

房地产估价报告

**估价报告编号：鲁金他估字（2018）第T033号**

**估价项目名称：淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户住宅房市场价值评估**

**估价委托人：张玉玲**

**房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司**

**注册房地产估价师：刘康健 3720160175**

**曲宪勋 3720130081**

**估价报告出具日期：2018年9月10日**

**致估价委托人函**

**张玉玲：**

受贵方委托，我公司于2018年9月8日派出注册房地产估价师，对坐落于淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户住宅房进行了实地查勘。

**估价目的：**为委托方确定房地产市场价值提供依据。

**估价对象：**估价对象为两套成套住宅，坐落于淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户,总建筑面积为244.83平方米（详见实物状况描述表），2009年建成，混合结构，总层数为7层，所在层数详见实物状况描述表，朝向为南北通透，规划用途为成套住宅,该估价对象为张玉玲、崔东明共同共有。《房屋所有权证》证号详见实物状况描述表,估价对象所在小区为商品房住宅小区,占用的土地为出让城镇住宅用地。估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

**价值时点：**二〇一八年九月八日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估选用比较法。

**估价结果：**淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户住宅房在价值时点的市场价值为人民币203.33万元,大写人民币贰佰零叁万叁仟叁佰元整,建筑面积单价详见评估价值明细。本价值包含所分摊的土地使用权价值。详见下表：

**评估价值明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **证载用途** | **所在层数/总层数** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | 盛世名苑7号楼1单元6层西户 | 成套住宅 | 6/7 | 135.76 | 8305 | 112.75 |
| 2 | 盛世名苑7号楼1单元顶层西户 | 成套住宅 | 7/7 | 109.07 | 8305 | 90.58 |
| **合计** | |  |  | **244.83** |  | **203.33** |

**特别提示：**提请报告使用者在使用本估价报告前认真阅读报告全文。

法定代表人签章：

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年九月十日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc443570763)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc443570764)

[估价结果报告 5](#_Toc443570765)

[一、估价委托人 5](#_Toc443570766)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc443570767)

[三、估价目的 5](#_Toc443570768)

[四、估价对象 5](#_Toc443570769)

[五、价值时点 7](#_Toc443570770)

[六、价值类型 7](#_Toc443570771)

[七、估价原则 7](#_Toc443570772)

[八、估价依据 8](#_Toc443570773)

[九、估价方法 9](#_Toc443570774)

[十、估价结果 9](#_Toc443570775)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc443570776)

[十二、实地查勘期 10](#_Toc443570777)

[十三、估价作业期 10](#_Toc443570778)

[附 件 12](#_Toc443570788)

附件一 估价对象位置图

附件二 估价对象相关照片

附件三 房屋所有权人身份证复印件

附件四 《房屋所有权证》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件五 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件六 注册房地产估价师资格证书复印件

# 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。

４、注册房地产估价师是按照《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）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设条件**

1、一般假设

（1）注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

（2）注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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安全质量问题和环境污染情况。

（3）注册房地产估价师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《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

（4）对房地产市场的假设。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。

（5）估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1、本次评估目的是为委托方确定房地产市场价值提供依据。不作其他评估目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

2、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，根据《估价委托合同》约定,估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

3、本估价报告的使用期限为壹年，自二〇一八年九月十日起生效。如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作出相应调整或重新估价。

4、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。

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，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

6、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。

**三、其他需要说明的事项**

1、本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本次评估所涉及估价对象的坐落、建筑面积、产权人等以委托方提供的《房屋所有权证》为依据确定。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：张玉玲

住 址：山东省淄博市张店区张桓路529号盛世名苑7号楼1单元602号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

住 所：潍坊市奎文区东风东街8081号(虞河路以东、东风东街以北) 502-504

法人代表：岳连红

资质等级：壹级

证书编号：鲁评071018

联系电话：18653339191

## 三、估价目的

## 为委托方确定房地产市场价值提供依据。

## 四、估价对象

1、估价对象财产范围：

估价对象为淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户住宅房，总建筑面积为244.83平方米（详见实物状况描述表）。估价范围为住宅房及其所分摊的国有出让土地使用权，无其他构筑物，本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

2、估价对象基本状况：

（1）名称：淄博高新区张桓路79号盛世名苑7号楼1单元6层西户、顶层西户住宅房。

（2）坐落：淄博高新区张桓路79号盛世名苑。

（3）规模：总建筑面积244.83平方米（详见实物状况描述表）。

（4）用途：成套住宅。

（5）权属：《房屋所有权证》证号详见实物状况描述表，房屋所有权人为张玉玲、崔东明，共同共有。估价对象所占用的土地未办理分户《国有土地使用证》分割证书，估价对象所在小区为商品房住宅小区,根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，使用权类型为出让用地，合法用途为城镇住宅用地。估价对象产权清晰。

3、土地基本状况：估价对象位于淄博高新区张桓路79号盛世名苑。

（1）四至：东临张桓路，西临裕桥花园，南临政通路，北临万杰路。

（2）形状：形状较规则。

（3）地势：地势平坦。

（4）开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

（5）土地使用期限: 土地使用权终止日期为2053年10月19日，则至价值时点剩余使用年限为35.11年。

（6）规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4、建筑物基本状况：依据《房屋所有权证》结合实地调查，房屋建成于2009年,估价对象规划用途为成套住宅，实际用途为住宅，其他状况详见实物状况描述表。

**实物状况描述表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **规划用途** | **所在层数/总层数** | **建筑面积（㎡）** | **房产证号（淄博市房权证淄博高新区字第）** | **房屋实体状况** |
| 1 | 盛世名苑7号楼1单元6层西户 | 成套住宅 | 6/7 | 135.76 | 03-1024020号 | 外墙涂料，内墙刮瓷，水泥地面，厨卫内墙瓷砖到顶。入户防盗门，南北透通，配套设施为：水、电、暖、卫、通讯、天然气、楼宇对讲系统。 |
| 2 | 盛世名苑7号楼1单元顶层西户 | 成套住宅 | 7/7 | 109.07 | 03-1024419号 | 外墙涂料，内墙刮瓷，水泥地面，厨卫内墙瓷砖到顶。入户防盗门，南北透通，配套设施为：水、电、暖、卫、通讯、天然气、楼宇对讲系统。 |
| **合计** | |  |  | **244.83** |  |  |

5、区位状况：估价对象临张桓路、裕桥花园，附近有9路、108路、168路等公交车经过，出入方便。区域内有建设银行、八音盒国际幼稚园、淄博高新区华侨城小学、银泰城、淄博高新区社区医院、金牌超市、火炬公园等，公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

2018年9月8日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

## 七、估价原则

本次估价我们遵循的原则主要有下列5项：

1、独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3、价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4、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。最高最佳利用是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。

5、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。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

## 八、估价依据

1、估价依据的有关法律、法规和政策

（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，2007年8月30日）；

（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，2004年8月28日）；

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日）;

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日）。

2、估价的技术标准

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国标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、委托方提供的有关资料

（1）房屋所有权人身份证复印件；

（2）《房屋所有权证》复印件。

4、其他资料

（1）注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

（2）注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

本次评估采用比较法。

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。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币203.33万元,大写人民币贰佰零叁万叁仟叁佰元整，建筑面积单价详见评估价值明细表。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法  项目及结果 | | 比较法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 203.33 |
| 单价（元/m2） | 详见评估价值明细表 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 203.33 |
| 单价（元/m2） | 详见评估价值明细表 |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 刘康健 | 3720160175 |  | 年 月 日 |
| 曲宪勋 | 3720130081 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期 2018年9月8日

## 十三、估价作业期　 2018年9月8日-2018年9月10日

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年九月十日

**评估价值明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **证载用途** | **所在层数/总层数** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | 盛世名苑7号楼1单元6层西户 | 成套住宅 | 6/7 | 135.76 | 8305 | 112.75 |
| 2 | 盛世名苑7号楼1单元顶层西户 | 成套住宅 | 7/7 | 109.07 | 8305 | 90.58 |
| **合计** | |  |  | **244.83** |  | **203.33** |

# 附 件

附件一 估价对象位置图

附件二 估价对象相关照片

附件三 房屋所有权人身份证复印件

附件四 《房屋所有权证》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件五 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件六 注册房地产估价师资格证书复印件