

房地产估价报告

估价项目名称：征收集体土地涉及淄博市临淄区凤凰镇

原刘地村李祥荣户住宅地上建筑物及其他

附着物补偿安置价格评估

估价报告编号：鲁国润评估字[2025]第FC0056-12号

估价委托人：淄博市临淄区人民政府

房地产估价机构：山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：韩学飞(注册号:3720170102)

宋艳艳(注册号:3720160047)

估价报告出具日期：2025年03月24日

房地产估价报告

估价项目名称：征收集体土地涉及淄博市临淄区凤凰镇

原刘地村李祥荣户住宅地上建筑物及其他

附着物补偿安置价格评估

估价报告编号：鲁国润评估字[2025]第FC0056-12号

估价委托人：淄博市临淄区人民政府

房地产估价机构：山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：韩学飞(注册号：3720170102)

宋艳艳(注册号：3720160047)

估价报告出具日期：2025年03月24日

致估价委托人函

致函对象：淄博市临淄区人民政府

受贵方的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法、谨慎的原则，按照科学的评估方法，对估价对象的征迁补偿价值进行了估价。

1、估价目的：为征收集体土地补偿安置，评估李祥荣所属宅基地地上建筑物及附着物的补偿价值，为委托人确定李祥荣所属地上建筑物及附着物的补偿价值提供参考依据。

2、估价对象：临淄区凤凰镇刘地村村民李祥荣所属的宅基地范围内地上建筑物及附着物，根据委托方提供的资料及实地勘察并测量，估价对象具体情况如下：

表 1-1 地上建筑物明细表

序号	名称	结构	测量数据（米）			单 位	数 量	备注
			长	宽	高			
1	北 屋	砖木结构	15.22	5.10	2.98	m ²	77.62	
2	东 屋	砖木结构	4.65	4.05	2.69	m ²	18.83	
3	厕 所	砖混结构	4.08	3.57	2.33	m ²	14.57	
房屋面积合计							111.02	

表 1-2 其他附着物明细表

序号	名称	结构	测量数据（米）			单 位	数 量	备注
			长	宽	高			
1	东砖棚	砖木结构	2.42	2.01	1.70	m ²	4.86	
2	砖垛大门	铁门，0.5 垛	3.50		2.75	m ²	9.63	
3	南院墙	砖砌砖墙	8.44		2.32	m ²	19.58	
4	西院墙	砖砌砖墙	7.25		2.26	m ²	16.39	
5	地 面	水泥硬化				m ²	114.33	
6	地 面	花砖硬化				m ²	7.34	
7	化粪池	直径 1.5 米，深 2 米				个	1.00	

估价对象包括建筑物以及附着于建筑物内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的全部价值，不含土地使用权价值、动产（如可移动的家具等生活物品）、债权债务、特许经营权及其他资产的价值。

3. 价值时点：本报告的价值时点为 2024 年 07 月 22 日，根据评估委托合同及现场勘查日期确定。

4. **价值类型：**本次估价结果为补偿价值，采用公开市场价值标准。

5. **估价方法：**结合本次估价的目及估价对象的实际特征，本次估价采用成本法进行评估。

6. **估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的征收补偿价值估价结果如下：

评估补偿总价值(小写)：¥120,034.00 元；

大写金额：031036 人民币壹拾贰万零叁拾肆元整；

具体详见评估结果明细表

7、**特别提示：**

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用；

(3) 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。

(4) 按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效。

山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2025 年 03 月 24 日

评估汇总表

价值时点：2024 年 07 月 22 日

产权人： 李祥荣 坐落： 凤凰镇刘地村 金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值	备注
1-1	地上建筑物	99,981.00	
1-2	地上附属物	20,053.00	
合计（小写）		120,034.00	
大写金额		壹拾贰万零叁拾肆元整	

山东国润恒丰土地房地产评估有限公司
法定代表人：
2025 年 03 月 24 日

建筑物评估结果明细表

价值时点：2024年07月22日

产权人：李祥荣

坐落：凤凰镇刘地村

表 1-1

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	测量数据（米）			总层数 或个数	装饰装修情况	单位	数量	评估 单价	评估 价值	备 注
			长	宽	高							
1	北 屋	砖木 结构	15.22	5.10	2.98	1	外墙局部贴砖，其余涂料，铝合金门窗，室内吊顶，墙面刮瓷，木门，瓷砖地面，土暖炉供暖	m²	77.62	980.00	76068.00	
2	东 屋	砖木 结构	4.65	4.05	2.69	2	外墙水泥抹灰，木门窗，内墙水泥抹灰，水泥地面	m²	18.83	709.00	13350.00	
3	厕 所	砖混 结构	4.08	3.57	2.33	1	外墙水泥抹灰，铁门，内墙水泥抹灰，水泥地面	m²	14.57	725.00	10563.00	
房屋评估价值合计									111.02		99981.00	

地上附属物评估结果明细表

产权人：李样荣
价值时点：2024年07月22日
坐落：凤凰镇刘地村

表 1-2

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	测量数据 (米)			单位	数量	评估单价	评估价值	备注
			长	宽	高					
1	东砖棚	砖木结构	2.42	2.01	1.70	m²	4.86	328.00	1594.00	
2	砖垛大门	铁门, 0.5 垛	3.50		2.75	m²	9.63	220.00	2119.00	
3	南院墙	砖砌砖墙	8.44		2.32	m²	19.58	140.00	2741.00	
4	西院墙	砖砌砖墙	7.25		2.26	m²	16.39	140.00	2295.00	
5	地 面	水泥硬化				m²	114.33	90.00	10290.00	
6	地 面	花砖硬化				m²	7.34	70.00	514.00	
7	化粪池	直径 1.5 米, 深 2 米				个	1.00	500.00	500.00	
附属物评估价值合计									20053.00	

目 录

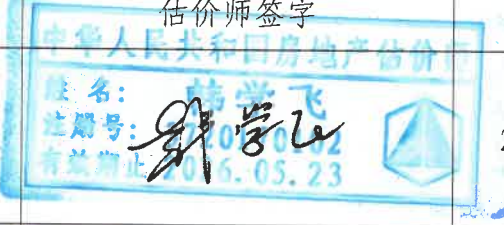
估 价 师 声 明	1
估价的假设和限制条件	2
一、本次估价的一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- 1、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。
- 2、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。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的评估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，也对评估对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师于 2024 年 07 月 22 日对委托人指定的评估对象进行了实地查勘。
- 6、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	资格证书号	估价师签字	签名日期
韩学飞	3720170102	 	2025 年 03 月 24 日
宋艳艳	3720160047	 	2025 年 03 月 24 日

估价的假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的评估对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，对其安全的合理假定。

1、本次估价是以评估对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法进行市场交易的房地产为假设前提。

2、委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托人提供，我们与原件进行了一般性核对，但未向政府有关部门核实，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，以委托人提供的有关资料真实、有效、合法、完整为假设前提。

3、产权人合法取得评估对象相关权益并支付有关税费，评估对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关评估对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件为假设前提。

4、我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任，也不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、在报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，并排除不可抗力影响。

6、评估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, 交易目的都是追求自身最大经济利益;
- (3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情, 以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;
- (4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易, 以及在谈判期间物业价值保持稳定;
- (5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

由于本次估价范围不含土地使用权, 故无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定, 对评估对象状况所做的与评估对象的实际状况不一致的合理假定。

1、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、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。

3、基于本项目为征收补偿评估报告, 本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在评估对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致, 或不同权属证明上的权利人之间不一致, 评估对象的名称或地址不一致等情况下, 对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的

合理假定。

评估对象使用的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，评估对象的权利人、名称、地址等一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映评估对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的评估对象状况的合理假定。

1、通过注册房地产估价师了尽职调查，仍然无法取得该地块的相关规划条件，且委托人也未提供无证房产的违法建筑证明，经与委托人沟通，估价的无证房屋参照淄博市征地地上附着物补偿标准进行评估。

2、本次估价的无证房屋面积是实地测量面积有效为假设前提。

3、由于本次估价委托人及产权单位无法提供无证建筑物及构筑物的建成年代，估价人员现场勘察中也无法获取无证建筑物及构筑物的建成年代，故本次估价中的无证建筑物及构筑物折旧情况只采用观察法确定成新率。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是评估对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据评估对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效（即自 2025 年 03 月 24 日至 2026 年 03 月 23 日内有效）。估价结果是以评估对象在价值时点的状况和估价报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如房地产状况或估价报告中对评估对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、本估价报告的估价结果是评估对象在价值时点正常状态下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当条件发生变化时，评估结果一般亦应做相应调整或重新估价。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东国润恒丰土地房地产评估有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、本估价报告仅限委托人办理相关手续使用，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人：淄博市临淄区人民政府
地 址：淄博市临淄区广场路 1 号

二、估价机构

单位名称：山东国润恒丰土地房地产评估有限公司
营业执照注册号：91370303663526118R
法人代表：韩学飞
机构地址：淄博市张店区人民西路 176 号晶城大厦 508
估价资质等级：壹 级
资质证书编号：鲁评 031026
资质有效期：2024 年 11 月 01 日至 2027 年 10 月 31 日
联系电话：0533-2860078

三、估价目的

为征收集体土地补偿安置，评估李祥荣所属的房地产及附着物的补偿价值，为委托人确定李祥荣所属房地产的补偿价值提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象为临淄区凤凰镇刘地村村民李祥荣所属的宅基地地上建筑物及附着物，经实地勘察及测量，具体情况如下：

表 2-1 地上建筑物明细表

序号	名称	结构	测量数据（米）			单 位	数 量	备注
			长	宽	高			
1	北 屋	砖木结构	15.22	5.10	2.98	m²	77.62	
2	东 屋	砖木结构	4.65	4.05	2.69	m²	18.83	
3	厕 所	砖混结构	4.08	3.57	2.33	m²	14.57	
房屋面积合计							111.02	

表 2-2 其他附着物明细表

序号	名称	结构	测量数据 (米)			单 位	数 量	备注
			长	宽	高			
1	东砖棚	砖木结构	2.42	2.01	1.70	m ²	4.86	
2	砖垛大门	铁门, 0.5 垛	3.50		2.75	m ²	9.63	
3	南院墙	砖砌砖墙	8.44		2.32	m ²	19.58	
4	西院墙	砖砌砖墙	7.25		2.26	m ²	16.39	
5	地 面	水泥硬化				m ²	114.33	
6	地 面	花砖硬化				m ²	7.34	
7	化粪池	直径 1.5 米, 深 2 米				个	1.00	

估价对象包括建筑物以及附着于建筑物内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的全部价值, 不含土地使用权、动产 (如可移动的家具等生活物品)、债权债务、特许经营权及其他资产的价值。

(二) 权益状况

1、估价对象登记状况:

至估价期日, 产权人及委托人均提供估价对象登记情况。

2、估价对象权益状况:

(1) 房屋状况: 经现场刘地村村委、凤凰镇人民政府相关人员指认, 房屋及附属物产权人均为李祥荣。

(2) 土地状况: 依据委托人提供的相关资料, 估价对象所占用土地设定用途为宅基地, 使用权人为李祥荣。

(3) 他项权利状况: 由于本次估价的特殊性, 本次估价不考虑估价对象可能存在的抵押、担保、租赁等他项权利。

(三) 实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘, 估价对象房屋实物状况如下:

(1) 北屋: 外墙局部贴砖, 其余涂料, 铝合金门窗, 室内吊顶, 墙面刮瓷, 木门, 瓷砖地面, 土暖炉供暖;

(2) 东屋: 外墙水泥抹灰, 木门窗, 内墙水泥抹灰, 水泥地面;

(3) 厕所: 外墙水泥抹灰, 铁门, 内墙水泥抹灰, 水泥地面。

(四) 区位状况:

估价对象所在区域为临淄区凤凰镇刘地村, 东临辛河路, 该区域内生活配套设施较少, 人文环境一般, 自然环境一般, 绿化状况一般, 居住环境

一般，交通较为方便。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2024 年 07 月 22 日，根据评估委托合同及现场勘查日期确定。

六、价值类型

本次估价结果为征迁补偿价值，采用公开市场价值标准。

七、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的；四是本次评估以委托方提供的相关权属资料及所载明事项体现合法性。

3、价值时点原则：价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值；估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则：市场竞争规律表明，多种效用相通或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相通或相近的商品在价格上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳使用原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

（一）主要法律法规

1、《中华人民共和国民法典》

（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》

（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》

（2016年7月2日 中华人民共和国主席令第四十六号）；

5、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

（1999年8月22日山东省第九届人民代表大会常务委员会第10次会议通过，1999年8月22日公布，自公布之日起施行）

6、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知；

（二）准则依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（2015年12月1日 GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）取价依据

- 1、《淄博市统计年鉴》（2022 年）；
- 2、《淄博市城市总体规划》（2011-2020 年）
- 3、淄博市住房和城乡建设局《关于公布淄博市房屋建筑和市政道路工程建设平方米造价估价表的通知》（淄建函发〔2023〕116 号）；
- 4、《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于淄博市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2022〕20 号）；
- 5、国家公布的贷款利率、国债收益率、相关行业上市公司的资料及其他国家数据；

（四）权属依据、产权证明文件、重大合同协议

- 1、估价委托合同书；
- 2、核量表（现场清点明细表）；
- 3、其他权属证明材料。

（五）评估人员调查收集的资料

- 1、估价对象现场勘察测量记录
- 2、估价对象所在区域基础设施配套情况。
- 3、估价对象所在区域安置房成交案例信息。
- 4、估价对象周边生活服务设施配套情况。
- 5、估价对象周边环境影响情况。
- 6、估价对象周边交通情况及便捷度。
- 7、估价对象现状利用照片和周边区域照片。

九、估价方法

（一）估价方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据评估对象的实际情况选择适合。

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。

收益法是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。

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。

假设开发法，是求得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。

（二）估价方法选择及适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价采用成本法进行估价，理由如下：

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、公园等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

未使用方法说明：

1、比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅。估价对象作为公益类房地产，无与其相类似的房地产交易实例，无法根据替代原则选用比较法进行评估。

2、收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店等。这类估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。由于估价对象属于公益类房地产，不具备出租收益条件，故不宜采用收益法进行评估。

3、假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的

土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成的房地产，非拟建、在建工程，故本次评估不采用假设开发法。

（三）估价技术路线

A、地上建筑物评估技术路线

评估对象的补偿价值评估基本技术线路如下：

根据本次评估对象特点，用成本法求取评估对象之市场参考价值，主要测算评估对象的重新购建价格，然后扣除标的目前建筑物实体性、功能性、经济性贬值，得到评估对象目前的评估价值。

评估值=重新购建价格×成新率

重新购建价格=建筑物建造成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税金+开发利润

成新率在估价人员现场踏勘后，依据房地产的已使用年限、经济寿命年限，同时考虑房地产的维护保养、大修改造、使用条件及强度，建造质量、技术状况及存在状态等技术经济因素，采用年限法、综合确定法进行综合评定。

基本公式为：

综合成新率=年限法成新率×权重+综合确定法成新率×权重

B、其他附属物评估技术路线

参照山东省自然资源厅 山东省财政厅《关于淄博市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2022〕20号）文件，有明确规定的参照文件规定，文件没有明确规定的，分别采用了市场案例调查结合现场勘查成新率评估法和重置成本法求取。

十、估价结果

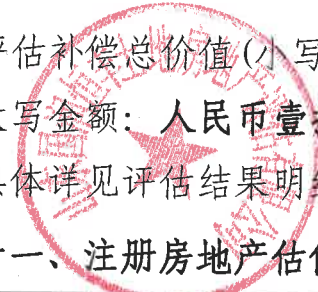
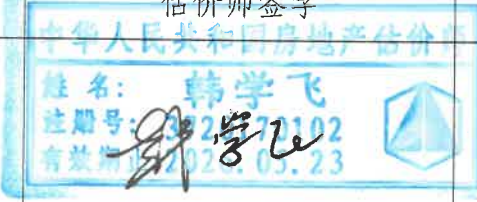
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的征迁补偿价值估价结果如下：

评估补偿总价值(小写): ¥120,034.00 元;

大写金额: 人民币壹拾贰万零叁拾肆元整;

具体详见评估结果明细表

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	资格证书号	估价师签字	签名日期
韩学飞	3720170102	  韩学飞	2025 年 03 月 24 日
宋艳艳	3720160047	 宋艳艳	2025 年 03 月 24 日

十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘日期为 2024 年 07 月 22 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2024 年 07 月 22 日至 2025 年 03 月 24 日。

附 件

附件一、现场勘察测量记录复印件

附件二、估价对象位置示意图

附件三、估价对象现场勘查照片

附件四、房地产估价机营业执照复印件

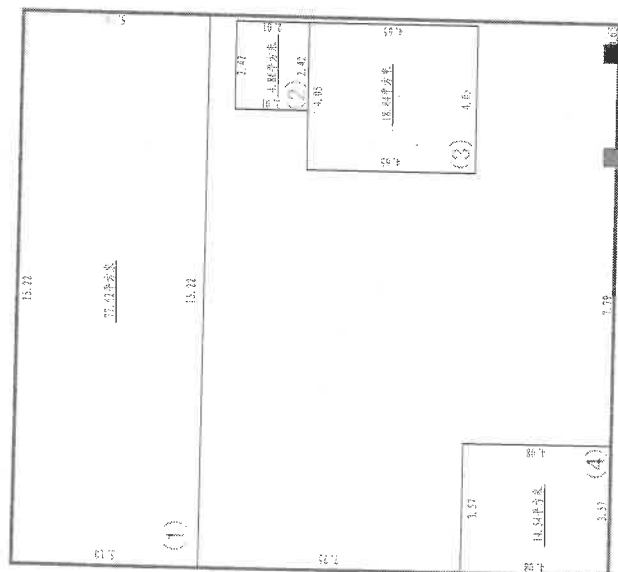
附件五、房地产估价机构资格证书复印件

附件六、房地产估价师注册证书复印件

刘地村李祥荣房屋布局图

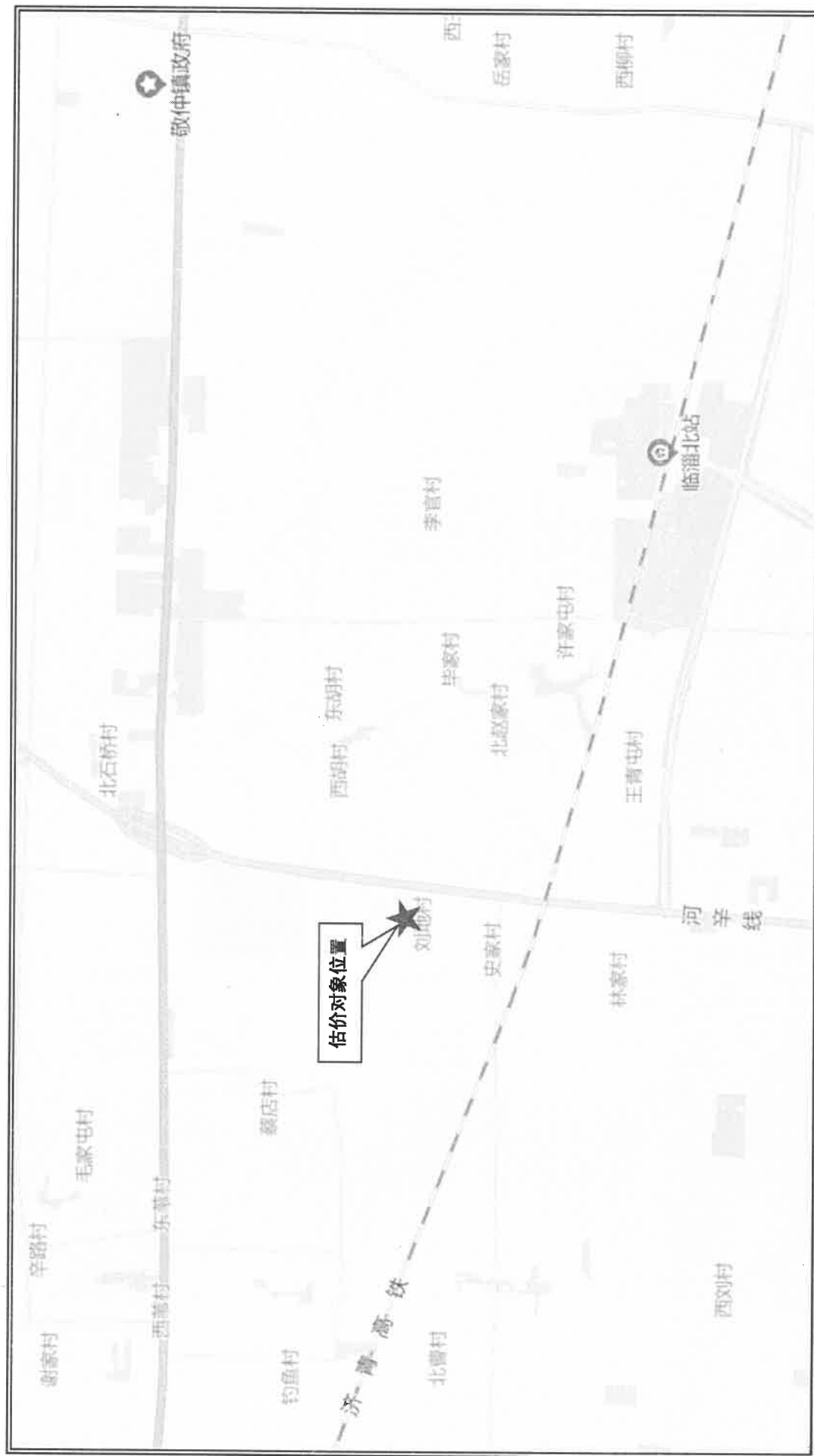
1:200

北



房屋面积1-4与空地面积合计: 251平方米

估价对象位置示意图



估价对象现场勘查照片

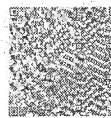




统一社会信用代码
91370303663526118R

营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码
验证企业信用
信息是否真实
下载办事流程
政策、法规、新
闻信息

名称 山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年06月13日

法定代表人 韩学飞

营业期限 2007年06月13日至 年 月 日

经营范围 房屋及土地价格评估; 房地产中介服务; 室内外装饰装修工程施工; 工程造价咨询; 工程测量; 不动产测绘; 资产评估; 土地整理; 土地登记代理; 工程造价; 财务管理; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 山东省淄博市张店区人民西路176号金石晶城4号楼508

登记机关



2021年11月15日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

山东国润恒丰土地房地产评估有限公司
专用章
附件
复印件
有效

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 韩学飞

住所: 山东省淄博市张店区人民西路176号金石晶城4号楼508

统一社会信用代码: 91370303663526118R

备案等级: 一级

证书编号: 鲁评031026

有效期限: 2024年11月1日至2027年10月31日

发证机关(公章)

二〇二四年十月二十二日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00292482

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00336179

姓名 / Full name

韩学飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370305198602162436

注册号 / Registration No.

3720170102

执业机构 / Employer

山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-23

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

宋艳艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

610221198212051823

注册号 / Registration No.

3720160047

执业机构 / Employer

山东国润恒丰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-20

持证人签名 / Bearer's signature



山东国润恒丰土地房地产评估有限公司
报告附件
再次复印无效

