

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：山东省平邑县蒙山旅游度假区固城村汶泗  
路北沿街楼一处房地产估价报告

估价委托人：平邑县人民法院

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：郑杜亮（注册号 3720140045）

陈 晨（注册号 3720170155）

估价报告出具日期： 2021 年 4 月 6 日

估价报告编号：鲁同泰房评报字（2021）第 0059 号

## 致委托方函

平邑县人民法院：

受贵方委托，山东同泰土地房地产资产评估有限公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对邵长美与薛玉臣、邵泽凤民间借贷纠纷一案，需对位于平邑县蒙山旅游度假区固城村汶泗路北沿街楼一处（西邻高印喜房屋、东邻王士全房屋、南至汶泗路、北邻空地）房地产价值进行评估，价值时点为2021年3月18日（司法鉴定委托日），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，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法和收益法，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的因素进行综合分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点市场价值如下：

评估单价：北楼房 1267.72 元/m<sup>2</sup>，复合板房 276 元/m<sup>2</sup>，南平房 801.14 元/m<sup>2</sup>，宅基地 190000.00 元/位。

建筑面积：北楼房 338.03 m<sup>2</sup>，复合板房 58.05 m<sup>2</sup>，南平房 34.83 m<sup>2</sup>，宅基地 1 处。

评估总价：人民币 662453.00 元（其中北楼房评估值为 428527.00 元，复合板房评估值为 16022.00，南平房评估值为 27904.00，宅基地评估值为 190000.00 元）。

**人民币大写：陆拾陆万贰仟肆佰伍拾叁元整。**

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起十日内以书面形式向我公司提出。

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

二零二一年四月六日

## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	8
四、附件.....	13

## 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、室内外状况进行了实地查勘，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但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。

（六）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（七）估价对象的权属状况以委托方提供的资料为评估依据。

（八）本报告评估中所依据的有关估价对象资料由委托方和相关当事方提供，委托方和相关当事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。

(九) 本次评估对估价对象房地产价值作出合理估测, 不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。

(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) 委托方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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑杜亮	3720140045		年 月 日
陈 晨	3720170155		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、估价结果未考虑未来处置风险。
- 3、现场勘查时，被申请方未到现场。
- 4、建筑面积依据评估人员现场测量计算面积。
- 5、估价对象为集体土地使用权。

### （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

委托方名称：平邑县人民法院

联系电话：0539-4292032

(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：0539-8208155

(三) 估价对象

1、估价对象的权益登记状况

乡村建设规划许可证：	132600330130876				
建设单位：个人	薛有敏				
坐落：	平邑县固城村汶泗公路北第一排，七米路东第二位				
规划建设规模(m <sup>2</sup> ):	288.00	建设项目名称：	住宅	发证日期：	2013年9月6日

2、估价对象实物状况

经现场查勘，委估房地产所在的平邑县蒙山旅游度假区固城村汶泗公路北沿街楼，原为蒙山古城全羊馆，现闲置，建成日期为 2013 年，估价对象北屋共三层，实测建筑面积 338.03 平方米，



一二层室内瓷砖地面、PVC 吊顶，铝合门金窗，部分木门，三层为楼梯间；南中间复合板房共一层，实测建筑面积 58.05 平方米，水泥地面，砖墙，部分借墙，复合板顶；南屋砖混平房共一层，实测建筑面积 34.83 平方米，水泥地面，铝合金门窗。

### 3、估价对象区位状况

估价对象位于平邑县蒙山旅游区固城村汶泗公路北侧，周边交通较便利。商业等配套设施齐全，基础设施完善，生活便利。

根据现场勘察及综合分析鉴定，估价对象为完好房。

（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：2021 年 3 月 18 日（司法鉴定委托日）

本次价值时点依据委托人的要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以司法鉴定委托书的要求作为本次估价对象的价值时点。

### （六）价值类型

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指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

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，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：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。

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。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。

#### （八）估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国房地产估价规范》；
- 4、《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》；
- 5、平邑县人民法院司法鉴定委托书：（2021）鲁 1326 法鉴字 276 号；
- 6、乡村建设规划许可证复印件；
- 7、评估人员现场勘察及调查了解的有关资料。

#### （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。由于估价对象所在区域沿街住宅用房的二级市场交易较少，近期没有交易案例，市场交易实例较少的区域，可以运用成本法法进行估价，由于估价对象为收益性房地产，可出租获取稳定收益，可采用收益法对其进行估价。综上所述，本报告采用收益法和成本法对估价对象进行估价。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

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价值时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的方法。

#### （十）估价结果

我公司根据估价目的，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，确定估价对象于价值时点市场价值如下：

评估单价：北楼房 1267.72 元/m<sup>2</sup>，复合板房 276 元/m<sup>2</sup>，南平房 801.14 元/m<sup>2</sup>，宅基地 190000.00 元/位。

建筑面积：北楼房 338.03 m<sup>2</sup>，复合板房 58.05 m<sup>2</sup>，南平房 34.83 m<sup>2</sup>，宅基地 1 处。

评估总价：人民币 662453.00 元（其中北楼房评估值为 428527.00 元，复合板房评估值为 16022.00，南平房评估值为 27904.00，宅基地评估值为 190000.00 元）。

**人民币大写：陆拾陆万贰仟肆佰伍拾叁元整。**

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑杜亮	3720140045		年 月 日
陈 晨	3720170155		年 月 日

(十二) 实地查勘日：2021年3月22日

(十三) 估价作业期：2021年3月18日至2021年4月6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

二零二一年四月六日

## 四、附件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、权属证明复印件
- 3、估价对象相关照片
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件