**房地产估价报告**

**估价项目名 称：**山东金亚房地产开发有限公司名下位于金乡县金兴商贸城A4区14号楼3套商业房地产市场价值评估

**估 价 委 托 人：**山东省济宁市中级人民法院

**房地产估价机构：**山东上和土地房地产评估测绘有限公司

**注册房地产估价师：**田 耕（注册号：3720030087）

张秀华（注册号：3720130074）

**估价报告出具日期：**2017年11月24日

**估价报告编号：**鲁上和估字（2017）第112402号

**致估价委托人函**

山东省济宁市中级人民法院：

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房地产市场价值参考依据。

估价对象：山东金亚房地产开发有限公司名下位于金乡县金兴商贸城A4区14号楼14-1、14-12、14-15共3套商业房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）；建筑结构为钢混；总建筑面积为311.48㎡，详见下表。

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、规范、规定等，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2017年7月21日满足估价假设和限制条件的市场价值：**总价￥1132998元（大写人民币壹佰壹拾叁万贰仟玖佰玖拾捌元整）；单价3418元/㎡。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 位置 | 面积（㎡） | 所在层 | 单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 1 | 金兴商贸城A4区14号楼14-1 | 167.56 | 1-2层 | 3418 | 572720 |
| 2 | 金兴商贸城A4区14号楼14-12 | 81.96 | 1-2层 | 3418 | 280139 |
| 3 | 金兴商贸城A4区14号楼14-15 | 81.96 | 1-2层 | 3418 | 280139 |
| 合计 |  | 311.48 |  |  | 1132998 |

特别提示： 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》。

山东上和土地房地产评估测绘有限公司

 　 法定代表人：田耕

 2017年11月24日

**目 录**

[估价师声明 3](#_Toc256000000)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc256000001)

[估价结果报告 6](#_Toc256000002)

[一、估价委托人 6](#_Toc256000003)

 [二、房地产估价机构 6](#_Toc256000004)

 [三、估价目的 6](#_Toc256000005)

 [四、估价对象 6](#_Toc256000006)

 [五、价值时点 7](#_Toc256000007)

 [六、价值类型 7](#_Toc256000008)

 [七、估价原则 7](#_Toc256000009)

 [八、估价依据 7](#_Toc256000010)

 [九、估价方法 8](#_Toc256000011)

 [十、估价结果 8](#_Toc256000012)

 [十一、注册房地产估价师 9](#_Toc256000013)

 [十二、实地查勘期 9](#_Toc256000014)

 [十三、估价作业期 9](#_Toc256000015)

[附 件 10](#_Toc256000016)

一、《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》【（2017）济中法技对外委托字第37号】复印件

1. 《不动产查询函（回执）》复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象于价值时点局部现状图

 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《不动产查询函（回执）》，注册房地产估价师进行了审慎的检查，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）背离事实假设

估价对象于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象被查封等因素的影响。

（三）依据不足假设

因部分房屋已被出租，被申请人无法打开，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行查勘。本次估价假定估价对象内部水、电等设施能正常使用。

**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）估价报告使用者为山东省济宁市中级人民法院。

（三）未经本估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（四）本估价报告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。

（五）本估价报告的使用期限为2017年11月24日至2018年11月9日。

# 估价结果报告

## **一、估价委托人**

名 称：山东省济宁市中级人民法院

住 所：山东省济宁市高新区吴泰闸路7号

## **二、房地产估价机构**

机构名称：山东上和土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：田耕

住 所：山东省济宁市任城区供销路30（原任城粮食局）

二楼西面一层

资质等级：壹级

证书编号：鲁评091002

## **三、估价目的**

估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

## **四、估价对象**

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）。

（二）估价对象基本状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 位置 | 所在层 | 面积（㎡） |
| 1 | 金兴商贸城A4区14号楼14-1 | 1-2 | 167.56 |
| 2 | 金兴商贸城A4区14号楼14-12 | 1-2 | 81.96 |
| 3 | 金兴商贸城A4区14号楼14-15 | 1-2 | 81.96 |
| 合计 |  |  | 331.48 |

估价对象所在楼建筑结构为混合，外墙刷涂料；估价对象外窗为塑钢窗，外门为卷帘门；水、电齐全，维护保养状况一般。

## **五、价值时点**

2017年7月21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**

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》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》；

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、《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》（2017）济中法技对外委托字第37号；

2、《不动产查询函（回执）》。

（四）估价人员搜集的相关资料

1、注册房地产估价师实地查勘所搜集的资料；

2、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## **九、估价方法**

本次估价采用比较法、收益法进行测算。

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。

## **十、估价结果**

注册房地产估价师遵循估价原则，遵照国家有关房地产估价的法律、法规、规范、规定等，经过分析、测算，确定估价对象于价值时点2017年7月21日满足估价假设和限制条件的市场价值：**总价￥1132998元（大写人民币壹佰壹拾叁万贰仟玖佰玖拾捌元整）；单价3418元/㎡。**

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 田 耕 | 3720030087 |  |  年 月 日 |
| 张秀华 | 3720130074 |  |  年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

2017年7月21日。

## **十三、估价作业期**

2017年7月17日至2017年11月24日。

山东上和土地房地产评估测绘有限公司

2017年11月24日

# 附 件

一、《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》【（2017）济中法技对外委托字第37号】复印件

二、《不动产查询函（回执）》复印件

三、估价对象位置示意图

四、估价对象于价值时点局部现状图

 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