

# 房地产估价报告

**项目名称：**潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼  
3-201 室房地产价值评估

**估价委托人：**潍坊市寒亭区人民法院技术室

**房地产估价机构：**山东同诚房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：** 张 超(注册证书号：3720110166)

井鸿弘(注册证书号：3720140077)

**估价报告出具日期：**2018 年 12 月 2 日

**估价报告编号：**鲁同诚房估字(2018)第 12-2953 号

## 目 录

第一部分 致估价委托方函 .....	3
第二部分 估价师声明 .....	4
第三部分 估价假设和限制条件 .....	5
第四部分 估价结果报告	
一、委托方 .....	7
二、估价方 .....	7
三、估价对象 .....	7
四、估价目的 .....	8
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价依据 .....	8
八、估价原则 .....	9
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	9
十一、估价人员 .....	10
十二、估价作业日期 .....	10
十三、估价报告应用的有效期限 .....	10
十四、房地产司法鉴定评估风险告知 .....	10
第五部分 附件 .....	12

## 第一部分 致估价委托方函

潍坊市寒亭区人民法院技术室：

受贵单位的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价格价值进行了评估。

（一）、估价对象：根据潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函（2018）寒法技评字第 0097 号和《查档证明》，估价对象为潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室。

根据《查档证明》复印件，估价对象：1、房屋自然状况：房屋坐落：坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室，自然幢 ID: ZRZ69244, 自然幢名称：32 号楼【已落幢】，所在层：3-4，室号/部位：3-201，规划用途：住宅，建筑面积：184.59 。2、房屋权利状况：所有权人：张宝艺，所有权证号：潍房预坊子字第 00182251 号。

（二）、估价目的：为委托方确定估价对象房地产市场价格价值提供参考。

（三）、价值时点：2018 年 11 月 19 日，为现场勘查日。

（四）、估价方法：比较法、收益法

（五）、估价过程中估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并认真分析和测算，确定估价对象房地产市场价格价值为：（币种：人民币）

房地产面积：184.59 平方米；

房地产单价：8939 元/平方米；

房地产总价：165 万元；

大写金额为：壹佰陆拾伍万元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。当事人如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内经潍坊市寒亭区人民法院技术室向我公司提出。

封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：渠文辉

二〇一八年十二月二日

## 第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 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，也与估价利害关系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》、《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。
- 5、估价师已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

参与本次估价的工作人员

估价师姓名	注册证书号	签 字	时 间
井鸿弘	3720140077		
张 超	3720110166		

## 第三部分 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设前提

#### (一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函（2018）寒法技评字第 0097 号、《查档证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 根据潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函（2018）寒法技评字第 0097 号、《查档证明》复印件，估价对象为潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室房产。

根据委托方及当事人的确认，现场勘查房产即为委托评估房产（即潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室房产）。

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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。

5. 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，及能满足以下条件：

- (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；
6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 特殊类假设

注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定：

1. 根据委托方提供估价对象《查档证明》复印件，证明估价对象的产权合法。

2. 现场勘验时未能进入室内勘查，注册房地产估价师因被申请人原因

未进入房屋室内查勘，由此对估价对象价值造成的影响，估价师不承担责任。我们设定估价对象室内为一般装修，瓷砖地面，乳胶漆墙面，铝合金窗，水、电、暖、气等设施能够满足基本生活需要。

3. 现场勘察时，未进入室内，从整幢楼的外观观察，上有阁楼，经委托方及申请人确认，地上有车库 2 个，因未进入室内，具体面积不祥，我们设定车库和阁楼的情况与该小区类似房产的情况基本相同。

4. 本次对房屋的市场价值进行评估，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响

## 二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。此次评估价格为房地价值，根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地价值（building and land value）建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

(3) 本估价报告估价结果为按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价机构上级主管部门。

(5) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、委托方

潍坊市寒亭区人民法院技术室

### 二、估价方

单位名称：山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：渠文辉

备案等级：贰级

资质证书编号：鲁评 012024 号

资质证书有效期：2017 年 3 月 17 日至 2020 年 3 月 16 日

联系人：张超

地址：山东省济南市玉函路 63-2 号

联系电话：0531-82628785

### 三、估价对象

根据潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函(2018)寒法技评字第 0097 号、《查档证明》复印件，估价对象位于潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室，根据委托方提供的潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函(2018)寒法技评字第 0097 号、《查档证明》复印件，当事人确认现场勘验房产与委托评估对象一致。

#### (一) 估价对象区位状况

潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室位于龙泉街的北侧、北海路的西侧、金宝街的南侧、文化南路的东侧，附近有北海路、龙泉街等主次干道，交通较为便利；附近有顺鑫超市、晓白超市等超市，生活购物便利；附近有凤凰小学、龙泉实验小学、0536 国际艺术学校等学校，便于子女入学；附近有坊子仁济医院、潍坊坊子华康中医院医院等医院，便于就医。各项配套完善，生活便利。

#### (二) 估价对象权属状况

根据潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函(2018)寒法技评字第 0097 号、《查档证明》复印件，估价对象：坐落：潍坊市坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室。

根据《查档证明》复印件，估价对象：1、房屋自然状况：房屋坐落：

坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室,自然幢 ID: ZRZ69244,自然幢名称: 32 号楼【已落幢】,所在层: 3-4,室号/部位: 3-201,规划用途: 住宅,建筑面积: 184.59 。2、房屋权利状况: 所有权人: 张宝艺,所有权证号: 潍房预坊子字第 00182251 号。

### (三) 估价对象实物状况

估价对象为坊子区北海路 7077 号恒信·领海国际 32 号楼 3-201 室,外墙墙面砖,车库 2 个,有 1 个阁楼,现场勘验时未能进入室内勘查,我们设定估价对象室内为一般装修,瓷砖地面,乳胶漆墙面,铝合金窗,水、电、暖、气等设施能够满足基本生活需要。现场勘察时,未进入室内,从整幢楼的外观观察,上有阁楼,经委托方及申请人确认,地上有车库 2 个,因未进入室内,具体面积不祥,我们设定车库和阁楼的情况与该小区类似房产的情况基本相同。

## 四、估价目的

为委托方确定估价对象房地产市场价值提供参考。

## 五、价值时点

2018 年 11 月 19 日,为现场勘查日。

## 六、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值。

本次估价采用的市场价值标准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,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号);
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)。
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法



释[2011]21号)；

8、潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函(2018)寒法技评字第0097号；

9、《查档证明》复印件；

10、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等；

## 八、估价原则

(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：要求估价结果是在依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。

## 九、估价方法

根据估价目的和估价对象的特点，依据国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象为住宅，可通过出租取得收益，故可选用收益法；估价对象所在区域类似房产的交易市场活跃，可选用比较法。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动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。

## 十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为：（币种：人民币）

房地产面积：184.59 平方米；

房地产单价：8939 元/平方米；

房地产总价：165 万元；

大写金额为：壹佰陆拾伍万元整。

#### 十一、估价人员

估价师姓名	注册证书号	签章	时间
-------	-------	----	----

井鸿弘	3720140077		
-----	------------	--	--

张超	3720110166		
----	------------	--	--

十二、估价作业日期：2018年11月19日至2018年12月2日

十三、估价报告应用的有效期限：2018年12月2日至2019年12月1日

#### 十四、房地产司法鉴定评估风险告知

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

（1）房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知  
识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法  
鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴  
定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

（2）不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出减、缓交请求，或者提  
出减、缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结  
鉴定评估的风险。

（3）当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10  
日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

（4）房地产司法鉴定估价依据存在重大缺失，或者受客观条件限制不

能进行现场查看，难以得出明确的估价结果，当事人要承担终结司法鉴定评估的风险。

在上述情况下，当事人如仍申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必需进行鉴定评估的，由房地产估价机构进行咨询性估价，当事人应当承担咨询性估价产生的法律后果。

(5) 当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

(6) 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合估价机构的现场查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

(7) 一方当事人提供的鉴定评估资料，须经人民法院组织有关当事人质证后，由人民法院移交给估价机构。

(8) 当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月二日

## 第五部分 附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象照片；
- 3、潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函（2018）寒法技评字第 0097 号；
- 4、《查档证明》；
- 5、房地产估价机构企业营业执照；
- 6、估价机构资格证书；
- 7、估价师资格证书。