**房地产估价报告书**

REAL ESTATE APPAISAL REPORT

冯光海位于美乐家园小区商业房估价报告

山东中创估字2024A306

委托人：莱州市人民法院

估价机构：山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：滕晓荣 注册证号 3720060099

赵子健 注册证号 3720190046

报告出具日期：2024年11月28日

**致委托人函**

莱州市人民法院：

受贵方委托，我公司对冯光海位于市区美乐家园1#楼商业房25、26号房屋在价值时点的市场价格进行了客观公正的估价。

估价对象：冯光海所属房地产,根据委托方提供的《不动产证书》记载，本次评估美乐家园1#楼商业房25、26号，房产证编号莱房权证市区字第2000001974号，建筑面积56.14平方米，用途为商业，框架结构，房屋总层数6层，所在层数1层；房屋现状为美乐家园小区北向沿街商铺，**经改造与美乐家园1#楼23号南向车库打通相连接**，现为光州西街内科诊所租赁，室内普通装修，地面瓷砖，墙面涂料，顶棚石膏板吊顶带灯具，铝合金门窗，带卷帘门，房间内带独立卫生间，水电齐全，外墙涂料，房屋竣工时间2002年；

本次评估的资产范围为估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。

不包括估价对象内的动产以及债权债务等其他财产或权益。

房屋装饰装修描述与现状不完全一致的或其他未述及部分，以现状实物为准。

估价目的：评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二○二四年十一月一日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算并结合估价经验分析确定：**冯光海所属房地产在价值时点的市场价值为￥617540元，人民币（大写）陆拾壹万柒仟伍佰肆拾元整。**

(备注：评估结果中包含估价对象应合理分摊的土地使用权价值及室内装修)

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签章

　 二○二四年十一月二十八日

**目 录**

[注册评估师声明](#_Toc258852697) 1

[估价的假设和限制条件](#_Toc258852698) 2

[房地产估价结果报告](#_一、委托方及产权持有者) 4

[一、委托](#_Toc258852700)[人](#_Toc258852700) 4

[二、估价方](#_Toc258852700) 4

[三、估价对象概况](#_Toc258852700) 4

[四、估价目的](#_Toc258852701) 6

[五、价值时点](#_Toc258852702) 6

[六、价值类型及定义](#_Toc258852703) 6

[七、估价依据](#_Toc258852704) 6

[八、估价原则](#_Toc258852705) 7

[九、估价方法](#_Toc258852706) 8

[十、估价结果](#_Toc258852707) 9

[十一、估价作业日期](#_Toc258852708) 9

[十二、估价报告的重要说明](#_Toc258852709) 9

[十三、估价人员](#_Toc258852710) 10

**[附件目录](#_Toc258852710) 11**

**注册估价师声明**

对本报告我们特作如下郑重声明：

（1）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（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）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（4）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50281-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（5）估价作业人员已于2024年11月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

（6）本报告的估价结果为估价对象的整体价值，未扣除其已作抵押或已出售部分的价值。

（7）我们已对本估价报告中的估价对象建筑结构及室外状况进行了实地查勘并估价师现场进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，因其提供资料有限，我们不承担对估价建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

（8）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（9）本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人及相关当事人提供。

（10）发现本报告内文字或数字因校印或其它原因出现错误时请委托人及时通知本公司进行更正，否则报告误差部分及影响部分视为无效。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 滕晓荣 | 3720060099 |  | 2024年11月28日 |
| 赵子健 | 3720190046 |  | 2024年11月28日 |

**估价的假设和限制条件**

一．估价的假设条件：

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，估价师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.产权持有者对估价对象拥有完全产权，不存在产权及其它经济纠纷。

3.假设委托方处置资产的方式为有序处置。委估资产采用整体拍卖处置的方式进行而不是零星处置。

4.估价委托人及相关当事人提供的相关资料合法合规、真实有效。

5.注册房地产估价师已对房屋安全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。

6.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)交易双方处于利已动机进行交易;

(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。

本估价报告及估价结论是依据上述估价假设条件，以及本估价报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述假设条件发生变化时，本估价报告及结论会自行失效。

1. 特殊假设

无未定事项假设

三．估价的限制条件：

1.根据委托方及资产所有人提供的资料，根据估价作业人员现场调查估价对象现状用途为商业房。

2.估价对象的建筑面积，以委托人提供的《房屋所有权证》记载为依据。如与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本报告结果应作相应调整。

3．本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化、其它不可抗力以及快速变现等因素对估价对象价值的影响。

4．本报告的估价结果作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它用途。

5、本公司对估价结果有最终解释权。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得公开发表。

**房地产估价结果报告**

**一、委托人：**

名称：莱州市人民法院

地址：莱州市北苑路2366号

**二、估价方**：

估价机构名称：山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

地 址：山东省烟台市芝罘区南大街11号2010号

法定代表人：陈岩 资质等级：壹级 资质编号：鲁评051032

联系电话：0535---2287856

**三、估价对象概况**：

（一）估价对象范围

冯光海所属房地产,根据委托方提供的《房屋所有权证》记载及评估人员现场查勘，本次评估对象位于市区美乐家园1#楼商业房25、26号，本次评估的资产范围为估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。不包括估价对象内的动产以及债权债务等其他财产或权益。房屋装饰装修描述与现状不完全一致的或其他未述及部分，以现状实物为准。

（二）估价对象权益状况

房地产基本状况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 不动产权证号 | 莱房权证市区字第2000001974号 | 房屋所有权人 | 冯光海 |
| 房屋座落 | 市区美乐家园1#楼商业房25、26号 | 建筑面积（㎡） | 56.14 |
| 不动产类型 | 房屋 | 用途 | 商业 |
| 宗地面积 | / | 土地用途 | 商住 |
| 不动产性质 | 市场化商品房 | 使用期限 | 2070年01月13日止 |

（三）实物状况

本次评估市区美乐家园1#楼商业房25、26号，框架结构，房屋现状为美乐家园小区北向沿街商铺，**经改造与美乐家园1#楼23号南向车库打通相连接，**现为光州西街内科诊所租赁，室内普通装修，地面瓷砖，墙面涂料，顶棚石膏板吊顶带灯具，铝合金门窗，带卷帘门，房间内带独立卫生间，水电齐全，外墙涂料，房屋竣工时间2002年。

（四）区位状况

估价对象为冯光海位于市区美乐家园住宅小区，周围市政基础设施已达到“七通一平”（通路、通电、通信、供水、排水、通暖、通气及场地平整）,东临莱州北路，北临文化西街，南临建新西街，西临光安街，附近有光州幼儿园、实验二小、超市、饭店、中国银行等生活配套设施，有公交车通过,所处区域基础设施完善,交通便利。

莱州位于胶东半岛西北部，陆域面积1928平方公里，海域面积1690平方公里，海岸线108公里，辖17个镇街、1个省级经济开发区、1个省级旅游度假区、1个省级化工园区、962个行政村，常住人口82.5万，先后获得全国综合实力百强县、全国文明城市、国家卫生城市、中国工业百强县等20多项“国字号”城市名片。

莱州地处烟台、青岛、潍坊三市交界，融入黄河流域生态保护和高质量发展、胶东经济圈一体化发展等战略，具有独特的区位优势。潍烟高铁全面开通运行，大莱龙铁路扩能改造完成主体工程，青平莱城际铁路、莱青高速纳入省级规划，莱州港区疏港铁路项目纳入省重点基础设施项目。

城市更新方面，按照“提升主城区、突破城西区”的发展思路，加快城市更新步伐，推动城市向西向海发展，城市建成区面积54平方公里，常住人口城镇化率54.6%，城区公园广场40处。乡村振兴方面，乡村振兴基础设施提升项目全面启动，高标准推进美丽乡村建设和示范片打造，扎实开展农村人居环境“清底”行动，对城乡环卫一体化实行市级统一托管，全面提升公共服务水平。

**四、估价目的**：评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**五、价值时点**：二○二四年十一月一日

**六、价值类型及定义：**本次估价对象的估价结果为司法拍卖底价作参考依据，该价格为房地产市场价值，是指在自愿买方与自愿卖方各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制的情况下，估价对象在估价基准日进行正常公平交易的价格，不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

**七、估价依据：**

**（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：**

1．《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

2．《房地产估价规范》（GB/T50281-2015）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，自2021年1月1日起施行）；

4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

5．《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

6．《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

7．《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

8．《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

**（二）本次估价采用的技术规程：**

1、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

**（三）委托人提供的有关资料：**

1、《莱州市人民法院委托书》（2024）鲁0683执恢1513号；

2、不动产权证书复印件；

3、不动产登记信息查询结果复印件。

**（四）估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料。**

**八、估价原则：**

1．独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2．合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。本报告遵循这一原则。

3．价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，故本次遵循价值时点原则。

4．最高最佳使用原则：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、可行的利用，包括最佳用途、规模、档次。

5．替代原则：在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依据“替代原理”推断出估价对象的价格。本次估价遵循这一原则。

**九、估价方法：**

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

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。同一供需圈内，与估价对象结构、用途均相同的市场交易案例较多，交易价格客观合理，可以采用比较法求取估价对象的价值。

收益法：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。估价对象用途为住宅，属收益性物业，所在区域的住宅房地产租赁活动兴旺，出租案例较容易取得，且相关收益参数均可确定，宜采用收益法进行评估。

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。估价对象用途为住宅，房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

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。估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

（二）估价技术路线

1、运用比较法测算估价对象比较价值

2、运用收益法测算估价对象收益价值

3、综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价对象状况，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

评估单价=比较单价\*权重1+收益单价\*权重2

评估总价=评估单价\*建筑面积。

**十、估价结果：**

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算确定**冯光海所属房地产在价值时点的市场价值****为￥617540元，人民币（大写）陆拾壹万柒仟伍佰肆拾元整。（详见评估明细表）**

(评估结果中包含估价对象应合理分摊的土地使用权价值及室内装修)

**十一、估价作业日期：**

本次估价日期为二○二四年十一月一日至二○二四年十一月二十八日

**十二、估价报告的重要说明：**

1、本报告的估价结果为二○二四年十一月一日的公开市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加做出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2.根据国家的有关规定，本报告评估结果的有效期为一年，如果自出具估价报告之日起，使用本报告结果的时间超过一年，本评估报告失效。

3、使用本报告的有关人士，如有疑问可向本公司咨询，其它单位或其它任何个人意见不代表我公司对该房地产价值评估意见。

**十三、估价人员：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 滕晓荣 | 3720060099 |  | 2024年11月28日 |
| 赵子健 | 3720190046 |  | 2024年11月28日 |

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

二○二四年十一月二十八日

**附件目录**

1. 评估明细表：
2. 委托书复印件；

（三）不动产证复印件；

（四）估价对象照片；

（五）估价机构营业执照副本复印件；

（六）估价机构资质证书复印件；

（七）注册房地产估价师资格证书复印件。