

# 房 地 产 评 估 报 告

Report for Real Estate Appraisal

报告编号: 鲁大普房估(2022)字第 FY003 号

估价项目名称: 姚波与谢彦红其他案由纠纷一案涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处市场价值评估

委 托 方: 平邑县人民法院

估 价 方: 山东大普土地房地产资产评估有限公司

估 价 人 员: 李明星 高永强

估价作业时间: 2022年1月6日至2022年1月12日

## 致估价委托人函

平邑县人民法院:

受贵院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 就姚波与谢彦红其他案由纠纷一案, 对涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处价值评估。估价目的为委托方确定该房地产在价值时点 2022 年 1 月 6 日的市场价值提供参考依据。

我公司根据估价目的, 依照国家相关法律法规及技术规范, 遵循房地产估价原则, 按照估价程序, 在认真分析现有资料的基础上, 选用成本法和市场法进行分析、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, 在此基础上形成了房地产估价报告, 本报告包含土地使用权价值。

申请人姚波与谢彦红其他案由纠纷一案, 涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处市场价值评估总金额为: 162279.30 元 (人民币大写: 壹拾陆万贰仟贰佰柒拾玖元叁角整)

山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年一月十二日



## 目 录

一	估价师声明.....	1
二	估价假设和限制条件.....	2
三	估价结果报告.....	5
	1、估价委托人及被估价单位.....	5
	2、房地产估价机构.....	5
	3、估价目的.....	5
	4、估价对象.....	5
	5、价值时点.....	6
	6、价值类型.....	6
	7、估价原则.....	7
	8、估价依据.....	7
	9、估价方法.....	8
	10、估价结果.....	9
	11、估价人员.....	9
	12、实地查勘日期.....	9
	13、估价作业日期.....	9
	14、估价报告应用有效期.....	9
四	附件.....	10

## 一 估价师声明

(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) 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；

(三) 注册房地产估价师与估价报告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申请人/被执行人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人申请人/被执行人没有偏见；

(四) 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告；

(五) 注册房地产估价师已对估价对象的土地利用状况、建筑物使用状况进行了实地查勘，并对现场查勘的客观性、真实性、公正性负责，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

(六) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

(七) 本次评估报告参与评估人员：  
中华人民共和国注册房地产评估师

李明星

3720040083

高永强

3720090099

山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年一月十二日



## 二 估价假设和限制条件

### (一) 本估价报告结论成立的假设前提

#### 1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以委托人提供的资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 2. 未定事项假设

(1) 本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(2) 估价对象相关资料未记载估价对象的建筑结构，经估价人员现场勘察，实际建筑结构部分为砖混结构、部分为砖木结构。本次评估暂以实际勘察结果为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

(3) 现场勘验时，因估价人员无法进入室内进行实勘，故室内装修按照一般装修进行市场价值评估。

## 3. 背离事实假设

由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

## 4. 不相一致假设

本次估价价值时点为 2022 年 1 月 6 日，实地勘查日期为 2022 年 1 月 6 日，价值时点与现场勘察日期一致，本次估价假定价值时

点的估价对象房地产状况与完成现场勘察之日的状况一致。

#### 5. 依据不足假设

估价委托人无法提供法定优先受偿款、租赁、设定居住权等反映估价对象状况的相关资料，注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料。本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿款、不存在租约等限制。

### (二) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快、期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

2. 本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人及其报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 所有本估价报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为本次估价计算使用，不能作为测量成果以用作他用，不得把它们与此估价报告分开来单独使用。

5. 本估价报告中所使用的货币为人民币。

6. 本估价报告解释权为本估价机构所有。



### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人名称：平邑县人民法院

委托人地址：山东省临沂市平邑县西环一路中段

联系电话：0539—4292156

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：山东大普土地房地产资产评估有限公司

资质级别：贰级 法定代表人：王燕燕

房地产估价机构资格证书编号：鲁评 142036

估价机构地址：山东省临沂市兰山 1 柳青街道北京路与沭河路交汇处红日大厦 1 号楼 808 室

联系电话：0539—3216788

#### (三) 估价目的

为平邑县人民法院审理申请人姚波与谢彦红其他案由纠纷一案，涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处市场价值提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临，东临村民民宅，西临活动广场，南临村路，北临新建楼盘。

##### 2、估价对象实物状况

根据委托方的委托，涉案估价对象为平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处。估价对象外墙涂料，进户门为木门。经实地勘查测量，估价对象主房建筑面积 76.75 平方米，



未封出厦建筑面积 8.25 平方米，南配房①建筑面积 40.95 平方米，南配房②建筑面积 15.93 平方米，东配房建筑面积 18.55 平方米，院墙 16.96 平方米，土地使用权面积为 208.13 平方米。土地自然条件（地形、地势、地表承压力）良好，能够满足建筑的需要。因委托方未提供估价对象的证件，故本评估报告中的土地使用权及房屋的面积均以估价师实地测量数据为准。

### 3、估价对象概况

序号	房产名称	结构	建筑面积	单位
1	主房	砖木	76.75	m <sup>2</sup>
2	未封出厦	——	8.25	m <sup>2</sup>
3	南配房①	砖混	40.95	m <sup>2</sup>
4	南配房②	砖木	15.93	m <sup>2</sup>
5	东配房	砖混	18.55	m <sup>2</sup>
6	院墙	——	16.96	m <sup>2</sup>
7	土地使用权	——	208.13	m <sup>2</sup>

#### （五）价值时点

2022 年 1 月 6 日。

#### （六）价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的，本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值，价值类型为市场价值。

市场价值：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

- 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、最高最佳使用原则：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。
- 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、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。
- 6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

### （八）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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
6. 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）
7. 《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014）

8. 《中华人民共和国民法典》
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
10. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号
11. 《建设工程司法鉴定程序规范》（SF/Z JD0500001-2014）
12. 《关于执行设定抵押房屋的规定》（法释[2005]第14号）
13. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
15. 估价人员现场查勘及调查房地产市场了解的有关资料
16. 平邑县人民法院司法鉴定委托书（2021）鲁1326法鉴字1630号

#### （九）估价方法

估价人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。综上所述，本报告采用成本法和市场法对估价对象进行估价。

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。

市场法是将估价对象价格与在估价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。

#### （十）估价结果

申请人姚波与谢彦红其他案由纠纷一案，涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落



一处市场价值评估总金额为：162279.30 元（人民币大写：壹拾陆万贰仟贰佰柒拾玖元叁角整）

(十一) 估价人员

执业资格	姓名	编号
中华人民共和国注册房地产评估师	李明星	3720040083
中华人民共和国注册房地产评估师	高永强	3720090099



(十二) 实地查勘日期 2022 年 1 月 6 日

(十三) 估价作业日期 2022 年 1 月 6 日至 2022 年 1 月 12 日

(十四) 估价报告应用有效期

本估价报告有效期自 2022 年 1 月 12 日起至 2023 年 1 月 11 日止，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，须委托本公司重新估价。

山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年一月十二日





## 四 附件

- 1、评估价值明细表
- 2、估价对象现场照片
- 3、估价对象位置示意图
- 5、司法鉴定委托书复印件
- 6、估价机构资格证书及营业执照复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

姚波与谢彦红其他案由纠纷一案涉案谢彦红所有的位于平邑县仲村镇和美社区活动广场东临的自建瓦房四间及院落一处市场价值评估明细表

序号	房屋所有权人	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (元)	备注
1	谢彦红	主房	砖木	76.75	700.00	53725.00	瓦房
2		未封出厦	—	8.25	350.00	2887.50	
3		南配房①	砖混	40.95	650.00	26617.50	平房
4		南配房②	砖木	15.93	550.00	8761.50	瓦房
5		东配房	砖混	18.55	650.00	12057.50	平房
6		院墙	—	16.96	120.00	2035.20	
7		土地使用权	—	208.13	270.00	56195.10	
8		合计	—	—	—	—	162279.30

山东大普土地房产资产评估有限公司制





