

# 房地产市场价值 估价报告

估价项目名称：梁山县城工人路北 5-2-408 室房地产市场价值评  
估

估价委托人：梁山县人民法院

房地产估价机构：济宁市成达土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：邵秀丽           注册号           3720040064

赵德强           注册号           3720030103

估价报告出具日期：2018 年 7 月 20 日

估价报告编号：鲁成评 20180720-04 号

# 目 录

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 一、致估价委托人函.....     | 3   |
| 二、注册房地产估价师声明.....  | 4   |
| 三、估价假设和限制条件.....   | 5   |
| 四、估价结果报告.....      | 6-9 |
| (一)、估价委托人          |     |
| (二)、房地产估价机构        |     |
| (三)、估价目的           |     |
| (四)、估价对象           |     |
| (五)、价值时点           |     |
| (六)、价值类型           |     |
| (七)、估价依据           |     |
| (八)、估价原则           |     |
| (九)、估价方法           |     |
| (十)、估价结果           |     |
| (十一)、注册房地产估价师      |     |
| (十二)、实地查勘期         |     |
| (十三)、估价作业日期        |     |
| (十四)、估价报告应用的有效期    |     |
| 五、附件.....          | 10  |
| (一)、房地产估价机构营业执照复印件 |     |

- (二)、房地产估价机构资质证书复印件
- (三)、注册房地产估价师注册证书复印件
- (四)、鉴定（评估）委托书复印件
- (五)、估价对象《房地产权登记信息》复印件
- (六)、估价对象于价值时点现状照片

## 致估价委托人函

梁山县人民法院：

受贵单位委托，我们对位于梁山县城工人路北 5-2-408 室房地产的市场价值进行了评估。估价目的是：为委托人办理诉讼案件确定房地产市场价值提供价值参考。价值时点是：2018 年 7 月 18 日。经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基础术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象的房地产市场价值取整为：

| 房屋所有权人                                   | 房屋坐落               | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|--|--------------------|----|----|-----|-----|---------------------------|---------------------------------|--------------|
| 王佑军、张娟                                   | 梁山县城工人路北 5-2-408 室 | 住宅 | 混合 | 5   | 4   | 86.76                     | 4300                            | 37.31        |
| 合计                                       |                    |    |    |     |     |                           |                                 |              |
| <b>总价：人民币 373100 元；大写：人民币叁拾柒万叁仟壹佰元整。</b> |                    |    |    |     |     |                           |                                 |              |

济宁市成达土地房地产评估有限公司

法定代表人：姜栋材

二〇一八年七月二十日

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本次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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2018年7月18日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其它被覆盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、本报告以委托方提供资料的真实性、合法性为前提，本公司未向有关部门核实，因情况资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。涉及估价对象范围及内容时，估价结果应作出相应调整乃至重新估价。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

8、我们未能进入估价对象室内，但我们已对估价对象外部及周围进行了实地勘察。

### 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册证书号      | 签字（盖章） |
|-----|------------|--------|
| 邵秀丽 | 3720040064 |        |
| 赵德强 | 3720030103 |        |

## 估价的假设前提和限制条件

### （一）、估价报告结论成立的假设前提：

- 1、委托方提供资料属实，估价对象产权清晰无纠纷。
- 2、本次估价是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提。
- 3、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：

（1）买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（2）交易双方都是具有完全市场信息，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。

（3）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。

4、估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础，结构等方面的重大质量问题。

5、本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

6、因我们未能进入估价对象内部进行实地勘察，故假设估价对象内部结构未做改动，没有质量缺陷、环境污染等，该房屋是安全的。

### （二）、估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告使用的有效期限为壹年。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本报告评估为公开市场价值，仅供委托方参考。

# 估价结果报告

鲁成评 20180720-04 号

(一)、估价委托人：梁山县人民法院

(二)、房地产估价机构：

估价机构：济宁市成达土地房地产评估有限公司

法人代表：姜栋材

单位地址：济宁市洸河路 30 号 圣德时代印象东二单元 19 层 1903 号房

资质等级：贰级资质 鲁评 092012 号

资质证书有效期：2016 年 8 月 25 日至 2019 年 8 月 25 日

统一社会信用代码：91370800750883682G

(三)、估价目的：

为委托人办理诉讼案件确定房地产市场价格提供价值参考。

(四)、估价对象：

1、**区位状况**：估价对象为梁山县城工人路北 5-2-408 室住宅用房，所在地有 1 路、2 路、5 路等公交车通过，交通便利；附近有超市、幼儿园、小学、医院等，基础配套设施齐全，周围环境质量及物业管理较好。

2、**实物状况**：估价对象所在楼共 5 层，混合结构，估价对象位于第 4 层，建筑面积 86.76 平方米。一梯两户，步梯为钢制扶手，无电梯，铝合金窗户，进户门为封闭式防盗门，小区内水、电、暖，有线电视等设施齐全。

3、**权益状况**：根据委托方提供的《房地产权登记信息》，房屋所有权人为王佑军、张娟，产权证号为 004340 号，房屋设计用途为住宅。共有情况为共同共有，登记时间为 2014 年 12 月 29 日。

(五)、价值时点：

因估价对象实地查勘日期为 2018 年 7 月 18 日，故价值时点确定为 2018 年 7 月 18 日。

(六)、价值类型：

公开市场价值

公开市场价值是指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，以公平交易方式在市场价值时点自愿进行交易的金额

### （七）、估价依据：

1、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》；

（2）、《中华人民共和国土地管理法》；

2、本次估价采用的技术标准、规程、规范

（1）、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

（2）、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

3、委托方提供的有关资料

（1）、鉴定（评估）委托书（2018）梁法技对外委托字第 384 号；

（2）、估价委托人提供的其他有关资料；

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

### （八）、估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏



差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

### （九）、估价方法：

由于估价对象为住宅用房，市场中与估价对象处在同一供求范围内的相关交易实例较多，故本次估价采用比较法进行价值测算；同时估价对象可用于租赁，能产生收益，可选收益法计算。

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。

收益法，较具体地说，是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### （十）、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法与收益法，在认真分析现有资料基础上，经过全面准确测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

| 房屋所有权人                                   | 房屋坐落                      | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|--|---------------------------|----|----|-----|-----|---------------------------|---------------------------------|--------------|
| 王佑军、张娟                                   | 梁山县城工人<br>路北 5-2-408<br>室 | 住宅 | 混合 | 5   | 4   | 86.76                     | 4300                            | 37.31        |
| 合计                                       |                           |    |    |     |     |                           |                                 |              |
| <b>总价：人民币 373100 元；大写：人民币叁拾柒万叁仟壹佰元整。</b> |                           |    |    |     |     |                           |                                 |              |

(十一)、注册房地产估价师:

| 姓名  | 注册证书号      | 签字(盖章) |
|-----|------------|--------|
| 邵秀丽 | 3720040064 |        |
| 赵德强 | 3720030103 |        |

(十二)、实地查勘期:

2018年7月18日。

(十三)、估价作业日期:

2018年7月18日至2018年7月20日

(十四)、估价报告应用的有效期:

自估价报告完成之日起壹年,即2018年7月20日至2019年7月19日。

济宁市成达土地房地产评估有限公司

二〇一八年七月二十日

## 附 件

- (一)、 房地产估价机构营业执照复印件
- (二)、 房地产估价机构资质证书复印件
- (三)、 注册房地产估价师注册证书复印件
- (四)、 鉴定（评估）委托书复印件
- (五)、 估价对象《房地产权登记信息》复印件
- (六)、 估价对象于价值时点现状照片