**房地产估价报告**

鲁三鑫房估字T（2022）第0427-1号

关于对杨建位于肥城市新城龙山路65号桃都国际城 K-6幢 2单元1201室房地产价值的估价报告

**估价委托人**：肥城市人民法院

**估价机构：**山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**彭 伟 注册号：3719960029

王立红 注册号：3720110127

**估价报告出具日期：** 2022年5月23日。

**目 录**

一、致估价委托人函………………………………………（1）

二、估价师声明……………………………………………（3）

三、估价的假设和限制条件………………………………（4）

四、房地产估价结果报告…………………………………（5）

五、房地产估价技术报告…………………………………（6）六、附件……………………………………………………（10）

七、估价人员和估价机构…………………………………（10）

**第一部分 致估价委托人函**

**肥城市人民法院：**

为办理案件执行的需要，受贵院委托，我公司对杨建位于肥城市新城龙山路65号桃都国际城K-6幢 2单元1201室房地产价值进行了评估。估价人员根据估价目的，遵循公开、公平、公正的估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在现场查勘和综合分析影响该宗房地产价值因素的基础上，以国家有关法律、法规和政策及贵院提供的有关资料为依据，运用比较法，对估价对象在价值时点上的客观合理价值进行了认真地估算和判定。最终确定房产建筑面积为118.29平方米、储藏室建筑面积为10.65平方米、车位一个的估价对象在价值时点2022年4月27日的公开市场价值共计为人民币105.47万元，大写：壹佰零伍万肆仟柒佰元整。

现提交本估价报告。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二○二二年五月二十三日

**第二部分 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人没有偏见；

四、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估价工作，撰写估价报告；

五、我们在本次估价活动中是遵守职业道德，专业能力能够胜任并勤勉尽责的；

六、我们已于二○二二年四月二十七日对估价对象进行了实地查看；

七、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料；

八、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有；

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：彭伟 王立红

**第三部分 估价的假设和限制条件**

1、本评估结果是指在估价时点预期的最好成交价格，它依据了以下假设：该房地产依现状能自由地在市场上出售；不考虑特殊性质的买家附加叫价或短期强制处分对价值的影响。

2、不考虑估价对象存在的法院查封因素对其价值的影响。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

4、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

5、本次评估的目的是为估价委托人办理案件执行提供房地产价值参考依据，不得用作其他目的。

6、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，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构出具的鉴定检测意见，我们假定其是安全的。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年内有效。

8、估价对象房产建筑面积估价系委托人提供《预告登记结果信息一览表》及有关购房资料记载情况。

9、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和估价利害关系人之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

**第四部分 房地产估价结果报告**

一、估价委托人：肥城市人民法院

二、估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲 资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]114号

三、估价对象：

估价对象杨建购买的位于肥城市新城龙山路65号桃都国际城K-6幢 2单元1201室房地产，北邻近龙山路，东邻近丰山大街，南邻近文化路。房屋总层数为17层，所在层数为12层，建筑面积为118.29平方米，水、电、气、暖、电梯设施齐全。储藏室建筑面积为10.65平方米，房号为-1028号。钢混结构。买受人为杨建，2017年9月11日办理了预售商品房买卖预告登记，合同编号1708300004号。车位一个，车位号为K区153号。室内全铺地面砖、木包门、窗套；东卧室木制衣柜一组、与其相通的南阳台衣柜一组；北室、西北室木制衣柜各一组；卫生间吊顶、贴墙砖、隔断；厨房吊顶、贴墙砖、整体橱柜；门廊挂衣柜、鞋柜；餐厅、客厅周边吊顶；客厅与阳台间隔断；南阳台吊顶、贴墙砖。

四、估价目的：为估价委托人办理案件执行提供房地产价值参考依据。

五、价值时点：2022年4月27日。（现场查勘之日）

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价依据：

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（二）评估委托书、委托人提供的《预告登记结果信息一览表》及有关购房资料；

（三）注册房地产估价师掌握和搜集的市场成交等估价所需材料。

八、估价原则：1、独立、客观、公正原则；2、合法原则；3、价值时点原则；4、替代原则；5、最高最佳使用原则。

九、估价方法： （一）采用估价方法及理由：

估价对象所处及邻近地段近期商品住宅成交较活跃，市场可比性较强，为客观反映其市场价值，故采用比较法。

（二）估价方法定义

比较法定义为：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。

十、估价结果：

估价人员在实地查勘，认真分析有关资料的基础上，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，结合估价经验，经认真测算，确定估价对象在2022年4月27日的公开市场价值为人民币 105.47万元，大写：壹佰零伍万肆仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 彭 伟 | 3719960029 |  | 年 月 日 |
| 王立红 | 3720110127 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘日期：2022年4月27日。

十三、估价作业日期：2022年4月27日至 5月23日。

**第五部分 房地产估价技术报告**

一、估价对象描述与分析：

估价对象杨建购买的位于肥城市新城龙山路65号桃都国际城K-6幢 2单元1201室房地产，北邻近龙山路，东邻近丰山大街，南邻近文化路。房屋总层数为17层，所在层数为12层，建筑面积为118.29平方米，水、电、气、暖、电梯设施齐全。储藏室建筑面积为10.65平方米，房号为-1028号。钢混结构。买受人为杨建，2017年9月11日办理了预售商品房买卖预告登记，合同编号1708300004号。车位一个，车位号为K区153号。室内全铺地面砖、木包门、窗套；东卧室木制衣柜一组、与其相通的南阳台衣柜一组；北室、西北室木制衣柜各一组；卫生间吊顶、贴墙砖、隔断；厨房吊顶、贴墙砖、整体橱柜；门廊挂衣柜、鞋柜；餐厅、客厅周边吊顶；客厅与阳台间隔断；南阳台吊顶、贴墙砖。

二、市场背景描述与分析

肥城市地处山东省中部、泰山西麓，是“中国佛桃之乡”。总面积1277平方公里，辖11个镇、3个街道办事处和1个省级高新技术产业开发区，605个村（居），户籍人口98.58万人。近年来，肥城经济社会得到长足发展，全市综合实力显著增强，产业体系日趋完善，城乡面貌日新月异，人民生活更加幸福，社会事业协调发展。先后荣获国家园林城市、中国最佳投资环境城市、最佳生态宜居城市、全国平安建设先进市、科技进步先进市、中华环境奖和全省义务教育均衡发展县、首届文化强省建设先进县等多项国家级和省级荣誉称号。荣获国家卫生城市、全国平安建设先进市、森林城市、绿荫行动示范市、人居环境奖等多项国家和省级荣誉称号。近年来肥城市房地产业获得迅猛发展，已成为肥城市支柱产业之一。近期肥城市房地产价格涨幅趋于平稳，估价对象价格在估价报告的使用期内预计不会有较大变化。

三、估价对象最高最佳利用分析：

该房产法定用途为住宅，实际用途为住宅，保持现有居住用途为最高、最佳使用。本次评估以居住利用为估价前提。

四、估价方法适用性分析：

因系成套住宅，成本法和假设开发法不适用；且因住宅租售比率较低，收益法不能较好客观反映其价值。故本次评估采用比较法进行评估。

五、估价测算过程 ：

（一）根据估价对象情况及估价人员掌握的房地产交易资料，在该区域选取三宗与估价对象房地产相似、装修类似、成交日期接近价值时点、不含车位及储藏室、正常价格交易的的可比实例：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **实例**  **因素** | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
| 坐落 | 桃都国际城 | 桃都国际城 | 桃都国际城 | 桃都国际城 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 层数 | 3 | 12 | 16 | 12 |
| 面积 | 100.52 | 116.53 | 110.16 | 118.29 |
| 结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 单价 | 7650 | 7780 | 7825 |  |
| 交易时间 | 2021年10月 | 2021年12月 | 2021年2月 |  |

（二）、进行交易情况修正

所选取实例均为市场正常成交，无需进行交易情况修正。

（三）、进行市场状况调整

市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，考虑同类房地产市场变动情况，实例A、B、C分别修正为100、100、100。

（四）进行房地产状况调整，包括以下方面：

1、区位状况调整：包括位置、交通、外部配套设施、周围环境，以及楼层和朝向等，实例A、B、C分别修正为98.5、100、100.5。

2、实物状况调整：包括建筑物规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等，实例A、B、C分别修正为100、100、100。

3、权益状况调整：包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等，实例A、B、C分别修正为100、100、100。

（五）求取比准单价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 成交价格（元/m2） | 7650 | 7780 | 7825 |
| 交易情况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 100/98.5 | 100/100 | 100/100.5 |
| 实物状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准单价（元/m2） | 7766 | 7780 | 7786 |

用简单算术平均法求取估价对象比准单价为：

（7766+7780+7786）/3=7777元/m2。

（六）、估价对象房产价值=7777×118.29=919941元，取整为91.99万元。 （七）、储藏室建筑面积为10.65平方米，评估单价为2800元/平方米，其价值=2800×10.65=29820元，取整为2.98万元。 （八）车位价值确定为10.5万元。 （九）该宗房地产总价为91.99+2.98+10.5）=105.47万元。

六、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，根据国家省市有关房地产估价的法律法规、政策规定，结合估价人员的估价经验。在认真分析影响估价对象价值因素的基础上，通过认真测算，最终确定估价对象在价值时点2022年4月27日的公开市场价值共计为人民币105.47万元。

**第六部分 附 件**

1. 评估委托书；
2. 《预告登记结果信息一览表》及有关购房资料；
3. 照片；
4. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

**第七部分 注册房地产估价师和估价机构**

注册房地产估价师：彭 伟

王立红

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二○二二年五月二十三日