****

****

**房地产估价报告**

**估价项目名 称：**湖北省鄂州市迎宾大道与葛山大道交汇处海宁皮草城71处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：**2018年1月28日

**估价报告编号：**鲁上和估字（2018）第012812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：湖北省鄂州市迎宾大道与葛山大道交汇处海宁皮草城71处商业房地产；房屋所有人为湖北雅尚投资发展有限公司；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3837.39㎡，详见附表。

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，选用比较法进行了分析、判断和测算，确定估价对象于价值时点2017年12月28日满足估价假设和限制条件的市场价值：**总价￥25523091元（大写人民币贰仟伍佰伍拾贰万叁仟零玖拾壹元整）。**

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

2018年1月28日

**附表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积  （㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （元） |
| 1 | 鄂州市房权证市直字第140810211号 | 鄂州海宁皮草城1层17-3号 | 39.10 | 8500 | 332350 |
| 2 | 鄂州市房权证市直字第140810212号 | 鄂州海宁皮草城1层18-1号 | 54.96 | 8500 | 467160 |
| 3 | 鄂州市房权证市直字第140810213号 | 鄂州海宁皮草城1层18-2号 | 61.07 | 8500 | 519095 |
| 4 | 鄂州市房权证市直字第140810214号 | 鄂州海宁皮草城1层19号 | 201.81 | 8500 | 1715385 |
| 5 | 鄂州市房权证市直字第140810215号 | 鄂州海宁皮草城1层20号 | 53.45 | 8000 | 427600 |
| 6 | 鄂州市房权证市直字第140810216号 | 鄂州海宁皮草城1层21-1号 | 25.95 | 8000 | 207600 |
| 7 | 鄂州市房权证市直字第140810217号 | 鄂州海宁皮草城1层21-2号 | 30.54 | 8000 | 244320 |
| 8 | 鄂州市房权证市直字第140810218号 | 鄂州海宁皮草城1层22-1号 | 30.54 | 8000 | 244320 |
| 9 | 鄂州市房权证市直字第140810219号 | 鄂州海宁皮草城1层22-2号 | 30.54 | 8000 | 244320 |
| 10 | 鄂州市房权证市直字第140810220号 | 鄂州海宁皮草城1层23-1号 | 30.54 | 8000 | 244320 |
| 11 | 鄂州市房权证市直字第140809753号 | 鄂州海宁皮草城2层19号 | 66.42 | 6400 | 425088 |
| 12 | 鄂州市房权证市直字第140809754号 | 鄂州海宁皮草城2层20号 | 55.72 | 6400 | 356608 |
| 13 | 鄂州市房权证市直字第140809755号 | 鄂州海宁皮草城2层21号 | 54.19 | 6400 | 346816 |
| 14 | 鄂州市房权证市直字第140809756号 | 鄂州海宁皮草城2层22号 | 61.07 | 6400 | 390848 |
| 15 | 鄂州市房权证市直字第140809757号 | 鄂州海宁皮草城2层23号 | 61.07 | 6100 | 372527 |
| 16 | 鄂州市房权证市直字第140809777号 | 鄂州海宁皮草城2层27号 | 201.81 | 6100 | 1231041 |
| 17 | 鄂州市房权证市直字第140809778号 | 鄂州海宁皮草城2层28号 | 53.45 | 6100 | 326045 |
| 18 | 鄂州市房权证市直字第140810535号 | 鄂州海宁皮草城3层51-2号 | 38.97 | 6100 | 237717 |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积  （㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （元） |
| 19 | 鄂州市房权证市直字第140810536号 | 鄂州海宁皮草城3层52号 | 36.05 | 6100 | 219905 |
| 20 | 鄂州市房权证市直字第140810537号 | 鄂州海宁皮草城3层53-1号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 21 | 鄂州市房权证市直字第140810538号 | 鄂州海宁皮草城3层53-2号 | 41.23 | 6100 | 251503 |
| 22 | 鄂州市房权证市直字第140810539号 | 鄂州海宁皮草城3层54号 | 40.46 | 6200 | 250852 |
| 23 | 鄂州市房权证市直字第140810540号 | 鄂州海宁皮草城3层55-1号 | 40.46 | 6200 | 250852 |
| 24 | 鄂州市房权证市直字第140810541号 | 鄂州海宁皮草城3层55-2号 | 41.23 | 6200 | 255626 |
| 25 | 鄂州市房权证市直字第140810542号 | 鄂州海宁皮草城3层56号 | 40.46 | 6200 | 250852 |
| 26 | 鄂州市房权证市直字第140810543号 | 鄂州海宁皮草城3层57号 | 56.48 | 6200 | 350176 |
| 27 | 鄂州市房权证市直字第140810544号 | 鄂州海宁皮草城3层58号 | 56.48 | 6200 | 350176 |
| 28 | 鄂州市房权证市直字第140810545号 | 鄂州海宁皮草城3层59号 | 61.07 | 6200 | 378634 |
| 29 | 鄂州市房权证市直字第140810546号 | 鄂州海宁皮草城3层60号 | 63.13 | 6200 | 391406 |
| 30 | 鄂州市房权证市直字第140810547号 | 鄂州海宁皮草城3层61号 | 59.02 | 6100 | 360022 |
| 31 | 鄂州市房权证市直字第140810453号 | 鄂州海宁皮草城3层62号 | 64.12 | 6100 | 391132 |
| 32 | 鄂州市房权证市直字第140810454号 | 鄂州海宁皮草城3层63号 | 47.34 | 6100 | 288774 |
| 33 | 鄂州市房权证市直字第140810455号 | 鄂州海宁皮草城3层64号 | 61.07 | 6100 | 372527 |
| 34 | 鄂州市房权证市直字第140810456号 | 鄂州海宁皮草城3层65号 | 61.07 | 6100 | 372527 |
| 35 | 鄂州市房权证市直字第140810221号 | 鄂州海宁皮草城1层23-2号 | 30.54 | 8000 | 244320 |
| 36 | 鄂州市房权证市直字第140810222号 | 鄂州海宁皮草城1层24-1号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 37 | 鄂州市房权证市直字第140810223号 | 鄂州海宁皮草城1层24-2号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 38 | 鄂州市房权证市直字第140810224号 | 鄂州海宁皮草城1层25-1号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积  （㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （元） |
| 39 | 鄂州市房权证市直字第140810225号 | 鄂州海宁皮草城1层25-2号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 40 | 鄂州市房权证市直字第140810226号 | 鄂州海宁皮草城1层26-1号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 41 | 鄂州市房权证市直字第140810227号 | 鄂州海宁皮草城1层26-2号 | 30.54 | 8200 | 250428 |
| 42 | 鄂州市房权证市直字第140810228号 | 鄂州海宁皮草城1层27号 | 56.48 | 8200 | 463136 |
| 43 | 鄂州市房权证市直字第140810229号 | 鄂州海宁皮草城1层28号 | 56.48 | 8200 | 463136 |
| 44 | 鄂州市房权证市直字第140810230号 | 鄂州海宁皮草城1层29-1号 | 40.46 | 8200 | 331772 |
| 45 | 鄂州市房权证市直字第140809779号 | 鄂州海宁皮草城2层29-1号 | 35.88 | 6100 | 218868 |
| 46 | 鄂州市房权证市直字第140809780号 | 鄂州海宁皮草城2层29-2号 | 41.23 | 6100 | 251503 |
| 47 | 鄂州市房权证市直字第140809781号 | 鄂州海宁皮草城2层30号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 48 | 鄂州市房权证市直字第140809782号 | 鄂州海宁皮草城2层31-1号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 49 | 鄂州市房权证市直字第140809783号 | 鄂州海宁皮草城2层31-2号 | 41.23 | 6100 | 251503 |
| 50 | 鄂州市房权证市直字第140809786号 | 鄂州海宁皮草城2层33-2号 | 41.23 | 6100 | 251503 |
| 51 | 鄂州市房权证市直字第140809787号 | 鄂州海宁皮草城2层34号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 52 | 鄂州市房权证市直字第140809788号 | 鄂州海宁皮草城2层35号 | 56.48 | 6100 | 344528 |
| 53 | 鄂州市房权证市直字第140810457号 | 鄂州海宁皮草城3层66号 | 61.07 | 6000 | 366420 |
| 54 | 鄂州市房权证市直字第140810474号 | 鄂州海宁皮草城3层67号 | 61.07 | 6000 | 366420 |
| 55 | 鄂州市房权证市直字第140810475号 | 鄂州海宁皮草城3层68号 | 61.07 | 6000 | 366420 |
| 56 | 鄂州市房权证市直字第140810476号 | 鄂州海宁皮草城3层69号 | 99.23 | 6000 | 595380 |
| 57 | 鄂州市房权证市直字第140810478号 | 鄂州海宁皮草城3层71号 | 75.12 | 6000 | 450720 |
| 58 | 鄂州市房权证市直字第140810479号 | 鄂州海宁皮草城3层72号 | 53.45 | 6000 | 320700 |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积  （㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （元） |
| 59 | 鄂州市房权证市直字第140810480号 | 鄂州海宁皮草城3层73-1号 | 58.33 | 6100 | 355813 |
| 60 | 鄂州市房权证市直字第140810481号 | 鄂州海宁皮草城3层73-2号 | 41.23 | 6100 | 251503 |
| 61 | 鄂州市房权证市直字第140810482号 | 鄂州海宁皮草城3层74号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 62 | 鄂州市房权证市直字第140810483号 | 鄂州海宁皮草城3层75-1号 | 40.46 | 6100 | 246806 |
| 63 | 鄂州市房权证市直字第140810489号 | 鄂州海宁皮草城3层81号 | 64.12 | 6200 | 397544 |
| 64 | 鄂州市房权证市直字第140810506号 | 鄂州海宁皮草城3层82号 | 61.07 | 6200 | 378634 |
| 65 | 鄂州市房权证市直字第140810507号 | 鄂州海宁皮草城3层83号 | 61.07 | 6200 | 378634 |
| 66 | 鄂州市房权证市直字第140810508号 | 鄂州海宁皮草城3层84号 | 61.07 | 6200 | 378634 |
| 67 | 鄂州市房权证市直字第140810509号 | 鄂州海宁皮草城3层85号 | 61.07 | 6200 | 378634 |
| 68 | 鄂州市房权证市直字第140810510号 | 鄂州海宁皮草城3层86号 | 94.44 | 6200 | 585528 |
| 69 | 鄂州市房权证市直字第140810511号 | 鄂州海宁皮草城3层87号 | 54.96 | 6100 | 335256 |
| 70 | 鄂州市房权证市直字第140810512号 | 鄂州海宁皮草城3层88号 | 61.07 | 6100 | 372527 |
| 71 | 鄂州市房权证市直字第140810513号 | 鄂州海宁皮草城3层89号 | 61.07 | 6100 | 372527 |
| 合计 |  |  | 3837.39 |  | 25523091 |

**目 录**

[估价师声明 7](#_Toc256000000)

[估价假设和限制条件 8](#_Toc256000001)

[估价结果报告 10](#_Toc256000002)

[一、估价委托人 10](#_Toc256000003)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc256000004)

[三、估价目的 10](#_Toc256000005)

[四、估价对象 10](#_Toc256000006)

[五、价值时点 13](#_Toc256000007)

[六、价值类型 13](#_Toc256000008)

[七、估价原则 13](#_Toc256000009)

[八、估价依据 13](#_Toc256000010)

[九、估价方法 14](#_Toc256000011)

[十、估价结果 14](#_Toc256000012)

[十一、注册房地产估价师 15](#_Toc256000013)

[十二、实地查勘期 15](#_Toc256000014)

[十三、估价作业期 15](#_Toc256000015)

[附 件 16](#_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87号】复印件

1. 《（2017）鲁08执347号项下申请评估房产清单》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《房屋所有权证》复印件、《（2017）鲁08执347号项下申请评估房产清单》复印件，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。

**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2018年1月28日至2019年1月27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

1、土地状况描述

估价对象土地使用权人为湖北雅尚投资发展有限公司，土地使用权取得方式为国有出让，地号为2012地1-61号。

2、房屋状况描述

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积（㎡） |
| 1 | 鄂州市房权证市直字第140810211号 | 鄂州海宁皮草城1层17-3号 | 39.10 |
| 2 | 鄂州市房权证市直字第140810212号 | 鄂州海宁皮草城1层18-1号 | 54.96 |
| 3 | 鄂州市房权证市直字第140810213号 | 鄂州海宁皮草城1层18-2号 | 61.07 |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积（㎡） |
| 4 | 鄂州市房权证市直字第140810214号 | 鄂州海宁皮草城1层19号 | 201.81 |
| 5 | 鄂州市房权证市直字第140810215号 | 鄂州海宁皮草城1层20号 | 53.45 |
| 6 | 鄂州市房权证市直字第140810216号 | 鄂州海宁皮草城1层21-1号 | 25.95 |
| 7 | 鄂州市房权证市直字第140810217号 | 鄂州海宁皮草城1层21-2号 | 30.54 |
| 8 | 鄂州市房权证市直字第140810218号 | 鄂州海宁皮草城1层22-1号 | 30.54 |
| 9 | 鄂州市房权证市直字第140810219号 | 鄂州海宁皮草城1层22-2号 | 30.54 |
| 10 | 鄂州市房权证市直字第140810220号 | 鄂州海宁皮草城1层23-1号 | 30.54 |
| 11 | 鄂州市房权证市直字第140809753号 | 鄂州海宁皮草城2层19号 | 66.42 |
| 12 | 鄂州市房权证市直字第140809754号 | 鄂州海宁皮草城2层20号 | 55.72 |
| 13 | 鄂州市房权证市直字第140809755号 | 鄂州海宁皮草城2层21号 | 54.19 |
| 14 | 鄂州市房权证市直字第140809756号 | 鄂州海宁皮草城2层22号 | 61.07 |
| 15 | 鄂州市房权证市直字第140809757号 | 鄂州海宁皮草城2层23号 | 61.07 |
| 16 | 鄂州市房权证市直字第140809777号 | 鄂州海宁皮草城2层27号 | 201.81 |
| 17 | 鄂州市房权证市直字第140809778号 | 鄂州海宁皮草城2层28号 | 53.45 |
| 18 | 鄂州市房权证市直字第140810535号 | 鄂州海宁皮草城3层51-2号 | 38.97 |
| 19 | 鄂州市房权证市直字第140810536号 | 鄂州海宁皮草城3层52号 | 36.05 |
| 20 | 鄂州市房权证市直字第140810537号 | 鄂州海宁皮草城3层53-1号 | 40.46 |
| 21 | 鄂州市房权证市直字第140810538号 | 鄂州海宁皮草城3层53-2号 | 41.23 |
| 22 | 鄂州市房权证市直字第140810539号 | 鄂州海宁皮草城3层54号 | 40.46 |
| 23 | 鄂州市房权证市直字第140810540号 | 鄂州海宁皮草城3层55-1号 | 40.46 |
| 24 | 鄂州市房权证市直字第140810541号 | 鄂州海宁皮草城3层55-2号 | 41.23 |
| 25 | 鄂州市房权证市直字第140810542号 | 鄂州海宁皮草城3层56号 | 40.46 |
| 26 | 鄂州市房权证市直字第140810543号 | 鄂州海宁皮草城3层57号 | 56.48 |
| 27 | 鄂州市房权证市直字第140810544号 | 鄂州海宁皮草城3层58号 | 56.48 |
| 28 | 鄂州市房权证市直字第140810545号 | 鄂州海宁皮草城3层59号 | 61.07 |
| 29 | 鄂州市房权证市直字第140810546号 | 鄂州海宁皮草城3层60号 | 63.13 |
| 30 | 鄂州市房权证市直字第140810547号 | 鄂州海宁皮草城3层61号 | 59.02 |
| 31 | 鄂州市房权证市直字第140810453号 | 鄂州海宁皮草城3层62号 | 64.12 |
| 32 | 鄂州市房权证市直字第140810454号 | 鄂州海宁皮草城3层63号 | 47.34 |
| 33 | 鄂州市房权证市直字第140810455号 | 鄂州海宁皮草城3层64号 | 61.07 |
| 34 | 鄂州市房权证市直字第140810456号 | 鄂州海宁皮草城3层65号 | 61.07 |
| 35 | 鄂州市房权证市直字第140810221号 | 鄂州海宁皮草城1层23-2号 | 30.54 |
| 36 | 鄂州市房权证市直字第140810222号 | 鄂州海宁皮草城1层24-1号 | 30.54 |
| 37 | 鄂州市房权证市直字第140810223号 | 鄂州海宁皮草城1层24-2号 | 30.54 |
| 38 | 鄂州市房权证市直字第140810224号 | 鄂州海宁皮草城1层25-1号 | 30.54 |
| 39 | 鄂州市房权证市直字第140810225号 | 鄂州海宁皮草城1层25-2号 | 30.54 |
| 40 | 鄂州市房权证市直字第140810226号 | 鄂州海宁皮草城1层26-1号 | 30.54 |
| 41 | 鄂州市房权证市直字第140810227号 | 鄂州海宁皮草城1层26-2号 | 30.54 |
| 42 | 鄂州市房权证市直字第140810228号 | 鄂州海宁皮草城1层27号 | 56.48 |
| 43 | 鄂州市房权证市直字第140810229号 | 鄂州海宁皮草城1层28号 | 56.48 |
| 44 | 鄂州市房权证市直字第140810230号 | 鄂州海宁皮草城1层29-1号 | 40.46 |
| 45 | 鄂州市房权证市直字第140809779号 | 鄂州海宁皮草城2层29-1号 | 35.88 |
| 编号 | 《房屋所有权证》证号 | 位置 | 面积（㎡） |
| 46 | 鄂州市房权证市直字第140809780号 | 鄂州海宁皮草城2层29-2号 | 41.23 |
| 47 | 鄂州市房权证市直字第140809781号 | 鄂州海宁皮草城2层30号 | 40.46 |
| 48 | 鄂州市房权证市直字第140809782号 | 鄂州海宁皮草城2层31-1号 | 40.46 |
| 49 | 鄂州市房权证市直字第140809783号 | 鄂州海宁皮草城2层31-2号 | 41.23 |
| 50 | 鄂州市房权证市直字第140809786号 | 鄂州海宁皮草城2层33-2号 | 41.23 |
| 51 | 鄂州市房权证市直字第140809787号 | 鄂州海宁皮草城2层34号 | 40.46 |
| 52 | 鄂州市房权证市直字第140809788号 | 鄂州海宁皮草城2层35号 | 56.48 |
| 53 | 鄂州市房权证市直字第140810457号 | 鄂州海宁皮草城3层66号 | 61.07 |
| 54 | 鄂州市房权证市直字第140810474号 | 鄂州海宁皮草城3层67号 | 61.07 |
| 55 | 鄂州市房权证市直字第140810475号 | 鄂州海宁皮草城3层68号 | 61.07 |
| 56 | 鄂州市房权证市直字第140810476号 | 鄂州海宁皮草城3层69号 | 99.23 |
| 57 | 鄂州市房权证市直字第140810478号 | 鄂州海宁皮草城3层71号 | 75.12 |
| 58 | 鄂州市房权证市直字第140810479号 | 鄂州海宁皮草城3层72号 | 53.45 |
| 59 | 鄂州市房权证市直字第140810480号 | 鄂州海宁皮草城3层73-1号 | 58.33 |
| 60 | 鄂州市房权证市直字第140810481号 | 鄂州海宁皮草城3层73-2号 | 41.23 |
| 61 | 鄂州市房权证市直字第140810482号 | 鄂州海宁皮草城3层74号 | 40.46 |
| 62 | 鄂州市房权证市直字第140810483号 | 鄂州海宁皮草城3层75-1号 | 40.46 |
| 63 | 鄂州市房权证市直字第140810489号 | 鄂州海宁皮草城3层81号 | 64.12 |
| 64 | 鄂州市房权证市直字第140810506号 | 鄂州海宁皮草城3层82号 | 61.07 |
| 65 | 鄂州市房权证市直字第140810507号 | 鄂州海宁皮草城3层83号 | 61.07 |
| 66 | 鄂州市房权证市直字第140810508号 | 鄂州海宁皮草城3层84号 | 61.07 |
| 67 | 鄂州市房权证市直字第140810509号 | 鄂州海宁皮草城3层85号 | 61.07 |
| 68 | 鄂州市房权证市直字第140810510号 | 鄂州海宁皮草城3层86号 | 94.44 |
| 69 | 鄂州市房权证市直字第140810511号 | 鄂州海宁皮草城3层87号 | 54.96 |
| 70 | 鄂州市房权证市直字第140810512号 | 鄂州海宁皮草城3层88号 | 61.07 |
| 71 | 鄂州市房权证市直字第140810513号 | 鄂州海宁皮草城3层89号 | 61.07 |
| 合计 |  |  | 3837.39 |

估价对象中1层17-3号、1层18-1号、1层18-2号、1层19号为商场对外商铺，同时面向商场外部广场和商场内，位置相较于其他商铺较好。其他商铺均位于鄂州海宁皮草城内，商场内中庭有挑空井并装有自动扶梯，其中1层24-1号、1层24-2号、1层25-1号、1层25-2号、1层26-1号、1层26-2号、1层27号、1层28号、1层29-1号、2层33-2号、2层34号、2层35号、3层54号、3层55-1号、3层55-2号、3层56号、3层57号、3层58号、3层59号、3层60号、3层81号、3层82号、3层83号、3层84号、3层85号、3层86号均位于挑空井自动扶梯旁边，人流量较大，位置相较于同层其他位置较好。

商场内水、电、电梯、消防等设施设备齐全，停车场位于楼顶，停车较方便；商场内地面铺地板砖，石膏板吊顶，店铺以玻璃幕墙隔开，安装无框玻璃门；商场有专门的物业管理，维护保养状况较好。

## **五、价值时点**

2017年12月28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87号；

2、《房屋所有权证》复印件；

3、《（2017）鲁08执347号项下申请评估房产清单》复印件。

（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。

## **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12月28日满足估价假设和限制条件的市场价值：**总价￥25523091元（大写人民币贰仟伍佰伍拾贰万叁仟零玖拾壹元整）****，**详见附表**。**

## **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12月28日。

## **十三、估价作业期**

2017年12月21日至2018年1月28日。

山东上和土地房地产评估测绘有限公司

2018年1月28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87号】复印件

二、《（2017）鲁08执347号项下申请评估房产清单》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