

房地产估价报告

鲁贵评（2019）字第 030 号

估价项目名称：淄川区吉祥生活区 36 号楼东 3 单元 2 层西户房
地产市场价值评估

估价委托人：淄博市淄川区人民法院

房地产估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：董月华（1120040185）包红选（1119960038）

估价报告出具日期：2019 年 1 月 14 日

致估价委托人函

淄博市淄川区人民法院：

受贵单位委托，我们对淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户[权利证号：04-1008768]房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：根据《山东省淄博市淄川区人民法院评估委托函》[(2019)鲁0302评8号]要求，对估价对象进行科学鉴定，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为朱宗纲所拥有的位于淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户，业务编号：CX042018110229186，姓名：朱宗纲，身份证号码：370304197109125315，权利证号：04-1008768，房屋座落：淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户，面积：113.72平方米，建成年代：1997年，用途：住宅（淄博市不动产登记信息查询结果证明记载），现场勘察：房屋总层数：5，所在层数：2，结构：混合。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2019年1月11日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在设定条件下，于价值时点2019年1月11日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：5637元/平方米

总价：64.10万元一级

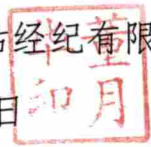
大写金额：陆拾肆万壹仟元整。

特别提示：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出，逾期未提出，视为无异议。

致函日期：2019年1月14日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年一月十四日



目 录

第一部分 估价师声明.....	5
第二部分 估价的假设和限制条件.....	6
第三部分 估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
第四部分 附件.....	14

- 1、《山东省淄博市淄川区人民法院评估委托函》（复印件）；
- 2、《淄博市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
- 3、《权利人名下不动产信息查询结果》（复印件）；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象现场照片；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、估价机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

第一部分 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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

1、一般假设

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 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。
- (3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (5) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《淄博市不动产登记信息查询结果证明》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、未定事项假设

- (1) 本估价结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。
- (2) 假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及产权人未签署影响其估价结果的租约。
- (3) 估价结果为房地产的整体市场价格，包含分摊占用的土地使用权的市场价值，本次评估估价委托人未提供国有土地使用证，经综合分析估价对象土地使用权性质设定为出让。
- (4) 估价结果未考虑未来处置风险。

3、背离事实假设

估价委托人提供的《权利人名下不动产信息查询结果》记载，估价对象已抵押、查封，根据估价目的，本次评估是以估价对象未抵押、未查封为假

设前提，在此特别提醒报告使用人注意。

4、依据不足假设

(1) 估价委托人提供的资料中未记载估价对象建筑年代，注册房地产估价师通过调查了解及分析，设定估价对象建成年代为 1997 年。

(2) 注册房地产估价师实地查勘时未能进入室内，根据估价对象实际情况并经估价委托人同意，本次评估估价对象以普通装修为准。

5、本报告的使用限制条件

(1) 本报告所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

(2) 估价报告应用范围为估价委托人处理王绪翠与朱宗纲民间借贷纠纷案件，对涉案房地产进行评估，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考，若改变估价目的及使用条件或再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(3) 未经估价方和估价委托人书面同意，本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) 本估价报告自出具之日 2019 年 1 月 14 日起一年内有效。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我公司对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：淄博市淄川区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

有效期限：2016 年 3 月 26 日至 2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

三、估价目的

根据《山东省淄博市淄川区人民法院评估委托函》[(2019)鲁 0302 评 8 号]要求，对估价对象进行科学鉴定，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考。

四、估价对象

本次估价对象为淄川区吉祥生活区 36 号楼东 3 单元 2 层西户房屋(含储藏室)及其占用的国有土地使用权。

1、实物状况

本次估价对象建筑物为淄川区吉祥生活区 36 号楼东 3 单元 2 层西户，估价对象实际用途为住宅，建成年代为 1997 年，混合结构，房屋总层数为 5 层，估价对象位于第 2 层，建筑面积为 113.72 平方米(《淄博市不动产登记信息查询结果证明》记载面积)。估价对象外墙墙漆，进户防盗门，铝合金

窗。现场勘查之日未能进入室内。该区域水、电、暖、燃气等基础设施齐全，维护保养良好，设备较完善。估价对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，小区红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气及土地平整），基础配套水平较好，能较好满足居住生活需要。

2、权属状况

本次估价对象为朱宗纲所拥有的淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户的房地产，业务编号：CX042018110229186，姓名：朱宗纲，身份证号码：370304197109125315，权利证号：04-1008768，房屋座落：淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户，面积：113.72平方米，建成年代：1997年，用途：住宅（淄博市不动产登记信息查询结果证明记载），现场勘察：房屋总层数：5，所在层数：2，结构：混合。估价对象产权清晰、合法。至价值时点，根据《权利人名下不动产信息查询结果》记载，估价对象权属状态：抵押，查封。

根据估价委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师调查分析，价值时点估价委托人未提供国有土地使用权证，本次评估以估价对象土地使用权类型为出让、开发程度为“七通一平”为估价假设前提。

3、地理位置与周围环境

估价对象位于淄川区吉祥生活区36号楼东3单元2层西户，邻城里大街，估价对象距实验中学200米左右，教育设施较完善；距淄川区中医院较近，基础医疗卫生服务设施较齐全，距淄川区工商银行较近，储蓄较方便，该区域附近有大型超市东关银座购物中心，距淄川区步行街较近，购物方便；附近有城区115路、23路公交车通过，站点位于淄川区消防队，交通便捷；人流量较大，环境

较好，区域内供水、供电、供暖、供气等基础设施较完备，公共服务设施齐全，居住方便程度较好。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 1 月 11 日。

六、价值类型

此次评估的估价对象为淄川区吉祥生活区 36 号楼东 3 单元 2 层西户的房地产，混合结构，估价对象建筑面积为 113.72 平方米，设计用途为住宅，设定用途为住宅，于价值时点 2019 年 1 月 11 日的房地产市场价格。

七、估价原则

(1) 客观、独立、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者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：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

1、《中华人民共和国资产评估法》；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《司法鉴定程序通则》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
- 7、《山东省淄博市淄川区人民法院评估委托函》；
- 8、《淄博市不动产登记信息查询结果证明》；
- 9、《权利人名下不动产信息查询结果》；
- 10、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料；
- 11、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法：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：预计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：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：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。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：一是估价对象用途为住宅，与估价对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是估价对象可为收益性房地产，租金较易取得，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

未选用其他估价方法的原因：一是估价对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是估价对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2019 年 1 月 11 日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：5637 元/平方米

总 价：64.10 万元

大写金额：陆拾肆万壹仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董月华	1120040185	 姓名：董月华 注册号：1120040185 有效期至：2019.10.19	2019年1月14日
包红选	1119960038	 姓名：包红选 注册号：1119960038 有效期至：2020.8.27	2019年1月14日

十二、实地查勘期

2019年1月11日

十三、估价作业期

2019年1月11日至2019年1月14日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年一月十四日

