**房地产估价报告**

鲁三鑫房估字[2021]第1008-1号

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称：** | 张兆明名下位于马村镇马西社区南排东楼（由西向东）第一单元四楼东西户、五楼东西户，第二单元一至五层东西户住宅房地产市场价值估价报告 |
| **委托人：** | 山东产权交易中心有限公司 |
| **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：** | 张文博 陈建平 |
| **估价报告出具日期：** | 二〇二一年十月八日 |

**第一部分 致估价委托人函**

**山东产权交易中心有限公司：**

承蒙贵公司委托，我们依据国家标准《房地产估价规范》等有关规定，对所委托估价对象在价值时点的市场价值进行了估价。

**估价对象：**张兆明名下位于马村镇马西社区南排东楼（由西向东）第一单元四楼东西户、五楼东西户，第二单元一至五层东西户住宅房地产，坐落于嘉祥县马村镇马西社区，房屋总建筑面积为2007.20平方米，用途为住宅，房屋所有权人张兆明。

**估价范围：**本次估价范围为张兆明所有的位于马村镇马西社区南排东楼（由西向东）第一单元四楼东西户、五楼东西户，第二单元一至五层东西户住宅房地产，包含房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包含依附于估价对象的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

**估价目的：**为进行司法拍卖提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

**价值时点：**2021年9月28日，以估价人员现场勘查之日确定。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果**：根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过对估价对象的实地查勘和市场调查，选用适宜的估价方法进行了分析、判断和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**人民币：小写：￥3200440.00元，大写：叁佰贰拾万零肆佰肆拾元整。详见估价结果一览表**

**特别提示：**

1、本估价结果为估价对象进行司法拍卖提供参考，不具有法律强制性，不能作为估价对象成交价格的保证，成交与否及最终成交价格由交易双方协商确定。

2、以上内容摘自本估价报告，欲详细了解请阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”！

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十月八日

**目 录**

第二部分 [估价人员声明 3](#_Toc56088067)

第三部分 [估价的假设和限制条件 4](#_Toc56088068)

第四部分 [估价结果报告 7](#_Toc56088069)

[一、估价委托人](#_Toc56088070)

[二、估价机构](#_Toc56088071)

[三、估价目的](#_Toc56088072)

[四、估价对象](#_Toc56088073)

[五、价值时点](#_Toc56088074)

[六、价值类型](#_Toc56088075)

[七、估价原则](#_Toc56088076)

[八、估价依据](#_Toc56088077)

[九、估价方法](#_Toc56088078)

[十、估价结果](#_Toc56088079)

[十一、估价人员](#_Toc56088080)

[十二、实地查勘期](#_Toc56088081)

[十三、估价作业期](#_Toc56088082)

十四、估价报告有效期

第五部分 [附件 13](#_Toc56088083)

一、《司法询价（评估）委托函》

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘照片

四、估价对象权属资料复印件

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资质证书复印件

七、估价人员资格证书复印件

**第二部分 估价声明**

**我们郑重声明：**

一、估价人员在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、估价人员与本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；

四、估价人员对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、估价人员是按照国家标准《房地产估价规范》和估价的相关规定进行估价工作，撰写估价报告。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

**第三部分 估价的假设和限制条件**

**一、估价假设**

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《司法询价（评估）委托函》复印件；估价人员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、准确性的情况下，假定估价对象的相关信息合法、真实、准确。

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、我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《司法询价（评估）委托函》中记载建筑面积大体相当。

4、估价人员已对房屋安全、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。

5、根据委托估价目的，本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。所谓市场价值是指估价对象的交易双方在必要的假设前提下于价值时点最可能达成的公平交易的估计金额。这些必要的假设前提主要有：

①具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场；

②估价对象权属是完整的、合法的，能够自由的在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权力约束和特殊条款；

③估价对象由自愿的卖方和自愿的买方在双方均知情、审慎及非强迫的情况下进行交易，交易双方无任何利害关系，任何交易行为都是理性的，交易目的是使各自利益最大化；

④为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的；

⑤没有出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况

（二）特殊类假设

1、未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象小区的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、背离事实假设

根据本次估价目的及具体估价事项，在价值时点，估价对象因司法涉案而被人民法院进行司法拍卖，本次估价不考虑估价对象司法涉案因素对估价结果的影响。

3、不相一致假设 此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设

①由于估价委托人没有提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》或《不动产权证书》等方面的相关权属资料，本次估价假定估价对象已办理《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》或具备办理该类权属证件的条件，并不附加任何影响评估价值的费用支出。

②估价人员于价值时点对估价对象进行了现场勘查，由于被执行人未到现场，故未能进入估价对象室内，本次估价设定估价对象进行了一般状况的装修并在此基础上进行测算。

**二、限制条件**

1、本估价报告仅为估价对象进行司法拍卖提供参考依据，不得用作其他目的。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经本估价机构书面同意，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。

4、本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师盖章后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任；估价报告的各项附件与报告书为一整体，不可分割，具同等效力。

5、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、排版、打印和装订错误，请及时与我公司联系更正。

**第四部分 估价结果报告**

**一、估价委托人**

单位名称：山东产权交易中心有限公司

**二、估价机构**

单位名称：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

住所：济南市市中区泺源大街229号金龙大厦主楼18E

法定代表人：张哲

营业执照注册号：91370103267181728X

资质证书编号：建房估证字[2012]114号

估价资格等级：壹级

资质有效期： 2021年5月31日至2024年5月30日

**三、估价目的**

为进行司法拍卖提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

**四、估价对象**

**1、区位状况**

估价对象位于S319省道西侧，道路通达度较高，对外交通便捷。

周边[嘉祥9010路](javascript:void(0);)等多条公交线路通行，公交便捷度较高。交通状况较好，车辆出行比较便利，道路通畅。

附近有天成万家购物广场、超市、银行等生活服务设施；马村镇中心小学、幼儿园等教育机构配套完备。

**2、实物状况**

估价对象所在建筑为混合结构多层商住楼，总层数6层，该建筑外墙刷防水涂料及贴墙面砖， 1层作为商铺使用，2-6层为住宅，单元通道、楼梯、平台等公共区域为水泥地面，一梯两户，入户为钢制防盗门，由于未能进入室内，室内结构布局、设施等具体状况不祥，有水、电等住宅用途所需的基本设施。

**3、权益状况**

根据委托方提供的《司法询价（评估）委托函》复印件，权益状况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 第一单元四楼东户 | 129.8 |
| 2 | 第一单元四楼西户 | 129.8 |
| 3 | 第一单元五楼东户 | 129.8 |
| 4 | 第一单元五楼西户 | 129.8 |
| 5 | 第二单元一楼东户 | 148.8 |
| 6 | 第二单元一楼西户 | 148.8 |
| 7 | 第二单元二楼东户 | 148.8 |
| 8 | 第二单元二楼西户 | 148.8 |
| 9 | 第二单元三楼东户 | 148.8 |
| 10 | 第二单元三楼西户 | 148.8 |
| 11 | 第二单元四楼东户 | 148.8 |
| 12 | 第二单元四楼西户 | 148.8 |
| 13 | 第二单元五楼东户 | 148.8 |
| 14 | 第二单元五楼西户 | 148.8 |
| **合计** | | **2007.20** |
| **备注：经实地勘察及询问相关人员，估价对象实际为一单元五楼东西户，六楼东西户，二单元二至六楼东西户，如与实际不符，应以实际为准并重新出具估价报告书。** | | |

五、价值时点

2021年9月28日，以估价人员现场查勘日期确定。

六、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值，也就是估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

**七、估价原则**

1、独立、客观、公正原则：估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4、替代原则：要考虑同一市场上相同物品市场价值的经济原理，要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。

5、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同；估价结果必须为价值时点时的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

**八、估价依据**

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国民法典》

4、《[最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定](http://www.baike.com/sowiki/%E6%9C%80%E9%AB%98%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2%E5%85%B3%E4%BA%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2%E5%A7%94%E6%89%98%E8%AF%84%E4%BC%B0%E3%80%81%E6%8B%8D%E5%8D%96%E5%92%8C%E5%8F%98%E5%8D%96%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E7%9A%84%E8%8B%A5%E5%B9%B2%E8%A7%84%E5%AE%9A?prd=content_doc_search)》（法释〔2009〕16号）；

（二）本此估价采用的技术规程：

国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

（三）估价委托人提供的有关资料：

1、《司法询价（评估）委托函》复印件

2、委托人提供的其他材料

**九、估价方法**

(一)估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

由于估价对象的用途为住宅用房，根据市场调查，在价值时点近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁，市场交易和租赁案例较多，市场依据较为充分，所以可以选用比较法进行评估。同时估价对象作为住宅房地产出租具有长期潜在或实际的稳定收益性，也可以选用收益法作为辅助评估方法进行评估。通过两种方法比较选择、综合分析确定估价对象的价值。

（二）估价方法定义

比较法—将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法—预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（三）估价测算

1、比较法

①搜集交易实例；

②选取可比实例；

③建立比较基础；

④进行交易情况修正；

⑤进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值。

2、收益法

①选择具体估价方法；

②测算收益期或持有期；

③测算未来收益；

④确定报酬率或资本化率、收益乘数；

⑤计算收益价值；

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了认真的估算，通过分析测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**人民币：小写：￥3200440.00元，大写：叁佰贰拾万零肆佰肆拾元整。**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/平方米) | 价值 |
| 1 | 第一单元四楼东户 | 129.8 | 1600 | 207680 |
| 2 | 第一单元四楼西户 | 129.8 | 1600 | 207680 |
| 3 | 第一单元五楼东户 | 129.8 | 1500 | 194700 |
| 4 | 第一单元五楼西户 | 129.8 | 1500 | 194700 |
| 5 | 第二单元一楼东户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 6 | 第二单元一楼西户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 7 | 第二单元二楼东户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 8 | 第二单元二楼西户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 9 | 第二单元三楼东户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 10 | 第二单元三楼西户 | 148.8 | 1650 | 245520 |
| 11 | 第二单元四楼东户 | 148.8 | 1600 | 238080 |
| 12 | 第二单元四楼西户 | 148.8 | 1600 | 238080 |
| 13 | 第二单元五楼东户 | 148.8 | 1500 | 223200 |
| 14 | 第二单元五楼西户 | 148.8 | 1500 | 223200 |
| 合计 | | 2007.2 |  | 3200440 |

**十一、注册房地产估价师：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注 册 号** | **盖 章** |  |
| 张文博 | 3720190129 |  |  |
| 陈建平 | 3720210243 |  |  |

## **十二、实地查勘期**

2021年9月28日

十三、估价作业期

2021年9月28日至2021年10月8日

十四、估价报告有效期

2021年10月8日至2022年10月7日

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十月八日

**第五部分 附 件**

**一、**《司法询价（评估）委托函》复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘照片

四、估价对象权属资料复印件

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资质证书复印件

七、估价人员资格证书复印件