涉 执 房 地 产 处 置

司 法 评 估 报 告

**委托号：（2024）鲁0725执恢205号**

**估价项目名称：山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物涉执房地产处置司法评估**

**估价委托人：昌乐县人民法院**

**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：2024年9月11日-2024年9月25日**

**估价报告出具日期：2024年9月25日**

**估价报告编号：鲁求实评字[2024]第SF075号**

**致估价委托人函**

**昌乐县人民法院：**

受贵院委托，我们秉承客观、公正、科学、独立的原则，于2024年9月11日派出评估人员对贵院委托的山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院执行昌乐华荣工贸有限公司与潍坊齐达精萘科技有限公司借款合同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：**为山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物。依据《昌乐县不动产登记信息查询结果》、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》：

1.昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产，建筑面积为448平方米，规划用途为工业，总层数1层，所在层数第1层，所有权人潍坊齐达精萘科技有限公司，产权证号为“潍乐房权证昌乐县字第019292号”。

2.乐国用（2010）第CL409号土地使用权，证载土地使用权面积为7361.00平方米，权利人为潍坊齐达精萘科技有限公司，单独所有，地类（用途）为工业，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2056年11月26日。

3.其它地上附着物状况详见估价结果报告中的“地上附着物实物状况描述表”。

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。

**价值时点：**2024年9月11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基准地价系数修正法、市场比较法，房产及地上附着物选用成本法。

**估价结果：**山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物在价值时点的市场价值为人民币4147757元，大写人民币肆佰壹拾肆万柒仟柒佰伍拾柒元整，评估结果详见附件“估价结果汇总表”、“估价结果明细表”。

**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.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

2024年9月25日

**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 8](#_Toc78361625)

[一、估价委托人 8](#_Toc78361626)

[二、房地产估价机构 8](#_Toc78361627)

[三、估价目的 8](#_Toc78361628)

[四、估价对象 8](#_Toc78361629)

[五、价值时点 12](#_Toc78361630)

[六、价值类型 12](#_Toc78361631)

[七、估价原则 12](#_Toc78361632)

[八、估价依据 14](#_Toc78361633)

[九、估价方法 16](#_Toc78361634)

[十、估价结果 17](#_Toc78361635)

[十一、注册房地产估价师 17](#_Toc78361636)

[十二、实地查勘期 18](#_Toc78361637)

[十三、估价作业期 18](#_Toc78361638)

[附 件 19](#_Toc78361639)

附件一 估价结果汇总表、估价结果明细表

附件二 《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]复印件

附件三 《昌乐县不动产登记信息查询结果》复印件

附件四 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件

附件五 估价对象位置图

附件六 估价对象相关照片

附件七 房地产估价机构营业执照复印件

附件八 房地产估价机构资质证书复印件

附件九 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 |  | 2024年9月25日 |
| 庄建军 | 3720110195 |  | 2024年9月25日 |

六、注册房地产估价师朱文超于2024年9月11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有证房屋建筑面积及土地使用权面积进行专业测量，估价对象有证房屋建筑面积、土地使用权面积以《昌乐县不动产登记信息查询结果》、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件记载面积为准；其它地上附着物面积和数量以注册房地产估价师实地测量和查勘资料为准，且仅作为本次评估及地上附着物价值的数据资料，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着物等的相关信息，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，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）、抵押等因素的影响。

**（四）不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

1.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。

2.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。

3.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2024年9月25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。《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205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）根据《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]，估价人员通过现场查勘、与相关当事人及产权人沟通了解，确定本次评估财产范围：山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物。

（六）本次估价所涉及房屋坐落、面积、评估范围等，以委托人提供的《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]、《昌乐县不动产登记信息查询结果》、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》等复印件为依据并结合实地查勘确定。

（七）山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司接到昌乐县人民法院委托后，于2024年9月11日派出评估工作人员对山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物进行了查勘，并核实了有关文件资料。完成查勘后形成实地查勘记录表，完成了在当时情况下必要的评估程序。

（八）本次评估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而评估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。

（九）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）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：昌乐县人民法院

## 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15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：**

为山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产、乐国用（2010）第CL409号土地使用权及地上附着物。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：**

依据《昌乐县不动产登记信息查询结果》、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》：

1.昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产，建筑面积为448平方米，规划用途为工业，总层数1层，所在层数第1层，所有权人潍坊齐达精萘科技有限公司，产权证号为“潍乐房权证昌乐县字第019292号”。

2.乐国用（2010）第CL409号土地使用权，证载土地使用权面积为7361.00平方米，权利人为潍坊齐达精萘科技有限公司，单独所有，地类（用途）为工业，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2056年11月26日。

3.其它地上附着物状况详见估价结果报告中的“地上附着物实物状况描述表”。

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。

**（三）土地基本状况：**

估价对象坐落于山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号。

1.四至：东临昌乐煜益香业公司，南临道路，西临道路，北临潍坊市恒辉标牌有限公司。

2.形状：形状较规则。

3.地势：地势平坦。

4.开发程度：宗地红线内六通（通路、通水、排水、通电、通讯、通气）。

5.土地等级：昌乐县城区工业用地四级地。

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）证载房屋实物状况：**

依据《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]、《昌乐县不动产登记信息查询结果》复印件并结合现场查勘,昌乐县朱刘街道山水路4号1幢房产建筑面积为448平方米，规划用途为工业，总层数1层，所在层数第1层，层高3.6米，外墙涂料，内墙刮瓷，瓷砖地面，部分木门、部分铝合金门，部分塑钢窗、部分铝合金窗。

维护保养状况：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降，房屋承重构件和围护墙较好，地面平整，门窗正常启闭，外墙光泽度较好，墙面无脱落现象，管道畅通，维护状况一般，新旧程度一般。

**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）地上附着物状况：**

**地上附着物实物状况描述表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **数量** | **单位** | **基本状况** | **备注** |
| 1 | 车间 | 460.72 | ㎡ | h:4.82m，内、外墙水泥，水泥地面，铝合金窗，卷帘门，复合板尖顶 |  |
| 2 | 迎宾墙 | 8.00 | 米 | h:4.4m，文化石，鎏金广告字 |  |
| 3 | 水泥地面 | 3423.05 | ㎡ |  |  |
| 4 | 车间 | 456.84 | ㎡ | h:4.82m，内、外墙水泥，水泥地面，铝合金窗，卷帘门，复合板尖顶 |  |
| 5 | 前接房 | 28.24 | ㎡ | h:4m，外墙涂料，内墙水泥，水泥地面，一面借墙，一面围护，彩钢板平顶 |  |
| 6 | 水泥池 | 2.88 | m³ |  |  |
| 7 | 简易房 | 9.00 | ㎡ | h:2.6m，外墙涂料，内墙水泥，水泥地面，一面借墙，复合板半坡顶，内有烟囱、灶台 |  |
| 8 | 红砖地面 | 4.00 | ㎡ |  |  |
| 9 | 棚 | 72.21 | ㎡ | h:3.17m，彩钢板顶（有破损），不含地面 |  |
| 10 | 复合板房 | 124.20 | ㎡ | h:5m，内、外墙水泥，水泥地面，砖墙、复合板围护，铝合金门窗，复合板尖顶 |  |
| 11 | 仓库 | 49.50 | ㎡ | h:5.3m，内、外墙水泥，水泥地面，复合板门，铝合金窗，复合板尖顶 |  |
| 12 | 变压器房 | 43.56 | ㎡ | h:4.62m，内、外墙水泥，水泥地面，铁门，平顶 |  |
| 13 | 砖墙 | 38.65 | 米 | h:2m |  |
| 14 | 铁门 | 7.00 | 米 | h:2.1m |  |
| 15 | 门垛 | 1 | 处 |  |  |
| 16 | 雨搭 | 44.55 | ㎡ |  |  |
| 17 | 花砖地面 | 156.62 | ㎡ |  |  |
| 18 | 花墙 | 90.62 | 米 |  |  |
| 19 | 花棚 | 153.45 | 眼 | h:3m |  |
| 20 | 过道屋 | 14.80 | 棵 | 两面借墙，一面围护，复合板斜坡顶 |  |
| 21 | 水泥花池 | 1.32 | m³ |  |  |
| 22 | 鱼池 | 110.70 | m³ |  |  |
| 23 | 假山 | 7.65 | m³ |  |  |
| 24 | 棚 | 41.32 | ㎡ | 丝瓜架 |  |
| 25 | 房屋 | 31.50 | ㎡ | h:2.4m，内、外墙水泥，瓷砖地面，铝合金门窗，一面借墙，平顶 |  |
| 26 | 房屋 | 39.88 | ㎡ | h:3.25m，外墙瓷砖，内墙涂料，水泥地面，木门，铝合金窗，琉璃瓦顶 |  |
| 27 | 车棚 | 32.38 | m³ | h:2.4m，彩钢板顶，不含地面 |  |
| 28 | 南墙 | 17.35 | ㎡ |  |  |
| 29 | 电动推拉门 | 11.20 | 米 | h:1.7m |  |
| 30 | 门垛 | 2.72 | m³ |  |  |
| 31 | 雨搭 | 4.50 | ㎡ |  |  |
| 32 | 传达室 | 23.63 | ㎡ | h：3.2m，外墙涂料，内墙壁纸，水泥地面，铝合金门窗，防盗网，琉璃瓦顶 |  |
| 33 | 小仓库 | 5.20 | ㎡ | h2.3m，内外墙水泥，水泥地面，无门窗，平顶 |  |
| 34 | 砖墙 | 231.20 | ㎡ |  |  |
| 35 | 厕所 | 26.25 | ㎡ | h3.4m，外墙水泥，内墙瓷砖，瓷砖地面，木门 |  |
| 36 | 房屋 | 23.40 | ㎡ | h2.4m，内外墙水泥，水泥地面，铝合金门窗，平顶 |  |
| 37 | 院外水泥地面 | 52.50 | ㎡ |  |  |
| 38 | 形象墙 | 14.00 | 米 |  |  |
| 39 | 水井 | 1 | 眼 |  |  |
| 40 | 绿化 | 1 | 宗 |  |  |

**（六）抵押、查封情况：**

详见报告附件《昌乐县不动产登记信息查询结果》。

**（七）区位状况：**

估价对象位于山东省潍坊市昌乐县朱刘街道山水路4号。估价对象周边交通以山水路为主，路况好，道路通达度高，周边道路无特殊交通管制。交通便捷，产业集聚度较好。

## 五、价值时点

2024年9月11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2024年9月11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.《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]复印件；

2.《昌乐县不动产登记信息查询结果》复印件；

3.《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》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，本次评估土地使用权选用基准地价系数修正法、市场比较法，房产及地上附着物选用成本法。

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

市场比较法是指在对估价对象计算其价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似宗地加以比较对照，从已经发生了交易的类似宗地的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

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4147757元，大写人民币肆佰壹拾肆万柒仟柒佰伍拾柒元整，评估结果详见附件“估价结果汇总表”、“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 |  | 2024年9月25日 |
| 庄建军 | 3720110195 |  | 2024年9月25日 |

## 十二、实地查勘期 本次估价查勘期为一天，即2024年9月11日

## 十三、估价作业期 2024年9月11日-2024年9月25日

山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

2024年9月25日

————————————本页以下空白————————————

# 附 件

附件一 估价结果汇总表、估价结果明细表

附件二 《昌乐县人民法院委托书》[（2024）鲁0725执恢205号]复印件

附件三 《昌乐县不动产登记信息查询结果》复印件

附件四 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件

附件五 估价对象位置图

附件六 估价对象相关照片

附件七 房地产估价机构营业执照复印件

附件八 房地产估价机构资质证书复印件

附件九 房地产估价师注册证书复印件

————————————本页以下空白————————————