



估价对象权属、抵押、查封登记摘录表

表 2

不动产权证号	03-1012336
产权人	徐飞
房屋坐落	高新区柳泉路 296 号亚太假日花园 4 号楼 11 层 15 号
性质	市场化商品房
结构	钢筋混凝土结构
所在层数/总层数	11/20
用途	住宅
面积	建筑面积 101.06 m ²

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：柳泉路以东、南营路东三巷以西、万杰路以南、英才路以北。
2. 土地使用权类型：使用权类型为国有建设用地使用权。
3. 开发程度：估价对象所在宗地 2008 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	所在楼幢电梯、水电、管道燃气、供暖等设施齐全。
装饰装修	估价对象外立面贴瓷砖；楼道瓷砖地面，墙面乳胶漆；塑钢窗，石膏板吊顶。估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价设定估价对象室内装修为普通装修，设施设备水、电、双气已安装到户，入户门为普通防盗门。
建成时间	2008 年



使用及维护状况	维护状况较好。
新旧程度	建成年份为 2008 年，成新率较好；功能折旧不明显，无外部性折旧。
外观	建筑物外观较好。
层高	正常层高
建筑面积	建筑面积 101.06 平方米
楼幢位置	不临路，楼幢位置较好。
朝向	南向
总楼层及层次	楼幢总层数为 20 层（地上 19 层，地下 1 层），估价对象位于地上第 11 层。

五、价值时点

价值时点为 2020 年 12 月 4 日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施的价值，付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 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. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

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。



住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法全部获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

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。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

(三) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
3. 根据上述两种方法求取的估价对象价值综合确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2020年12月4日)的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价值估价结果表

表 4

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
淄博市高新区柳泉路 296 号亚太假日花园 4 号楼 11 层 15 号住宅房地产市场价值	6461	65.29 (人民币陆拾伍万贰仟玖佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，评估范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及其配套设施的价值，付款方式为一次性付清房价款，评估房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。



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
赵乐焕	3720160054	 姓名：赵乐焕 注册号：3720160054 有效期至：2023-05-07 赵乐焕	2021年1月5日
李振升	3720170032	 姓名：李振升 注册号：3720170032 有效期至：2023-05-07 李振升	2021年1月5日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年12月4日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年12月4日至2021年1月5日。

十四、估价结果使用特别提示

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. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价的保证。
3. 财产拍卖（或者变卖）之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不一致。
4. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。





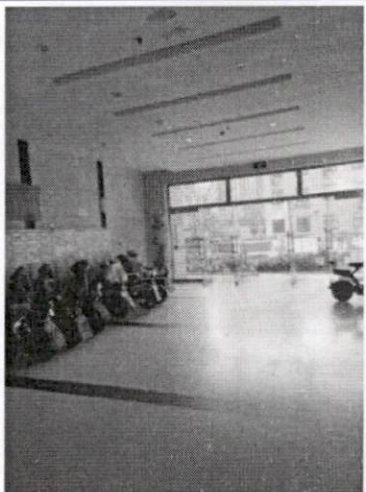




1. 估价对象位置示意图





2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
外观	外观	单元门
		
一楼大厅	走廊	楼道
		
入户门		