**房地产估价报告**

山东鲁业法鉴（2022）字第0088号

**估价项目名称：**杨光所属的位于诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房房地产价值评估

**估价委托人：**山东省诸城市人民法院

**房地产估价机构：**山东鲁业房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师：**宋佳英 注册号：3720030089

徐洪波 注册号：3720000018

**估价报告出具日期：**二〇二二年九月十五日 **致估价委托人函**

**山东省诸城市人民法院：**

受贵法院委托，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9月6日对贵单位委托的诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房进行了实地查勘、市场调查和测算，并将此日期作为上述房地产的价值时点，将以下评估结果为贵单位执行案件提供市场价值参考依据。

**估价目的：**为委托方执行案件提供价值参考而评估该住宅用房的市场价值。

**估价对象：**本次估价对象和估价范围为诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房，主房建筑面积109.78㎡，。本次估价仅针对估价对象分摊的土地使用权、房产权利权益价格、装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产权证号 | 鲁（2016）诸城市不动产权第0007124号 | | | | | | |
| 产权人 | 杨光 | | | | | | |
| 房屋坐落 | 诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房 | | | | | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 所在层数 | 结构 | 建筑面积(㎡) | 规划用途 | 建成年份 | 附房  （㎡） |
| 5层 | 5层 | 框架 | 109.78 | 住宅 | 2008年左右 | 11号附房 |

**价值时点：**2022年9月6日。现场查勘之日。

**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：**市场法。

**估价结果：**本次评估的位于诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房在价值时点2022年9月6日的评估价值为人民币586006元（大写：人民币伍拾捌万陆仟零陆元整），此价值包含附房价值，单价5338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。

山东鲁业房地产土地评估有限公司

二〇二二年九月十五日**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc52372800)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc52372801)

[估价结果报告 5](#_Toc52372802)

[一、估价委托人 5](#_Toc52372803)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc52372804)

[三、 估价对象 5](#_Toc52372805)

[四、估价目的 5](#_Toc52372806)

[五、价值时点 6](#_Toc52372807)

[六、价值类型 6](#_Toc52372808)

[七、估价原则 6](#_Toc52372809)

[八、估价依据 8](#_Toc52372810)

[九、估价方法 9](#_Toc52372811)

[十、估价结果 10](#_Toc52372812)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc52372813)

[十二、实地查勘期 11](#_Toc52372814)

[十三、估价作业期 11](#_Toc52372815)

[十四、估价报告有效期 11](#_Toc52372816)

[附 件 12](#_Toc52372817)

# 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9月6日对本报告中估价对象进行了实地查勘。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、现场勘查之日，被执行人未到达现场，估价对象未能入内进行查勘，室内装修情况按中等装修处理。

# 8、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 |
| 宋佳英 | 3720030089 |  | 2022年9月15日 |
| 徐洪波 | 3720000018 |  | 2022年9月15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、合法、准确、有效。

（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）假设在估价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、被查封等他项权利的情况下做出的，与估价对象实际存在已抵押、已查封等存在他项权利的事实不符，故作此背离事实假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于未取得完整的不动产产权证，总楼层以现场勘查为准（地上5层），建成年代大约在2008年左右，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，仅为委托方执行案件提供价值参考，如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

３、本估价报告使用期限，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、估价委托人**

名称：山东省诸城市人民法院

地址: 诸城市舜都路71号。

**二、房地产估价机构**

机构名称：山东鲁业房地产土地评估有限公司

法人代表：田茂强

地 址：青岛市市北区敦化路328号2号楼2016室

备案等级：一级

证书编号：鲁评021010

1. **估价对象**

(一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房，主房建筑面积109.78㎡。本次估价仅针对估价对象分摊的土地使用权、房产权利权益价格、装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象实物状况

1、估价对象基本状况及范围：

本次估价对象和范围为位于诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房，小区名称为：人民家园，幢号：禧居园7号楼，结构为框架，总层数为5层，诸城市不动产登记信息查询结果证明中记载：用途为成套住宅，房屋建筑面积为109.78㎡，位于第5层；附房位于地下一层；东山；建成年代大约在2008年左右。外墙涂料粉刷，塑钢窗、单元防盗门，入户防盗门，楼梯不锈钢扶手、大理石踏步、不带电梯，三室一厅一厨房一卫生间，室内贴壁纸、瓷砖地面、客厅造型吊顶、卧室内安装壁橱、厨卫吊顶、北向一个卧室属于单独搭建（部分面积不在产权证内），水、电、暖、天然气等配套设施齐全。

根据现场勘察，估价对象结构施工质量良好，装修保养状况较好，未发现基础沉降、结构变形等现象，房屋成新率为八成新。

土地开发程度：估价对象所在建筑周边,地势较平坦，地质条件较好，土地承载力高，开发程度较高，达到七通一平，即通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热及宗地内场地平整。

2、区位状况：

位置：估价对象位于龙源街133号、龙源街西侧、西环路东侧、兴华西路北侧、地理位置较好。

社区成熟度：小区周边有科信小区、荣华园、正大文苑等小区，社区成熟度较高。

自然环境和人文环境：估价对象小区内绿化较好，自然环境和人文环境好。

公共服务设施及教育配套设施：小区附近有银行、学校、商超、社区门诊等，公共服务设施及教育设施较齐全。

交通：小区附近有多路公交车站，交通便捷。

1. 权属状况：根据委托人提供的诸城市不动产登记信息查询结果证明（编号：20220719-0034617），获悉房屋权利人为杨光（身份证号码：370782198911250039，不动产权证号为：鲁（2016）诸城市不动产权第0007124号。

他项权利人中信银行股份有限公司潍坊分行（他项权利证号：鲁（2016）诸城市不动产证明第0013221号）。

于价值时点估价对象已被查封、已抵押。

本次评估设定估价对象于价值时点无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价格。

**四、估价目的**

为委托方执行案件提供价值参考而评估该住宅用房的市场价值。

**五、价值时点**

价值时点为2022年9月6日。选择2022年9月6日为价值时点，因该日为现场勘查日，能够比较全面反映评估对象的具体情况，更好地维护利益各方的合法权益；同时根据委托人的计划，价值时点与评估目的的计划实现日较接近，故选择此日作为价值时点。本次评估的一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。

**六、价值类型**

本次估价确定的价值为市场价值，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**

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。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市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

（四）替代原则

替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据他们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

**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》（中华人民共和国主席令第72号）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

（3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令46号）；

（4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号,2020年）

（5）《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第59号）

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）评估委托书[（2022）鲁0782技委字第1213号]；

（2）执行裁定书[（2022）鲁0782执675号；

（3）诸城市不动产登记信息查询结果证明[编号：20220719-0034617；

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、市场法、收益法、假设开发法等。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。本次评估对象为住宅，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。考虑到近几年房地产增值预期强烈，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，通过租赁获得的净收益折算总和得到的评估价值较低，不能准确反应出房产的市场价值，故不适宜采用收益法进行评估。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的政策开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次估价对象不具备开发或再开发潜力，故本次不选用假设开发法。

市场法，也称为比较法、市场比较法，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,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，适宜采用市场法；故本次采用市场法进行评估。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑物特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，确定杨光所属的位于诸城市龙源街133号7号楼1单元501室及11号附房于2022年9月6日的市场价值为人民币：586006元（大写：人民币伍拾捌万陆仟零陆元整），此价值包含附房价值，单价5338元/㎡。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 宋佳英 | 3720030089 |  | 2022年9月15日 |
| 徐洪波 | 3720000018 |  | 2022年9月15日 |

**十二、实地查勘期**

2022年9月6日。

**十三、估价作业期**

2022年9月6日至2022年9月15日。

**十四、估价报告有效期**

在市场无明显价格波动条件下，本估价报告应用有效期自提交报告日期起不超过一年，即2022年9月15日至2023年9月14日。

# 

# 附 件

（一）估价委托书复印件

（二）估价对象内外部状况以及环境景观照片

（三）估价对象相关权属资料

（四）房地产估价机构营业执照复印件

（五）房地产估价机构备案证书复印件

（六）注册房地产估价师注册证书复印件