

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、本估价报告由山东博莱仕土地房地产评估有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过淄博市周村区人民法院向我公司书面提出。

估价的假设和限制条件

一、本次估价一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价当事人提供的估价对象面积、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，假设估价当事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) 估价人员对估价对象安全、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) 估价人员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委托方提供的当事人购房合同记载建筑面积大体相当。估价对象建筑面积来源于当事人提供的房屋购房合同复印件，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。

(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) 估价对象为整栋住宅楼的一套独立住宅房地产，应能享有

公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

经现场实际查勘估价对象实际用途、登记用途、规划用途等用途之间无不一致。

五、依据不足假设

因被申请人原因，本次评估未进入估价对象室内，装修状况未知，此次评估未考虑装修，如有不符，应据实调整评估价值。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告使用人的限制

1、估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托书中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部

或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（二）、估价报告使用期限限制说明

本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后一年内实现。估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年需重新估价。

（三）、其他说明

估价委托人未提供房屋利用（出租）相关资料，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。但由于长期租约的存在将限制自用型买主，如估价对象涉及长期租约，则对其变现能力有一定的负面影响。另根据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后，不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特提请报告使用者注意。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：淄博市周村区人民法院

联系电话：17605337909

二、房地产估价机构

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

联系电话：0537-2890016

法定代表人：王晓龙

营业执照注册号：91370811726681343P

资格等级：壹级

证书编号：建房估证字（2013）002 号

资质有效期：2018 年 4 月 18 日—2021 年 4 月 17 日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本次评估范围包括估价对象房屋及其占用范围内的国有土地使用权。

1、估价对象物质实物状况

估价对象所在房屋总层数为5层，估价对象位于第5层，建筑面

积为58.98m²，储藏室一间；估价对象进户单元门为对讲防盗门，外墙面刷涂料，无电梯，一梯两户，南北朝向，小区内水、电、网络等基础设施齐全。因被申请人原因本次评估未进入估价对象室内，装修状况未知；估价对象使用现状为居住。

2、估价对象权益状况

依据委托方提供的《产权、产籍档案证明》、《土地登记申请书》、《土地登记审批表》、《淄博市城镇居民住房上市交易国有土地使用权出让审批表》复印件可知估价对象产权人为郭娟、房超所共有。

3、估价对象区位状况

估价对象所在区域为淄博市周村区，位于青年路南，永安南路106号5号楼2单元5层东户，估价对象所在房屋总层数为5层，估价对象位于第5层，南北朝向。估价对象附近交通便利，停车方便，附近有239路等公交线路，附近有淦河公园、周村区妇幼保健院、淄博市周村区北门里小学等公共配套设施及生活服务设施为人们的生活提供了方便。

自然环境：估价对象所在区域周边环境较好，辐射、固体废弃物等影响较小，环境卫生状况较好。

人文环境：小区为商品房，所在区域居民素质较好，人文环境较好。

景观：道路较为整洁平坦，无人为景观。

基础设施：区域内供电、供水、排水、通路、通讯等基础设施完善。

五、价值时点

完成估价对象实地查勘之日：2019年07月25日。

六、价值类型

（一）价值标准：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（二）价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权及配套设施。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

（一）独立、客观、公正原则：一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系，与委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不应受委托人等外部因素的干扰，不应屈从于外部压力。

(二) 合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属, 以及使用、处分等权利。

(三) 最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证, 能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

(四) 价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

(五) 替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》等国家和地方有关法律、法规及文件。

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章;

3、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《房地产估价基本术语标准》

4、委托方提供的产权等相关资料及【淄博市周村区人民法院委托书(2018)鲁0306执1150号】委托书。

5、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》, 通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等; 有条件选用

市场比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

由于估价对象的用途为住宅用房，根据市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁，市场交易和租赁案例较多，市场依据较为充分，所以可以选用比较法进行评估。估价方法定义

比较法—将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的估价思路

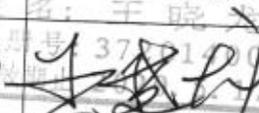
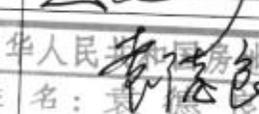
- (1) 进行现场查勘、市场调查，搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例（指用作比较参照的交易实例）；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行房地产状况修正；
- (7) 求出比准价格；
- (8) 估算委估房地产的市场公允价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真研究现有资料的基础上，依据估价假设和限制条件，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果如下（未考虑房地产处置所承担的相关费用及税金）：

市场价值为：人民币 **245357** 元（含储藏室价值）；大写：**贰拾肆万伍仟叁佰伍拾柒元整**。单价：4160 元/m²（取整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王晓龙	3720140086		2019年 7月 1日
袁德良	3720180127		2019年 8月 6日

十二、实地查勘期

2019年07月25日

十三、估价作业期

2019年07月25日---2019年08月06日

附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象权属资料复印件
- (三) 估价对象外观影像资料、位置示意图【备注】
- (四) 房地产评估机构备案证书、营业执照影印件
- (五) 中华人民共和国房地产估价师注册证影印件

【备注】因被申请人原因本次评估未进入估价对象室内，因此仅提供估价对象外部照片。