

房地产估价报告



估价项目名称: 周村区东门路41号房地产市场价值评估

估价报告编号: 山智房估字(2018)3-055号

估价委托人: 淄博市周村区人民法院

房地产估价机构: 山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 王蒙(注册号: 3720040251)

王殿臣(注册号: 3719970016)

估价报告出具日期: 二〇一八年七月三十一日

致估价委托人函

致函对象：淄博市周村区人民法院

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、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

1. 估价目的：

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

2. 估价对象：

淄博嘉隆印务有限公司所属的位于周村区东门路41号的6处商业房地产，房屋产权证号分别为：淄博市房权证周村区字第06-1002227号及06-1002229号，总建筑面积为3544.30 m²。土地使用权证号：淄国用（2006）第D01179号。

3. 价值时点：

本报告的价值时点为2018年7月27日（实地查勘日）。

4. 价值类型：

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

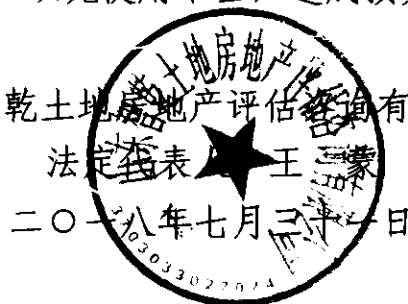
5. 估价方法及估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法作为本次估价的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，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市场价值估价结果如下：

评估房地产市场价值总价：2171.86万元；

人民币大写金额：**贰仟壹佰柒拾壹万捌仟陆佰元整。**

特别提示：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，以免使用不当，造成损失！



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.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用期.....	3
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、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。


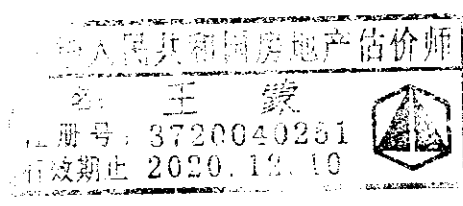

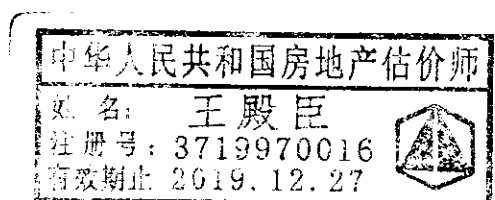
二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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、我们依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 字	注册房地产估价师章
王 蒙	3720040251		
王殿臣	3719970016		

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

1. 本次估价是以估价对象权属清晰，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. 我们对估价委托人提供的权属、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，以委托方提供的有关资料真实、有效、合法、完整为假设前提。

3. 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。

4. 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

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，也没有考虑估价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. 估价结果未考虑估价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。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，不得用作其他用途。

2. 本次估价结果有效期自估价报告出具之日起壹年内有效（2018年7月31日至2019年7月30日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用。未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供或公开发表。

4. 本报告由山东智乾土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人：淄博市周村区人民法院
联系地址：周村区新建东路 205 号
联系电话：0533-6193925

二、估价机构

单位名称：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司
法人代表：王 蒙
资质等级：贰 级
营业执照注册号：91370303558949389G
证书编号：鲁评 032033
机构地址：淄博市张店区淄博义乌小商品城 30 号楼 1701 室
联系电话：0533-6283668

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，确定本次估价对象范围为位于周村区东门路 41 号 6 处商业房地产，总建筑面积为 3544.30 平方米。

(二) 权益状况

1. 登记状况

委估房屋产权证号分别为：淄博市房权证周村区字第 06-1002227 号及 06-1002229 号，总建筑面积为 3544.30 m²。具体登记状况详见下表：

表 4-1 登记状况一览表

产权证号	幢号	房号	总层数	所在层次	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)
06-1002227	8	1-32	5	1-5	混合	营业	1383.08
	13	1-3	4	1-4	混合	营业	1130.96

	19	1-3	1	1	混合	营业	216.20
	21	1-3	1	1	砖木	车间	419.06
	23	1-2	1	1	砖木	营业	96.00
06-1002229	13	1-3	4	1	混合	生产	299.00
		合计					3544.30

土地使用权证号：淄国用（2006）第 D01179 号，土地使用权面积：4742.63 平方米，土地用途：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2056-04-19。

2. 他项权利状况

依据委托方提供资料，至估价时点，估价对象存在租赁、抵押、担保等他项权利，不存在估价师知悉的法定优先受偿款。

（三）实物状况

估价对象 6 处房产多为砖混结构，建筑年代从 1973 年至 1987 年间，配套设施为水、电、暖气、燃气，维修及保养使用情况一般。各房产具体详情见《房屋结构、完损状况勘估表》。

（四）区位状况：

估价对象坐落于周村区东门路 41 号，西临东门路，北临站北路。附近有周村区房地产管理局，元宝湾小区，周边生活设施及配套设施配套齐全，交通条件便利。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2018 年 7 月 27 日(实地查勘日)。

六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，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他性。

公开市场价值是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：

遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的原则立场上，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。

2. 合法原则：

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则：

遵循价值时点原则，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。

4. 替代原则：

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳使用利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章及各级地方政府或行政主管部门的有关规定：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 国家主席令 62号公布）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 国家主席令 72号公布）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正 国家主席令 27号公布）

4. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

5. 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过,根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正）

6. 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释》（2000年9月29日最高人民法院审判委员会第1133次会议通过法释[2000]44号）

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

8. 《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）

(二)本此估价采用的估价标准、技术规程:

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. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3. 《山东省建筑工程价目表》

4. 《山东省建筑工程消耗量定额》

5. 淄博市人民政府关于《城市基础设施配套费征收使用管理的有关规定》（淄政发[2006]44号）

(三)委托人提供的有关资料:

1. 《淄博市周村区人民法院鉴定委托书》；

2. 《民事判决书》；

3. 《民事裁定书》；

4. 《产权、产籍档案证明》；

5. 《房权证》；

6. 《土地使用权证》；

7. 其他有关资料。

(四)评估人员调查收集的资料

1. 估价机构掌握的市场资料

2. 估价人员实地勘察资料

3. 估价人员社会调查获取的资料

九、估价方法

(一) 估价方法的含义

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) 估价方法的选取及估价技术路线

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

收益法适用于商业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、酒店、宾馆等，本次估价选用收益法。

未使用方法说明：

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的价值或价格方法。本次评估对象用途为商业，其市场价值已超出其成本价值，故不采用成本法。

假设开发法：求得估价对象后续开发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。本次评估对象已建成使用多年，故不采用假设开发法。

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，结合估价

经验，在实地勘察、分析影响该房屋价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和委托方所提供的证件、资料为依据，并选用适宜的估价方法，对估价对象的客观合理价值进行了认真的评定和估算，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：


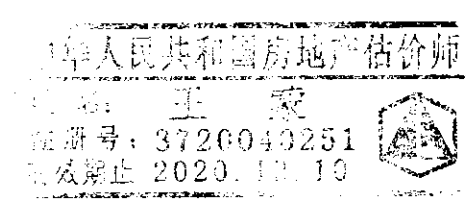

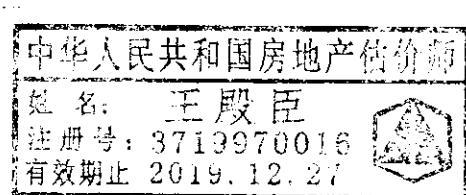
评估房地产建筑面积：3544.30 平方米

评估房地产市场价值总价：2171.86 万元；

证号	房产名称	建筑结构	建筑面积	评估价值(万元)	评估单价	所在楼层
06-1002227	商业楼	混合	1383.08	900.66	6512.00	1-5
	商业楼	混合	1130.96	736.48	6512.00	1-4
	制作间	混合	216.20	33.79	1563.00	1
	酒店	混合	419.06	218.33	5210.00	1
	瓦房	砖木	96.00	10.00	1042.00	1
06-1002229	商业房	混合	299.00	272.60	9117.00	1
	合计		3544.30	2171.86		

人民币大写金额：贰仟壹佰柒拾壹万捌仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	注册房地产估价师章
王蒙	3720040251		 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王蒙 注册号：3720040251 有效期至：2020.12.10</p>
王殿臣	3719970016		 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王殿臣 注册号：3719970016 有效期至：2019.12.27</p>

十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘期为 2018 年 7 月 27 日。

十三、估价作业期

本次估价评估报告的作业日期为 2018 年 7 月 27 日至 2018 年 7 月 31 日。

附 件

附件一、估价对象现场查勘照片

附件二、技术鉴定委托书复印件

附件三、对外委托评估移交单及附件资料复印件

附件四、房地产评估现场勘估记录复印件

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