

司法鉴定 房地产估价报告

估价项目名称： 位于平邑县平邑街道西张庄二村社区1号楼
2单元2楼东家的住宅房地产市场价值评估

估价委托人： 平邑县人民法院

估价报告编号： 鲁瑞盛房估字[2022]第497号

注册房地产估价师： 马凤满 注册号 2220040031

彭鑫 注册号 3720170075

估价报告出具日期： 二〇二二年十月十一日

房地产估价机构： 山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司

致估价委托人函

平邑县人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司指派注册房地产估价师，现场查看了估价对象房地产的实物和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，做出了独立、客观、公正的估价。

一、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的房地产市场价值提供参考。

二、估价方法

本报告根据普适性技术原则，确定本次估价采用比较法进行评估。

三、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估包含估价对象的房屋价值及其分摊的集体土地使用权价值，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况

本次估价对象为位于平邑县平邑街道西张庄二村社区1号楼2单元2楼东家的住宅房地产，建筑面积为136.8 m²。

四、价值时点

2022年09月30日（实地查勘之日）。

五、价值类型

本报告的价值类型：房地产市场价值。

六、估价结果

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资

山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司

产评估法》、国家标准《房地产估价规范》及国家、省、市有关房地产估价的各项法律、法规，并结合本地区房地产市场实际情况进行的估价，估价结果力争做到独立、公正、客观、合法，采用比较法对委估房地产进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 330,509.00 元，大写人民币叁拾叁万零伍佰零玖元整。

估价结果明细如下：

坐落	房号	建筑面积 (M ²)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (元)
平邑县平邑街道 西张庄二村社区	1号楼2单元 2楼东家	136.8	2,416.00	330,509.00

七、报告使用期限

2022年10月11日至2023年10月10日。

八、提交报告份数

本评估报告一式伍份，交与估价委托人肆份，我公司存档壹份。

九、特别提示

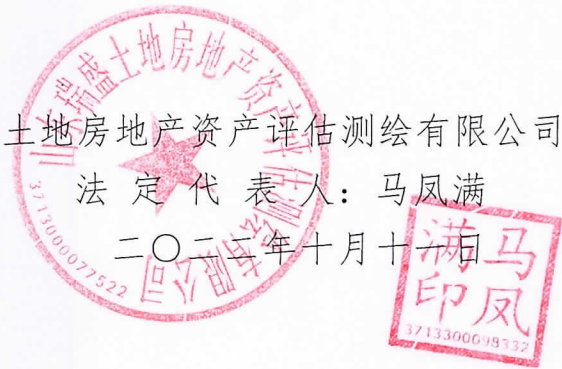
报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

此致

山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：马凤满

二〇二二年十月十一日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用的有效期	12
十五、房地产估价报告使用提示	12
附 件	13
一、《平邑县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
二、山东省临沂市平邑县平邑街道西张庄二村村民委员会出具的 证明复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象照片	
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、估价人员资质证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本次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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、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》进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师于2022年09月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看、拍照。但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外部，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。除非另有协议，估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任，也没有对设备、设施等进行测试的责任。

6. 没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

7. 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的实地查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当

事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

8. 本报告所依据的有关估价对象的建筑面积由相关当事人提供；相关当事人应对资料的真实、可靠性、完整性负责。相关当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，相关当事人应当承担不利后果。

9. 本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。委托人提供的估价对象权属与实物若不是法律事实，报告无效。

10. 本报告的使用受到《估价的假设和限制条件》的限制。未经估价机构允许，任何组织和个人不得将报告的全部或部分内容用于估价目的以外的用途，或在媒体上发布。

11. 估价结果具有很强的时间相关性和时效性，若在估价时点后国家政策及估价对象的外部经济环境发生重大变化，对估价结果产生较大影响时，应修改本估价报告的估价结果或重新进行估价。

声明人：注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
马凤满	2220040031	
彭鑫	3720170075	

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价师对估价委托人和相关当事人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其所提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师在现场查看过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观进行检查，并未对其结构、设备等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3. 假设估价结果与在公开、平等和自愿的市场条件下的交易价格，基本相同或相似。

4. 本次估价对象具体位置以领勘人指认为准，假设其带领估价师现场查看的实物与估价对象权属资料相一致，其准确性与评估机构无关。

5. 假设估价对象不改变法定用途为前提必要条件。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三) 背离实际情况假设

1. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2. 本次估价假定估价对象房地产权益完整，未考虑房地产租赁、抵

押、担保、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1. 本报告仅为估价委托人提供估价对象在价值时点的房地产市场价值参考,不做它用。

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,超过一年,需重新进行估价。

3. 本报告专为估价委托人所使用,未经本公司同意,不得向估价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. 本报告估价结果没有考虑估价对象存在担保物权、查封、负债因素、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的其他权利转嫁等因素对估价对象房地产的影响,也未考虑国家宏观政策发生变化,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。

5. 本报告中所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

6. 本估价报告中货币单位除特殊说明外,均以人民币为计量单位。

7. 本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章,并加盖估价机构公章,在估价报告使用的有效期内,整体使用时方为有效,对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失,本估价机构不承担相应的责任。

8. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或

其它原因出现误差，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，房地产估价机构不承担责任。

9. 估价报告的最终解释权归本估价机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。

本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：平邑县人民法院

联系人：赵恒

联系电话：0539-4292156

二、房地产估价机构

名称：山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省临沂市兰山区北城新区鲁商中心 B03-1801

法定代表人：马凤满

资质等级：壹级

证书编号：鲁评 141020

联系电话：0539-8203207

三、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的房地产市场价值提供参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于平邑县平邑街道西张庄二村社区 1 号楼 2 单元 2 楼东家的住宅房地产。本次评估包含估价对象的房屋价值及其分摊的集体土地使用权价值，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 区位状况

坐落：平邑县平邑街道西张庄二村社区 1 号楼 2 单元 2 楼东家。

交通条件：估价对象所在小区北邻张庄南街，西邻宗圣路，区域道路通达度较好，周边有平邑 1 路、平邑 2 路、平邑 5 路、平邑 8 路等线路公交车

经过，出行便捷度较好。

自然、人文、环境质量：估价对象自然环境、治安状况较好。

公共配套设施：周边有超市、银行、学校、购物广场、医院等，公共服务设施配套较齐全。

综上所述，估价对象所在区域位置一般，交通便捷度较好，周边公共配套设施较完善。

(2) 实物及权益状况

①土地基本状况。根据相关当事人介绍及估价人员现场勘查了解可知，估价对象所占用的土地为集体土地，宗地形状规则，地势平坦，开发程度为六通一平（通路、通上水、通下水、通电、通讯、供气及土地平整）。

②建筑物基本状况。根据估价委托人和相关当事人提供的资料及估价人员现场勘察了解可知，估价对象为小产权房，建筑物相关状况如下：

房号	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	房屋结构	建成年代	用途
1号楼2单元 2楼东家	2/6	136.8	混合	2016	住宅

其他状况：估价对象所在建筑外墙涂料粉饰，南北朝向，一梯二户；总层数为6层，-1层为储藏室、车库，地上1-5层为住宅。该建筑主体结构完整，无不均匀沉降，建筑功能完善，外观较好，属完好房。

室内状况：入户防盗门，相关当事人未提供入户条件，据其介绍室内状况为毛坯，水、电、卫等预留接口，未安装设施。

五、价值时点

估价委托人未对价值时点提出特殊要求，本次以实地查看之日作为价值时点，即为2022年09月30日。

六、价值类型

房地产评估价值为估价对象在价值时点下的市场价值。

市场价值：在公开市场上最有可能形成的价格。公开市场指在市场上交

易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济效益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排它性。

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求,本次估价采用的是现时市场价格标准,估价结果中的房地产估价价值是指估价对象在价值时点下的房地产现时市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则,合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则,结合估价目的对估价对象进行估价。

1. 基本原则

所谓“独立”,就是要求注册房地产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、经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产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”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 技术性原则

- (1) 合法原则:要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- (2) 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。
- (3) 替代原则:要求评估价值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。

(4) 价值时点原则：要求评估价值应为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。

八、估价依据

(一) 法律依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《房地产估价机构管理办法》；
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. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2005年1月1日实施）；
7. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）；
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作地若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；
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》（2011年9月7日）；
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2017年1月1日，法释[2016]18号）；
11. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
12. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件。

(二) 技术依据

1. 国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]；

2. 国家标准《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013];

3. 《房屋完损等级评定标准》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《平邑县人民法院司法鉴定委托书》((2022)鲁 1326 法鉴字 1399 号);

2. 《平邑县人民法院司法鉴定委托移送表》;

3. 《山东省平邑县人民法院执行裁定书》复印件;

4. 《山东省平邑县人民法院民事调解书》复印件

5. 山东省临沂市平邑县平邑街道西张庄二村村民委员会出具的证明复印件。

(四) 估价人员收集的其他资料。

九、估价方法

1. 方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查看以及对周边房地产市场进行调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终我们采用比较法进行评估计算。具体分析如下：

估价方法选用分析表

估价方法	定义	适用对象	是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是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。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象为住宅用房，所在区域内类似房地产交易实例较多，适宜采用比较法。	选取
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估价对象价值或价格的方法。	收益性的房地产。	住宅房屋作为具有收益性的房地产，理论上可以采用收益法，但是估价人员进行市场调查时发现所在区域内类似房地产租金标准较低，导致租售比不合理，同时报酬率等参数难以确定，故本次评估不宜采用收益法。	不选取

假设开发法	估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	待开发房地产	估价对象为已建成建筑物，短期内不再发开或改造，故不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	成本法是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法，故本次估价不宜采用成本法。	不选取

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

比较法：比较法是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。其计算公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果

本公司根据此次估价目的，认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员现场查看及市场调查取得的资料，遵循估价原则，结合估价经验，采用科学的估价方法，经过测算，确定估价对象在2022年09月30日的房地产市场价值为人民币330,509.00元，大写人民币叁拾叁万零伍佰零玖元整。

估价结果明细如下：

坐落	房号	建筑面积 (M ²)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (元)
平邑县平邑街道 西张庄二村社区	1号楼2单元 2楼东家	136.8	2,416.00	330,509.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马凤满	2220040031	 姓名: 马凤满 注册号: 2220040031 有效期至: 2023.15 马凤满	2022年10月11日
彭鑫	3720170075	 姓名: 彭鑫 注册号: 3720170075 有效期至: 2023.15 彭鑫	2022年10月11日

十二、实地查勘期

2022年09月30日。

十三、估价作业日期

2022年09月30日至2022年10月11日。

十四、估价报告应用的有效期

2022年10月11日至2023年10月10日。

十五、房地产估价报告使用提示

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律法规和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应该认为是对估价对象处置成交价的保证。

山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十月十一日