**房地产估价报告**

**估价项目名称：**曲阜市孔子大道99号（绿城·诚园·知敬苑小区）16号楼一单元302室房地产市场价值评估

**估价委托人：**山东产权交易中心有限公司

**房地产估价机构：**山东中大恒正土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**卢会波、唐林森

**估价报告出具日期：**2021年9月8日

**估价报告编号：**鲁中大恒正房估字[2021]JN0908-001号

**致估价委托人函**

山东产权交易中心有限公司：

受贵院委托，本公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：陈芳名下位于曲阜市孔子大道99号（绿城·诚园·知敬苑小区）16号楼一单元302室；房屋建筑面积为154.67平方米；建筑结构为钢混；总层数为7层；所在层为3层；建成年代为2015年；财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，遵照国家有关房地产估价的法律法规、政策文件和估价标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法进行了分析、判断和测算，确定估价对象于价值时点2021年9月1日满足估价假设和限制条件的市场价值：

**单价：9661元/平方米，总价：1494267元，大写：人民币壹佰肆拾玖万肆仟贰佰陆拾柒元整。**

特别提示： 1、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等可以提出书面异议；

2、本估价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定；

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

　 法定代表人：卢会波

二〇二一年九月八日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc256000000)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc256000001)

[估价结果报告 4](#_Toc256000002)

[一、估价委托人 4](#_Toc256000003)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc256000004)

[三、估价目的 4](#_Toc256000005)

[四、估价对象 4](#_Toc256000006)

[五、价值时点 5](#_Toc256000007)

[六、价值类型 5](#_Toc256000008)

[七、估价原则 5](#_Toc256000009)

[八、估价依据 6](#_Toc256000010)

[九、估价方法 6](#_Toc256000011)

[十、估价结果 7](#_Toc256000012)

[十一、注册房地产估价师 8](#_Toc256000013)

[十二、实地查勘期 8](#_Toc256000014)

[十三、估价作业期 8](#_Toc256000015)

[附 件 9](#_Toc256000016)

一、《司法询价委托函》复印件

二、估价对象位置示意图

三、估价对象于价值时点现状图

四、估价对象产权相关资料复印件

五、房地产估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构资质证书复印件

七、房地产估价师注册证书复印件

# 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、本估价报告中的分析、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关系人没有偏见。

四、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）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

# 

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设**

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象相关产权资料复印件，注册房地产估价师对估价对象产权相关资料所载的内容进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关信息合法、真实、准确、完整。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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安全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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地容积率、建成年代等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值，因此假设估价对象未被查封，也不考虑估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记估价用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。因被申请人未到达现场，未能进入室内进行查勘，本次估价假设估价对象室内水、电等设施齐全。

**二、估价报告使用限制**

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起，在房地产市场状况无较大波动时为一年即2021年9月8日至2022年9月7日，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

# 估价结果报告

## **一、估价委托人**

名 称：山东产权交易中心有限公司

## **二、房地产估价机构**

机构名称：山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人：卢会波

住 所：济宁市任城区翠都国际中心A座2006室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评002010

## **三、估价目的**

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

## **四、估价对象**

（一）估价对象范围

估价对象范围为位于曲阜市孔子大道99号（绿城·诚园·知敬苑小区）16号楼一单元302室房地产。

（二）估价对象基本状况

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋坐落 | 曲阜市孔子大道99号（绿城诚园-知敬苑小区）16号楼一单元302室 |
| 建筑面积 | 154.67平方米 |
| 建成年代 | 2015年 |
| 建筑结构 | 钢混 |
| 楼层 | 总楼层为7层，所在层为3层 |
| 设施设备 | 水、电等设施齐全 |
| 新旧程度 | 维护及保养状况一般 |
| 装饰装修 | 外墙刷防水涂料，防盗门，塑钢窗。 |

（三）区位状况分析：

估价对象位于曲阜市孔子大道99号（绿城诚园-知敬苑小区）16号楼，位于孔子大道以北，合德路以东，附近有曲阜12路、曲阜13路、曲阜38路、曲阜45路等多路公交车通过，居民外出较为方便，估价对象所在地空气质量较好，噪音较小，绿化较好，周围市政基础设施完善，已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热、天然气及场地平整）。

## **五、价值时点**

2021年9月1日。（完成实地查勘之日）

## **六、价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值。

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**

估价原则是估价活动所依据的法则或标准，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。最高最佳利用指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## **八、估价依据**

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议通过修订，自2021年9月1日起施行）

3、《中华人民共和国民法典》；

4、《中华人民共和国城乡规划法》；

5、国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。

（二）技术标准、规程、规范

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

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

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《司法询价委托函》复印件；

2、估价对象相关产权资料复印件。

（四）估价人员搜集的相关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## **九、估价方法**

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考虑：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法。

基本思路如下：

1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2、利用收益法求取估价对象价格：

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。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值（因本次估价收益法计算价值偏离市场价值，故本次估价只选用比较法的价值作为估价对象房地产价值）。

## **十、估价结果**

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵守国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法，在认真分析现有资料和准确测算的基础上，得出估价对象于价值时点2021年9月1日的符合估价假设和限制条件的市场价值为：

**单价：9661元/平方米，总价：1494267元，大写：人民币壹佰肆拾玖万肆仟贰佰陆拾柒元整。**

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价师：卢会波(注册号3720050183) | 估价师：唐林森(注册号3719980019) |
|  |  |
| 签名： | 签名： |

## **十二、实地查勘期**

2021年9月1日。

## **十三、估价作业期**

2021年9月1日至2021年9月8日。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇二一年九月八日

# 附 件

一、《司法询价委托函》复印件

二、估价对象位置示意图

三、估价对象于价值时点现状图

四、估价对象产权相关资料复印件

五、房地产估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构资质证书复印件

七、房地产估价师注册证书复印件