

# 房地产估价报告



估价项目名称：临淄区人民东路30号院内3号楼8套营业  
房地产市场价值评估

估价报告编号：山智房估字（2018）1-042号

估价委托人：淄博高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王蒙（注册号：3720040251）

王殿臣（注册号：3719970016）

估价报告出具日期：二〇一八年二月五日

## 致估价委托人函

**致函对象：**淄博高新技术产业开发区人民法院

受贵方的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

**1.估价目的：**

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

**2.估价对象：**

估价对象为位于临淄区人民东路30号院内3号楼的8套营业房地产，权利人均为牛永德，建筑总面积为986.88平方米，土地使用权总面积为290.68平方米，各估价对象详细情况详见报告正文。

**3.价值时点：**

本报告的价值时点为2018年01月31日(实地查勘日)。

**4.价值类型：**

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

**5.估价方法及估价结果：**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法作为本次的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：

评估房地产市场价值总价：**855.13**万元；

人民币大写金额：**捌佰伍拾伍万壹仟叁佰元整**；

具体详见《估价结果一览表》。

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！



山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蒙

二〇一八年二月五日

# 目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价的一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用期.....	3
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11

## 估价师声明

### 我们郑重声明:

一、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

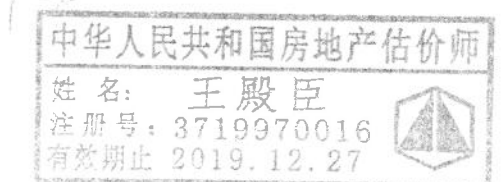
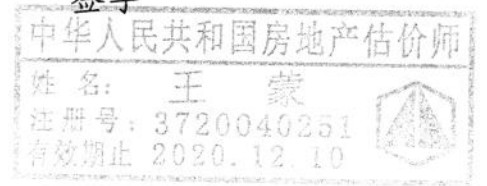
六、注册房地产估价师:

姓名	注册号
王蒙	3720040251
王殿臣	3719970016

王蒙

王殿臣

签字



## 估价的假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、本次估价的一般假设

1. 本次估价是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法进行市场交易的房地产为假设前提。

2. 我们对估价委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，以委托方提供的有关资料真实、有效、合法、完整为假设前提。

3. 在报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，并排除不可抗力影响。

4. 我们已对房屋安全、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. 估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

### 二、未定事项假设

1. 估价对象《产权、产籍档案证明》未记载建筑物的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年代资料，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建成于2003年12月，本次估价建筑物的建成年代以实际调查为准，仅在本次估价中使用，不作其他任何用途使用。

2. 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### 三、背离事实假设

1. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，不得用作其他用途。

2. 本次估价结果有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用。未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供或公开发表。

4. 本报告由山东智乾土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托人：淄博高新技术产业开发区人民法院

联系人：陈杰

联系电话：0533-3589617

### 二、估价机构

单位名称：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法人代表：王 蒙

资质等级：贰 级

营业执照注册号：91370303558949389G

证书编号：鲁评 032033

机构地址：淄博市张店区淄博义乌小商品城 30 号楼 1701 室

联系电话：0533-6283668

### 三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，确定本次估价对象范围为位于临淄区人民东路 30 号院内 3 号楼 8 套营业房地产，建筑总面积为 986.88 平方米，土地使用权总面积为 290.68 平方米。

#### (二)权益状况

##### 1. 登记状况

根据《产权、产籍档案证明》和估价人员搜集的资料，估价对象权利人均均为牛永德，均坐落于临淄区人民东路 30 号院内 3 号楼，房屋用途为营业，土地终止日期为 2019 年 11 月 08 日，地类用途均为批发零售用地，各评估对象详细情况见下表。

表 2-1 登记状况一览表

序号	具体坐落	房产证号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	临淄区人民东路30号院内3号楼1层第2户	07-1046962	淄国用(2012)第E04436号	110.40	32.52	
2	临淄区人民东路30号院内3号楼1层第3户	07-1046968	淄国用(2012)第E04437号	105.04	30.94	
3	临淄区人民东路30号院内3号楼2层第2户	07-1046961	淄国用(2012)第E04438号	114.45	33.71	
4	临淄区人民东路30号院内3号楼2层第3户	07-1046960	淄国用(2012)第E04439号	114.45	33.71	
5	临淄区人民东路30号院内3号楼3层第3户	07-1046957	淄国用(2012)第E04440号	124.42	36.65	
6	临淄区人民东路30号院内3号楼3层第4户	07-1046964	淄国用(2012)第E04441号	146.85	43.25	
7	临淄区人民东路30号院内3号楼4层第3户	07-1046963	淄国用(2012)第E04442号	124.42	36.65	
8	临淄区人民东路30号院内3号楼4层第4户	07-1046959	淄国用(2012)第E04443号	146.85	43.25	
合计				986.88	290.68	

## 2. 他项权利状况

依据委托方提供资料，至估价时点，估价对象存在他项权利，本次估价不考虑他项权利对估价结果的影响。

### (三) 实物状况

1. 土地状况：估价对象占用范围内的建设用地现状用途为批发零售用地；宗地形状规则，地势平坦无起伏，地质条件较好，雨季无积水，土壤承载能力强，土地开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通水、排水、供暖、供气和通讯)、宗地红线内“七通一平”(通路、通电、通水、排水、供暖、供气、讯和场地平整)，基础设施配套程度高；宗地四至：东至临淄公路分局用地，南至淄博一诺房地产开发有限公司用地，西至山东齐都药业有限公司用地，北至临淄大道。

2. 建筑物状况：估价对象为钢混结构，建成年代为2003年12月，房屋总层数为16层，估价对象位于第1-4层。建筑物外墙水泥涂料，1层为全玻门窗，室内部分木地板，部分瓷砖地面，内墙面乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，内置实木楼梯；2、3、4层室内木门，瓷砖地面，内墙面乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，塑钢窗，水、电、暖气、燃气配套设施齐全，维修、保养使用情况较好。



#### （四）区位状况：

估价对象所处区域北临淄大道，西临稷下路，东临遑台路，附近有工商银行、齐商银行、利群超市、金茵小区、徐家庄生活区、光明小区等。周边公交车辆有 91 路、236 路、235 路等。估价对象距商业中心一般、该区域内商业规模一般，客流量一般，周边配套较齐全，环境卫生状况良好，基本无污染，交通较为便利。做为商住类房地产，该区域位置较好。

#### 五、价值时点

本报告的价值时点为 2018 年 01 月 31 日(实地查勘日)。

#### 六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

公开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

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1.独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的原则立场上，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。

2.合法原则：遵循合法原则，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。

3.价值时点原则：遵循价值时点原则，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。

4.替代原则：遵循替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地

产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳使用利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

(一)本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章及各级地方政府或行政主管部门的有关规定：

1.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 国家主席令 62号公布)

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 国家主席令 72号公布)

3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正 国家主席令 27号公布)

4.《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

5.《中华人民共和国拍卖法》(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过,根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正)

6.《最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释》(2000年9月29日最高人民法院审判委员会第1133次会议通过 法释〔2000〕44号)

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

8.《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第四十六号)

(二)本此估价采用的估价标准、技术规程：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(2015年12月1日 GB/T50291-2015)

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3.《山东省建筑工程价目表》

4. 《山东省建筑工程消耗量定额》
5. 淄博市人民政府关于《城市基础设施配套费征收使用管理的有关规定》（淄政发[2006]44号）

### （三）委托人提供的有关资料：

1. 《淄博高新区人民法院评估委托函》
2. 《淄博高新技术产业开发区人民法院执行局对外委托评估移交单》
3. 《产权、产权档案证明》
4. 《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院民事判决书》
5. 《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院民事裁定书》
6. 其他相关资料

### （四）评估人员调查收集的资料

1. 估价机构掌握的市场资料
2. 估价人员实地勘察资料
3. 估价人员社会调查获取的资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法的含义

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。

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。

成本法，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### （二）估价方法的选取及估价技术路线

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等

客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

1. 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象作为商业房地产，在同一供求范围内，可查找交易实例，根据替代原则可选用比较法进行评估。

2. 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店等。这类估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。通过调查，与其相类似的房地产以出租方式获取收益的情形较多，所以可将估价对象设想为出租的情况下运用收益法估价。

#### 未使用方法说明：

1. 对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、公园等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。而估价对象作为一套住宅，在同一供求范围内，与其相类似的房地产交易实例较多，并且与其相类似的房地产以出租方式获取收益的情形较多，故本次评估不采用成本法。

2. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成的房地产，故本次评估不采用假设开发法。

综上所述，根据估价目的和估价对象的具体情况，将上述比较法和收益法两种方法测算的结果进行综合处理，最后得出本次估价对象的最终评估值。

### 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，在实地勘察、分析影响该房屋价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和委托方所提供的证件、资料为依据，并选用适宜的估价方法，对估价对象的客观合理价值进行了认真的评定和估算，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：

表 10-1 估价结果一览表

序号	具体坐落	房产证号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	综合评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	临淄区人民东路30号院内3号楼1层第2户	07-1046962	淄国用(2012)第E04436号	110.40	11745	129.66
2	临淄区人民东路30号院内3号楼1层第3户	07-1046958	淄国用(2012)第E04437号	105.04	11745	123.37
3	临淄区人民东路30号院内3号楼2层第2户	07-1046961	淄国用(2012)第E04438号	114.45	8691	99.47
4	临淄区人民东路30号院内3号楼2层第3户	07-1046960	淄国用(2012)第E04439号	114.45	8691	99.47
5	临淄区人民东路30号院内3号楼3层第3户	07-1046957	淄国用(2012)第E04440号	124.42	7822	97.32
6	临淄区人民东路30号院内3号楼3层第4户	07-1046964	淄国用(2012)第E04441号	146.85	7822	114.87
7	临淄区人民东路30号院内3号楼4层第3户	07-1046963	淄国用(2012)第E04442号	124.42	7040	87.59
8	临淄区人民东路30号院内3号楼4层第4户	07-1046959	淄国用(2012)第E04443号	146.85	7040	103.38
合计				986.88	/	855.13

评估房地产市场价格总价：**855.13** 万元；

人民币大写金额：**捌佰伍拾伍万壹仟叁佰元整**；

具体详见《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

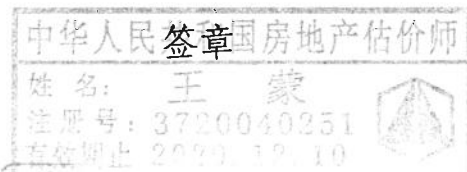
姓名            注册号            估价师签字

王 蒙            3720040251

王蒙

王殿臣          3719970016

王殿臣



十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘期为 2018 年 01 月 31 日。

十三、估价作业期

本次估价评估报告的作业日期为 2018 年 01 月 31 日至 2018 年 02 月 05 日。

## 附 件

附件一、 估价对象现场查勘照片

附件二、 估价对象位置示意图

附件三、 评估委托函复印件

附件四、 房地产评估现场勘估记录复印件

附件五、 产权、产籍档案证明复印件

附件六、 与评估相关的其他资料

附件七、 房地产估价机构资格证书复印件

附件八、 房地产估价师注册证书复印件