**房地产估价报告**

**估价报告编号：鲁乾业房评报字[2022]006号**

**估价项目名称：诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的市场价值评估**

**估价委托方：山东省诸城市人民法院**

**房地产估价机构：山东乾业土地房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：刘晓斐3720190030**

**滕培培3720210109**

**估价报告出具日期：2022年07月11日**

**致估价委托方函**

**山东省诸城市人民法院：**

受贵单位委托，我公司本乘着客观、公正、科学、独立的原则，组织评估人员于2022年07月04日对贵单位委托的诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产进行了实地查勘、市场调查和测算，并将此日期作为上述房地产的价值时点，将以下评估结果为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估涉案房产的市场价值。

**估价对象：**本次估价范围是诸城市兴华路66号金龙大厦（现为天泰大厦）2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产。诸城市兴华路66号金龙大厦（现为天泰大厦）2号楼1单元302号房产的所有权人为康忠伟，规划用途为住宅，实际用途为办公，建筑面积为323.98平方米；诸城市人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的所有权人为张雪梅，用途为住宅，建筑面积为118.83平方米。

**价值时点：**二〇二二年七月四日，此日期为现场查勘日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的市场价值标准。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本次评估的诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产在价值时点2022年07月04日的评估价值为人民币2309583元（大写：人民币贰佰叁拾万零玖仟伍佰捌拾叁元整）。其中诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产的评估价值为1534693元，评估单价为4737元/㎡；诸城市人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的评估价值为774890元，评估单价为6521元/㎡。

**特别提示：**本估价报告及估价结果严格按照“估价假设和限制条件”的限制使用。欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告。

法定代表人签章：

山东乾业土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月十一日

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc501542913)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc501542914)

[估价结果报告 5](#_Toc501542915)

[一、估价委托方 5](#_Toc501542916)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc501542917)

[三、估价目的 5](#_Toc501542918)

[四、估价对象 5](#_Toc501542919)

[五、价值时点 6](#_Toc501542920)

[六、价值类型 6](#_Toc501542921)

[七、估价原则 6](#_Toc501542922)

[八、估价依据 7](#_Toc501542923)

[九、估价方法 8](#_Toc501542924)

[十、估价结果 8](#_Toc501542925)

[十一、注册房地产估价师 9](#_Toc501542926)

[十二、实地查勘期 9](#_Toc501542927)

[十三、估价作业期 9](#_Toc501542928)

[附件 10](#_Toc501542930)

附件一 委托书、诸城市不动产登记信息查询结果证明及购房合同部分复印件；

附件二 现场勘查照片、估价对象位置示意图；

附件三 估价机构营业执照和资质证书复印件；

附件四 注册房地产估价师资格证书复印件；

# 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估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

４、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、我们已于2022年07月04日对本报告中估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师刘晓斐、滕培培。估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、其他需要声明的事项

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，我们建议：合理使用评估价值；定期或者在房地产市场价格变化较快时对估价对象另行评估。

参与本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 刘晓斐 | 3720190030 |  | 年 月 日 |
| 滕培培 | 3720210109 |  | 年 月 日 |

**估价假设和限制条件**

**一、估价假设**

1、一般假设

（1）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由估价委托方提供，我们对估价委托方提供的资料进行了检查，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：假设委托方提供的估价对象有关证件资料是真实有效的，估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

（2）我们对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价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：假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在质量问题及安全隐患，外观体现即为估价对象真实状况；假设没有对估价对象价值或价格造成影响的环境污染。

（3）假设交易双方具有完全市场信息，有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。不存在特殊买家的附加出价情况。

2、未定事项假设

（1）假设估价对象土地用途、容积率、绿化率等符合规划条件。

（2）假设在估价期间国家宏观政策不发生重大变化，无自然灾害等不可抗力及其他不可预见性状况对房地产价值产生影响。

（3）假设估价对象证载用途符合最高最佳使用要求，在估价对象法定存续期内不改变用途且能持续正常使用。

（4）假设估价对象权益完整，不存在除产权证件已标明和注册房地产估价师应知之外的产权纠纷、他项权利、司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该估价对象权利的情形，至价值时点，估价对象不存在已明示之外相关的债权债务情况，可在公开市场上自由转让。

（5）假设在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定，不存在过度的投机行为或其他因素导致房地产市场价格的大幅度起伏。

3、背离事实假设

本次评估我们是在假设估价对象在价值时点不存在抵押权、被查封等限制该估价对象权利的情形下做出的，与估价对象实际存在抵押、被查封的事实不符，故作此背离事实假设。

4、不相一致假设

估价人员现场查勘时，诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产现为天泰大厦B座1单元302号，设计用途为住宅，实际用途为办公，故作此不相一致假设；

5、依据不足假设

估价人员实地查勘时，被申请人接到通知后未到现场，估价人员未进入金龙大厦（现为天泰大厦）2号楼1单元302号房产内部进行实地查勘，但对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，依据现场查勘情况假设估价对象内部为简单装修，故作此依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

１、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

２、本报告估价结果是根据本次估价目的，于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供服务，如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

３、本估价报告有效期，根据《房地产估价规范》的要求，确定为自估价报告出具之日起一年内有效。

４、本报告估价结果没有考虑估价时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响。在报告有效期内，如国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

５、估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托方的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成损失，估价方不承担责任。

**三、需要说明的其他事项**

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、若发现本报告内文字或数字因校印或其他原因出现错误时，请委托方及时通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。

3、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任

4、本报告确定的房地产价格为在假设公开市场条件下的模拟市场价格，不能替代市场定价，本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

5、本报告只限用于在估价对象现状、估价目的、价值时点及满足全部假设与限制条件下的价值。

6、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，估价结果报告供估价委托方使用，估价技术报告只供评估报告审核单位使用及估价机构存档备案。

7、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

8、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

9、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑房地产过户所应缴纳的各种税费和强制处分、快速变现等特殊交易方式对房地产价值带来的影响，提请报告使用者注意。

# 估价结果报告

## 一、估价委托方

委 托 方：山东省诸城市人民法院

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东乾业土地房地产资产评估有限公司

住 所：潍坊市奎文区东风东街338号（银海恒基大厦）三楼A座

统一社会信用代码：9137070568593899X3

法定代表人：张乾基

备案等级：二级

证书编号：鲁评072035

联系电话：0536-8199855

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估涉案房产的市场价值。

## 四、估价对象

本次估价对象范围为诸城市兴华路66号金龙大厦（现为天泰大厦）2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产。

诸城市兴华路66号金龙大厦（现为天泰大厦）2号楼1单元302号房产的所有权人为康忠伟，规划用途为住宅，实际用途为办公，建筑面积为323.98平方米，建成时间为2011年，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为13层，所在层为3层，维护状况较好。被申请人接到通知未到现场，估价人员未能进入房屋内部，设施设备情况不详，装饰装修情况不详。

诸城市人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的所有权人为张雪梅，用途为住宅，建筑面积为118.83平方米。根据山东省诸城市人民法院的查询资料，该房产尚未办理不动产权证书。该房产有查封，查封人为山东省诸城市人民法院，查封文号为（2022）鲁0782执恢273号。

诸城市人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的所有权人为张雪梅，不动产权证号为鲁（2018）诸城市不动产权第0013022号，用途为住宅，建筑面积为118.83平方米，建成时间为2013年，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为27层，所在层为18层。装饰装修为入户防盗门，瓷砖地面，内墙刮瓷、客厅贴壁纸，客厅石膏板造型吊顶，套装木门，整体厨房，厨房为集成吊顶。水、电、暖、燃气等设施设备齐全，房屋维护状况较好。

该房产有查封，有抵押。抵押权人为中国银行股份有限公司诸城支行，他项权证号为鲁（2018）诸城市不动产证明第0020796号。查封人为山东省诸城市人民法院，查封文号为（2022）鲁0782执恢273号，查封起始日期为2022年4月19日，查封终止日期为2025年4月18日。

## 五、价值时点

2022年07月04日，此日期为现场查勘日。

## 六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的市场价值标准。市场价值是指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

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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一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。

5、最高最佳利用原则： 要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

1、本次估价依据的相关房地产法律法规、政府文件、部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第二次修正）

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）

（4）《中华人民共和国民事诉讼法》（2022年1月1日起施行）

（5）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）

2、其他有关部门文件

（1）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2日）

（2）《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部令第95号，2005年9月30日）

（3）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2005年10月1日）

（4）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《法释[2018]15号，2018年8月28日）

（5）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

3、本次估价遵循的相关技术标准

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015）

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

（3）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014）

（4）《房地产估价报告评审标准（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会）

4、估价委托方提供的有关资料

（1）山东省诸城市人民法院委托书；

（2）诸城市不动产登记信息查询结果证明及购房合同部分复印件；

5、其他资料

（1）估价人员实地查勘和调查获得的资料和数据；

（2）估价机构掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有成本法、比较法、收益法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估值的一种方法。应用成本法评估的前提条件是被评估资产处于继续使用状态并与全新资产具有可比性，资产随着时间的推移具有贬值特性。本次估价对象为住宅用房，有保值增值的特性，且其重新构建成本的增值收益难以准确量化，故不宜采用成本法评估。

收益法也称为收益资本化法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，以确定被评估的资产价格的评估方法，也可以根据此预期收益理论通过资产价格估算收益年金。应用收益法的基本前提是未来能够产生持续的、稳定的盈利，并且盈利和风险能够准确量化。考虑到近期房地产增值预期较为强烈，但同类房产租金售价比值长期背离，通过市场法调查提取的收益率甚至显著低于无风险报酬率，故不适宜采用收益法进行评估。

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。因为估价对象为住宅用房,所处区域房地产交易案例较多且市场活跃，有关指标、参数容易获得，适宜采用比较法；故本次采用比较法进行评估。

## 十、估价结果

本次评估的诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产及人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产在价值时点2022年07月04日的评估价值为人民币2309583元（大写：人民币贰佰叁拾万零玖仟伍佰捌拾叁元整）。其中诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302号房产的评估价值为1534693元，评估单价为4737元/㎡；诸城市人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号房产的评估价值为774890元，评估单价为6521元/㎡。

## 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 |
| 刘晓斐 | 3720190030 |  | 年 月 日 |
| 滕培培 | 3720210109 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期 2022年07月04日

## 十三、估价作业期　 2022年07月04日-2022年07月11日

山东乾业土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月十一日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋坐落 | 结构 | 规划用途 | 所在层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估价值（元） | 备注 |
|
| 1 | 诸城市兴华路66号金龙大厦2号楼1单元302室 | 钢混 | 住宅 | 3 | 323.98 | 4,737 | 1534693 |  |
| 2 | 人民西路118号格林学府10号楼1单元1804号 | 钢混 | 住宅 | 18 | 118.83 | 6,521 | 774890 |  |
| 合 计 | | |  |  |  |  | 2309583 |  |

# 附件

一、诸城市人民法院委托书、诸城市不动产登记信息查询结果证明及购房合同部分复印件；

二、现场勘查照片、估价对象位置示意图；

三、估价机构营业执照和资质证书复印件；

四、房地产估价师注册证书复印件；