涉 执 房 地 产 处 置

司 法 评 估 报 告

**委托号：（2022）鲁0785执1853号**

**估价项目名称：杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权涉执房地产处置司法评估**

**估价委托人：高密市人民法院**

**房地产估价机构：山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司**

**注册房地产估价师：朱文超 3720070119**

**庄建军 3720110195**

**估价作业日期：2022年8月18日-2022年9月10日**

**估价报告出具日期：2022年9月10日**

**估价报告编号：鲁求实评字[2022]第B015号**

**致估价委托人函**

**高密市人民法院：**

受贵院委托，我们秉承客观、公正、科学、独立的原则，于2022年8月18日派出评估人员对贵院委托的杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院执行邱兆松与杜心国，王军，王祖山，杜心红，高密市朝阳街道东姚哥庄村民委员会民间借贷纠纷一案提供价值参考而评估其房地产市场价值。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**为杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权。本次评估集体土地使用权面积为21亩，自建住宅毛坯房面积为2293平方米。本次估价范围不包含可移动的动产、装饰装修及债权债务等其他因素。

**价值时点：**2022年8月18日，此价值时点是对估价对象实地查勘之日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估土地使用权选用成本逼近法，房产选用成本法。

**估价结果：**杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权在价值时点的市场价值为人民币8276774元（本次评估房产价值不包含所占用土地使用权价值），大写人民币捌佰贰拾柒万陆仟柒佰柒拾肆元整，评估结果详见“表1 估价结果明细表”。

**表1 估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **项目明细** | **数量** | **单位** | **单价（元）** | **评估价值（元）** | **备注** |
| 1 | 土地 | 集体土地使用权 | 21.00 | 亩 | 239300 | 5025300 |  |
| **土地小计** | | | **21.00** |  |  | **5025300** |  |
| 2 | 房产 | 自建住宅毛坯房 | 2293.00 | ㎡ | 1418 | 3251474 |  |
| **地上附属物小计** | | | **-** |  |  | **3251474** |  |
| **合 计** | | | **-** |  |  | **8276774** |  |

**特别提示：**

1. 根据相关文件要求，房地产处置参考价司法评估的价值类型为房地产市场价值，通常不评估变现价值，一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价格的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价值是房地产经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

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.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。

4.成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

5.本次估价范围不包含相关的债权债务，处置估价对象时请注意是否有拖欠水、电费等情况。

6.本次估价依据估价委托人提供的《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）及现场调查情况。在报告出具后，若有新的合法的补充证明材料，估价结果需做适当调整甚至重新估价。在此特别提请报告使用人留意和重视。

7.根据估价委托人提供的《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）及现场调查情况，该项目总占地面积为40亩。我公司根据现状并结合相关材料对估价对象进行评估，本次评估土地面积为21亩，位于自建住宅毛坯房北侧，提请报告使用人注意。

8.欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告；报告使用时请特别关注估价假设和限制条件提示内容。

法定代表人签章：

山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

2022年9月10日

———————————本页以下空白———————————

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc78361623)

[估价假设和限制条件 3](#_Toc78361624)

[估价结果报告 9](#_Toc78361625)

[一、估价委托人 9](#_Toc78361626)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc78361627)

[三、估价目的 9](#_Toc78361628)

[四、估价对象 9](#_Toc78361629)

[五、价值时点 11](#_Toc78361630)

[六、价值类型 11](#_Toc78361631)

[七、估价原则 11](#_Toc78361632)

[八、估价依据 13](#_Toc78361633)

[九、估价方法 15](#_Toc78361634)

[十、估价结果 16](#_Toc78361635)

[十一、注册房地产估价师 16](#_Toc78361636)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc78361637)

[十三、估价作业期 16](#_Toc78361638)

[附 件 17](#_Toc78361639)

附件一 《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]复印件

附件二 《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）复印件

附件三 估价对象位置图

附件四 估价对象相关照片

附件五 房地产估价机构营业执照复印件

附件六 房地产估价机构资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件

———————————本页以下空白———————————

# 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等有关房地产、土地估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

五、参与本次估价的注册房地产估价师如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 朱文超 | 3720070119 |  | 年 月 日 |
| 庄建军 | 3720110195 |  | 年 月 日 |

六、注册房地产估价师朱文超于2022年8月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、本估价报告由注册房地产估价师完成，没有人对估价报告提供重要专业帮助。

———————————本页以下空白———————————

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设**

**（一）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，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房屋建筑面积及土地使用权面积进行专业测量，估价对象土地使用权面积以《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]及相关材料记载面积为准；本次评估自建住宅毛坯房面积以注册房地产估价师实地测量和查勘资料为准，且仅作为本次评估房产及土地使用权价值的数据资料，不做他用。

4.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.假定人民法院拍卖（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.本次估价不考虑估价对象可能存在的查封、抵押权等担保物权、其他优先受偿款因素的影响。

**（二）未定事项假设**

1.根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2.估价委托人提供的资料未记载地上附属物等的相关信息，本次估价以实地查勘为准。

**（三）背离事实假设**

在价值时点，估价对象已查封、抵押、部分已租赁，本次估价不考虑估价对象查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）、抵押、租赁等因素的影响。

**（四）不相一致假设**

根据估价委托人提供的《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）记载占地面积为40亩，根据相关资料并结合实地查勘，本次评估集体土地使用权面积为21亩。

**（五）依据不足假设**

1.估价对象集体土地使用权未办理权利证书，本次评估仅依据估价委托人提供的《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]、《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）复印件及相关资料评估估价对象的价值，不对估价对象的产权人做认定。

2.因估价委托人未提供关于估价对象相关债权债务的情况说明，本次估价范围不包含相关的债权债务。

3.因委托人未明确财产处置费用（评估费、律师费、拍卖费、诉讼费等）从财产处置价款中扣除或者由申请执行人或被执行人另行负担，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。

4.因委托人对该估价对象处置的交易税费负担方式没有明确意见，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。

**（六）估价报告使用限制**

1.本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

2.本估价报告的使用期限为壹年，自2022年9月10日起生效。如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作出相应调整或重新估价。

3.本报告估价结果是根据本次估价目的，于价值时点对估价对象在保持现有状态下依据上述假设做出的，如改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4.本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]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。

5.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。

6.估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字盖章后方为有效，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，且复印件无效，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

7.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。

8.本估价报告**一式肆份，无副本，**复印件无效，任何因使用本估价报告复印件而造成的后果，本公司不承担任何责任。

9.如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

**二、其他需要说明的事项**

（一）本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

（二）房地产价格的现实达成是一个多因素复杂影响综合作用下实现的结果，本次评估估价报告所提供的分析和数据仅能作为价值意见而不能视作价格保证。

（三）根据目的，估价结果为估价对象在公开市场条件下的市场价值，未考虑权利限制与纠纷对房地产价值的影响，特此提请报告使用者留意和重视。

（四）由于委托人未出具书面的关于估价对象租赁权的处理意见，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

（五）本次评估所涉及土地使用权面积及房屋坐落、面积、评估范围等以委托人提供的《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]、《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）等复印件为依据并结合实地查勘确定。

（六）山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司接到高密市人民法院委托后，于2022年8月18日派出朱文超、孙鹏等工作人员，在高密市人民法院工作人员协调下由申请执行人代表、被执行人代表陪同对杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权进行了查勘，并核实了有关文件资料。完成查勘后形成实地查勘记录表，并经在场的人员签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

（七）本估价结果中的房产价值，未考虑房产所分摊的土地使用权价值。

（八）本次评估集体土地使用权面积为21亩，根据现场勘查情况，宗地由水泥路南北贯通分隔，现状未建设，水泥路面产权未知，特此提请报告使用者留意和重视。

（九）根据估价委托人提供的资料显示，本次评估自建住宅毛坯房面积约2293平方米，房产未办理相应的权利证书。根据现场勘察，房产总层数为四层，本次评估为三层、四层其中部分房屋。本次评估以被执行人指认房屋且注册房地产估价师实地测量和查勘资料为准。如房屋数量发生变化，则评估价值相应调整。

（十）估价委托人出具的《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]上注明，需评估的财产为高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权。经现场查勘时，估价对象自建住宅毛坯房未占用所需评估的集体土地使用权，经与法院工作人员沟通确认，本次评估自建住宅毛坯房不包含所占用土地使用权价值，特此声明。

（十一）本次评估估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估价对象的市场价值，本次评估的是估价对象市场价值，不考虑其设定的抵押、租赁、查封、纠纷、共有、税费和缴纳的土地出让金等问题。提请报告使用人及购买人留意：估价对象后续使用的限制条件以及过户条件是否与国家及当地相关政策相符，该估价对象能否正常使用、能否办理过户手续本公司不承担任何责任。

（十二）估价人员的查勘仅限于估价对象的外观和现状使用状况，不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（十三）根据《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）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

———————————本页以下空白———————————

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：高密市人民法院

## 二、房地产估价机构

名 称：山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

法人代表：王丽冰

地 址：潍坊市潍城区福寿西街与和平路西北福润得大厦16楼

资格等级：贰级

证书编号：鲁评072001

联系电话：0536-2988339

## 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

**（一）估价对象财产范围：**

为杜心红所有的位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村自建住宅毛坯房及姚哥庄村集体土地使用权。本次估价范围不包含可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括房屋内装饰装修部分。

**（二）估价对象权属状况：**

根据估价委托人提供的《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号），甲方为高密经济开发区管理委员会，乙方为高密市亿安建筑工程有限公司。至价值时点，该土地未办理相应的权利证书。假设截止价值时点估价对象未设立抵押权，无其他法定优先受偿权利。。

**（三）土地基本状况：**

估价对象位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村。

1.集体土地使用权面积：21亩。

2.四至：东临其他土地，南临道路，西临其他土地，北临其他房屋。

3.形状：形状较规则。

4.地势：地势平坦。

5.开发程度：宗地红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯）。

6.规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

**（四）建筑物实物状况：**

依据委托方提供的材料并结合现场查勘，估价对象未办理相应的权利证书。本次评估自建住宅毛坯房面积为2293平方米，总层数为四层，所在层数为第三层、第四层。

外墙水泥抹面,内墙水泥抹面，未安装门窗，无楼梯进入三层、四层。房屋未装饰装修，内部均为毛坯房状况。

**通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其外部状况等（详见附件）。**

**（五）区位状况：**

估价对象位于高密市高密经济开发区西姚哥庄村。东临其他土地，南临道路，西临其他土地，北临其他房屋。估价对象周边交通以沂胶路为主，路况较好，道路通达度较高，周边道路无特殊交通管制。交通较便捷，产业集聚度一般。

## 五、价值时点

2022年8月18日，此价值时点是对估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告中价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

## 七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

**（一）独立、客观、公正原则：**

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。所谓“独立”，就是要求估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

**（二）合法原则：**

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

**（三）价值时点原则：**

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点。

本报告价值时点为估价人员现场查勘之日即2022年8月18日。

**（四）替代原则：**

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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

**（五）最高最佳利用原则：**

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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

## 八、估价依据

**（一）估价依据的有关法律、法规和政策**

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，2019年8月26日修正）；

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，2019年8月26日修正）；

3.《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020年5月28日）；

4.《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,2016年12月1日）；

5.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

6.《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

7.《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

8.《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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；

9.《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）；

10.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

11.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

12.《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；

13.《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定> 的 决 定》(中华人民共和国国务院令第448号)；

14.《山东省人民政府办公厅关于进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费的通知》(鲁政办字〔2017〕83号)；

15.《山东省人民政府关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》（鲁政字[2008]137号，2008年6月13日）；

16.《山东省人民政府“关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复”》（鲁政字[2015]286号，2016年1月1日）；

17.《山东省人民政府办公厅“关于调整征地产值和补偿标准的通知”》（鲁政办发[2004]51号，2004年5月27日）。

**（二）估价的技术标准**

1.《房地产估价规范》（中华人民共和国国标GB/T50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国标GB/T50899-2013）；

3.《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国标GB/T18508-2014）；

4.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）。

**（三）估价委托人提供的有关资料**

1.《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]复印件；

2.《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）复印件。

**（四）其他资料**

1.注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

2.注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲,估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法。估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

根据《城镇土地估价规程》，土地使用权主要的估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。从估价理论上讲：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；市场比较法主要适用于地产市场比较发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区；成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；基准地价系数修正法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的地区。

根据估价委托人提供的有关资料和估价人员实地调查的资料，在遵守遵照国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》等有关法规、政策、符合评估的技术标准的基础上，经过评估专业人员的实地勘察和认真分析，经研究决定选用以下方法对估价对象的价值进行评估：土地使用权选用成本逼近法，房产选用成本法。

成本逼近法是指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

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

注册房地产估价师根据估价目的，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，结合对影响房地产市场价格因素的分析，经过判断、测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币8276774元（本次评估房产价值不包含所占用土地使用权价值），大写人民币捌佰贰拾柒万陆仟柒佰柒拾肆元整，评估结果详见“表1 估价结果明细表”。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 朱文超 | 3720070119 |  | 年 月 日 |
| 庄建军 | 3720110195 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期 本次估价查勘期为一天，即2022年8月18日

## 十三、估价作业期 2022年8月18日-2022年9月10日

山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

2022年9月10日

# 附 件

附件一 《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执1853号]复印件

附件二 《姚哥庄农贸市场投资建设合同书》（编号：项目[2017]9号）复印件

附件三 估价对象位置图

附件四 估价对象相关照片

附件五 房地产估价机构营业执照复印件

附件六 房地产估价机构资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件

———————————本页以下空白———————————