（六）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（七）本报告评估中所依据的有关估价对象资料，包括各种

法律文件、《不动产权证》等资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估价值有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

（八）本次评估对估价对象房地产价值作出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

（九）因条件限制评估人员未进入房屋内进行实地勘查。

（十）本报告评估结果包含地上建筑物的价值，以及估价对象建筑物分摊土地的价值。

（十一）委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。

（十二）本报告的全部或部分内容未经估价方同意，不得发表于任何公开媒体上。

（十三）当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王兴艳	3720160220		年 月 日
赵尔生	3720200273		年 月 日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）本次估价的假设前提

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

### （二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、本报告出具的价值包含了建筑物分摊土地使用权价值。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- 2、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。
- 3、假设估价对象于价值时点不存在设定租赁期限的租约或原有的租约已解除。

### （三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理。

- 1、本报告估价结果没有考虑国家宏观政策等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。
- 2、注册房地产估价师、评估专业人员已对估价对象进行现场调查，在现场调查过程中得到了申请人的配合，被申请人未到现场。
- 3、估价结果未考虑未来处置风险。

### （四）本报告使用的限制条件

1、本报告仅为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考，不作他用。

2、本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行的，如房地产状况或估价的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人名称：临沭县人民法院

委托人地址：山东省临沭县沭河西大街 131 号

联系电话：0539—6200093

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：山东同泰土地房地产资产评估有限公司

资质级别：贰级

房地产估价机构资格证书编号：鲁评 142005

法定代表人：王本霞

估价机构地址：临沂市兰山区上海路与孝河路交汇处 IEC 国际企业中心 18 楼

联系电话：0539—8201795

(三) 估价对象：

估价对象为姜雨拥有的位于榆树市华昌街道审计局家属楼北栋 2 单元 221 号房地产。

(1) 估价对象权益状况：

产权证号	吉(2018)榆树市不动产权第 0000528 号		
权利人	姜雨	产别	私产/商品房
座落	榆树市华昌街道审计局家属楼北栋 2 单元 221 号房		
总层数	6 层	所在层数	2 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	136.50	房屋用途	住宅
建筑形式	多层	土地用途及终止日期	城镇住宅 2088 年 1 月 7 日
结构	混合	建成年份	

(2) 估价对象实物状况：

本次委估的房地产为座落在榆树市华昌街道审计局家属楼北栋 2 单元 221 号房，建筑面积 136.50 m<sup>2</sup>，总层数 6 层，估价对



象位于 2 层，混合结构，规划用途为住宅，区域有水、电、燃气、暖气、排水等设施，本房屋装修一般，结构完好，可正常使用。

(3) 估价对象区位状况：

本次委估的房地产座落在榆树市华昌街道审计局家属楼北栋 2 单元 221 号房，权利人为姜雨，周边有繁荣小区、港榆花园、伯都铭苑等住宅区，住宅氛围浓郁，周边有苏宁易购、365 生活馆等商业配套，有榆树市第二实验中学西校，榆树市第二实验小学，中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行，榆树中医院，有 3 路、9 路、11 路公交通过，交通较便利，道路通达性较好。

(四) 估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

(五) 价值时点：2020 年 12 月 18 日

(六) 价值类型

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

根据估价对象及委托人的要求，本报告评估估价对象在目前状况下，于价值时点的公开市场价值。

(七) 估价依据

- 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、《中华人民共和国房地产估价规范》；
- 4、临沭县人民法院（2020）鲁 1329 执 2292 号司法鉴定委托书；
- 5、委托人提供的其他有关资料；
- 6、评估人员现场勘察及调查了解的有关资料。

(八) 估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的

立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法取得、使用、处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4、替代原则：在同一市场中效用相近的房地产，其价格应当相似。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格，本次估价遵循此原则。

5、价值时点原则：估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

#### （九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行了实地查看、调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采取比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的方法。

#### （十）估价结果

公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科

学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素进行综合分析，收益法测算出来的价值与比较法测算价值相差较大，收益法测算的价值严重偏离市场价值，故采用比较法测算的价值确定估价对象于估价时点的评估价值如下：

评估单价：3822.00 元/m<sup>2</sup>

评估面积：136.50 m<sup>2</sup>

评估总价：521703.00 元。（大写）伍拾贰万壹仟柒佰零叁元整。

（十一）估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王兴艳	3720160220		年 月 日
赵尔生	3720200273		年 月 日

（十二）实地查勘期：2020 年 12 月 25 日

（十三）估价作业日期

2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 30 日

（十四）估价报告应用有效期

本估价结果自估价报告完成之日起一年内有效，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新评估。

山东同泰土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十二月三十日

## 四、附件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象相关照片
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件