

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：张店区龙凤苑12乙号楼1单元5层东户住宅
房地产市场价值估价

估价委托人：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

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：王殿臣 辛芳

估价报告出具日期：二〇一七年十一月二十日

估价报告编号：山智房估字（2017）4-050号

目 录

致估价委托人函.....	1
估 价 师 声 明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业日期.....	9
附 件.....	10

致估价委托人函

致函对象：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

致函正文：受贵单位委托，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，按照科学的估价方法，对估价对象的房地产市场价值进行了估价。

1. 估价目的：为法院判案确定房地产市场价值提供参考依据。

2. 估价对象：王艳芳所属的位于张店区龙凤苑 12 乙号楼 1 单元 5 层东户住宅房地产，产权证号为 01-1213762，用途为成套住宅，建筑面积为 123.53 平方米。

3. 价值时点：2017 年 11 月 17 日（现场查勘日）

4. 价值类型：本次估价结果为估价对象的市场价值，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。

5. 估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，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市场价值鉴定结果如下：

房地产市场价值单价：**10800** 元/平方米；

房地产市场价值总价：**133.41** 万元；

大写金额：**壹佰叁拾叁万肆仟壹佰元整**；

货币种类：人民币。

特别提示：评估结果的有效期为一年。如对报告结果有异议，请在收到报告之日起十五日内向我公司提出。

以上情况，特此函告。

山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蒙

二〇一七年十一月二十日

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、我们在本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、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与有关当事人没有利害关系或偏见。

四、我们是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于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场查勘仅限于对其外观,对估价对象内部、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告以委托方提供资料的真实性、合法性为前提,但委托方提供的复印资料,估价师未向有关政府部门核实,若资料失实或有隐匿,我们不承担责任。涉及调整估价对象范围及内容时,估价结果应作相应调整乃至重新估价。

八、本报告未考虑估价对象可能存在的抵押、担保、债权、债务或其他事项的影响。

注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签字
王殿臣	3719970016	
辛 芳	3720170103	

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）、估价报告结论成立的假设条件

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. 在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3. 交易买家都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4. 本次评估只是客观地反映出估价对象在本次估价目的下的市场价值，但不是必须的成交价，其结果仅为委托人法院判案确定房地产市场价值提供参考依据，不得作为其它用途使用。

5. 对于估价对象的产权面积仅以委托方提供的材料及现场确认勘查记录予以确定，本次估价以上述文件真实、合法、有效为假设前提。

6. 本次评估假定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

（二）、报告使用者注意的事项

1. 本报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化。

2. 估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，估价对象建筑面积是以委托方提供的《产权、产籍档案证明》为准。

3. 我机构房地产估价师已于价值时点对估价对象进行了现场查勘，因被执行人不予配合，估价人员未能进入室内查勘，本次现场查勘仅限于估价对象的外观。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

4. 本评估报告中所依据的有关资料系由委托方提供，并对其真实性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

5. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，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。

（三）、本报告使用的限制条件

1. 委托人应合理使用本估价报告的评估值。本估价报告应用范围仅为委托人法院判案确定房地产市场价格提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

3. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

4. 本次估价结果仅为估价目的之用，不得他用。本估价报告及相关部分的解释权属山东智乾土地房地产评估咨询有限公司，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。

5. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

6. 本估价报告书一式陆份，委托方伍份，本机构存档壹份。本报告复印无效。

（四）、房地产价值咨询估价报告使用提示

（1）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产价值基本保持稳定。

（2）估价报告使用者应注意：估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值变动。

（五）、估价报告使用期限

本估价报告时效为壹年，即自估价报告出具之日 2017 年 11 月 20 日起至 2018 年 11 月 19 日止。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

联系地址：淄川区将军东路166号

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：淄博市张店区华光路200号玉龙大厦A座18层

联系电话：0533-6283668

三、估价目的

为法院判案确定房地产市场价格提供参考依据。

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张店区龙凤苑12乙号楼1单元5层东户一套住宅房地产，建筑面积为123.53 m²，土地使用证没有提供。

(二)估价对象基本状况

1. 房屋基本状况：

根据《产权、产籍档案证明》，房屋所有权人：王艳芳，共有情况：单独所有，产权证号：01-1213762，幢号：12乙，结构：钢筋混凝土，房屋总层数：7层，所在层数：5层，建筑面积：123.53平方米。

估价对象建成年代为2010年，外墙瓷砖贴面，防盗单元门带楼宇对讲系统，进户门为防盗门，铝合金窗，楼梯间墙面、地面贴瓷砖，楼梯为大理石踏步、不锈钢扶手。因未进入室内查勘，室内装修按一般状况设定：内墙刷乳胶漆，瓷砖地面，木门。水、电、暖气、燃气配套设施齐全。

2. 区位状况：

估价对象东临南京路，西临重庆路，南临联通路，附近有龙喜花苑、

祥瑞花园、宏程国际广场、祥瑞园小学、青岛银行、龙凤苑便民市场、市直机关第二综合办公楼等，小区物业管理完善，周边配套设施齐全，交通方便快捷，生活、居住环境优越。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2017 年 11 月 17 日(现场查勘日)。

六、价值类型

估价对象的价格是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及《资产评估法》以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点最可能形成或成立的公开市场价格。

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。

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本评估报告是遵循以下原则作出的：

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、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。

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、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 market 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。

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）

(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. 《评估委托函》(2017)鲁0302评163号
2. 《产权、产籍档案证明》
3. 其他相关资料

(四) 评估人员调查收集的资料

1. 房地产评估现场勘估记录
2. 估价机构掌握的市场资料
3. 估价人员社会调查获取的资料

九、估价方法

(一) 估价技术路线

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等,估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

估价对象为一套住宅房地产,近期与估价对象位于同一供求范围内类似房地产交易实例较多,根据替代原则可使用比较法进行评估;与其同一供求范围内住宅性质物业的租金水平可以获得,估价对象在可预见的未来有连续的净收益,故本次估价可采用收益法测算其收益价格;又由于估价对象为住宅房地产,根据估价对象的权益状况和实物状况,虽建造类似房地产的土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息较易获得,可求取整幢建筑物的价值,但在估价中难以准确从整幢建筑物中分离出单套住宅楼的价值,故本次估价不宜采用成本法进行估价;估价对象为正常运转,非拟建、在建工程,现已达到最高最佳使用,不宜采用假设开发法进行评估。故本报告采用比较法和收益法进行测算。

（二）估价方法定义

本次评估使用方法定义如下：

比较法，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出估价对象价值或价格的方法。

收益法，预测估价对象未来收益，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。

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、政策和贵单位所提供的证件、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鉴定结果如下：

房地产市场价值单价：**10800** 元/平方米；

房地产市场价值总价：**133.41** 万元；

大写金额：**壹佰叁拾叁万肆仟壹佰元整**；

货币种类：人民币。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	估价师签字
-----	-----	-------

王殿臣	3719970016	
-----	------------	--

辛 芳	3720170103	
-----	------------	--

十二、实地查勘期

2017年11月17日

十三、估价作业日期

2017年11月17日至2017年11月20日

附 件

附件一、 估价对象现场查勘照片

附件二、 淄川区人民法院《评估委托函》复印件

附件三、 《产权、产籍档案证明》复印件

附件四、 房地产评估现场勘估记录复印件

附件五、 山东法院《委托评估、拍卖机构备案名录》

附件六、 房地产估价机构资格证复印件

附件七、 注册房地产估价师证书复印件