

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：王贤君涉案房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：淄博市周村区人民法院

房地产估价机构：淄博同生土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：范建华 李璇

估价报告出具日期：2019年2月28日

估 价 报 告 编 号：淄同司法鉴字（2019）TS-009号

## 致估价委托人函

淄博市周村区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对王贤君位于张店区龙凤苑 13 号楼 4 单元 2 层东户的一套住宅进行涉案房地产市场价格评估（产权、产籍档案证明记载：产权人姓名：王贤君，产权证号：01-1084899，用途为住宅，建筑面积为 123.96 平方米）。

价值时点：2019 年 2 月 20 日

估价目的：为委托方确定估价对象在司法诉讼条件下的市场价值提供参考依据。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点可能实现的市场价值为人民币：169.39 万元，大写：人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整，单价为 13665 元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

淄博同生土地房地产评估有限公司

法定代表人：

范建华

二〇一九年二月二十八日

# 目 录

估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
一、委托方.....	6
二、估价方.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
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
十四、估价报告应用的有效期.....	13
十五、其他需要说明的事项.....	13
附 件.....	14

## 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陈述的事实是真实和准确的。

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》进行分析，形成意见和结论并撰写本估价报告。

5、本次估价依据委托方提供的《技术鉴定委托书》、《产权、产籍档案证明》复印件等资料可知：本次估价对象坐落于张店区龙凤苑 13 号楼 4 单元 2 层东户，产权人姓名：王贤君，委托方对资料的真实性、准确性负责，因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。

6、评估对象标的物由本案委托方、被申请人现场指认，估价人员现场踏勘。本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，电线、管道等设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以完全使用为假设前提，如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。

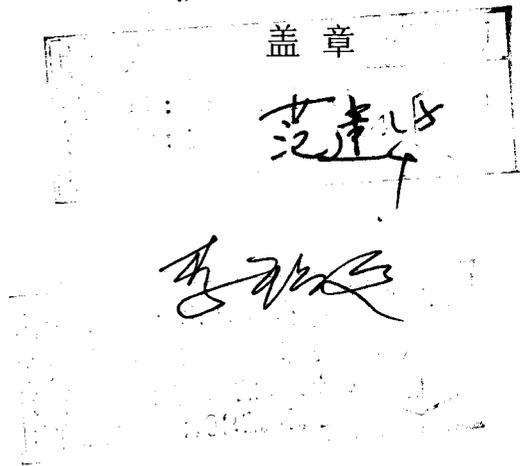
7、因本次评估对象中的住宅与地上储藏室（也可用作车库）两者作为一个整体，任何单幢房产离开了整体就失去了现有的价值，评估中充分考虑了以上这些情况。本次地上储藏室评估结果是在报告使用

期间以法院对其查封为准，如因未被法院查封而被单独出售，本次评估报告使用时应将地上储藏室价值减掉后为本次最终评估结果。特提请评估报告使用者注意。

8、本次估价对象的产权资料来源：待估房地产状况资料由淄博市周村区人民法院提供，本次评估是以所收集资料的真实性、合法性为前提，本机构不对所提供资料的真实性、准确性负责，仅对估价对象本身的市场价值发表意见。若因资料失实或有所隐匿而造成估价结果失实，本机构不承担责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整乃至重新估价。

参加本次估价的注册房地产估价师盖章：

姓 名	注册号
范建华	3720080124
李 璇	3720120034



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《技术鉴定委托书》、《产权、产籍档案证明》，我们对资料上记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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完全使用。

3、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

### （二）未定事项假设

至估价基准日，待估对象已被法院查封。本次估价其为完全权利状态下的市场价值。若估价对象存在其他他项权利登记，应考虑是否为优先受偿权。特提请报告使用人注意。

### （三）背离事实假设

1、本次估价参考公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，但考虑到短期强制处分（快速变现）等因素的影响，其最终拍卖价格可能会低于其正常的市场价格均属正常现象。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误等市场运作失当对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告应用范围是为委托方确定估价对象在司法诉讼条件下的市场价值提供参考依据,若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、房地产最终拍卖底价由委托方根据有关法律法规确定。

3、未经估价方和委托方书面同意,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、在房地产市场比较稳定的状况下,本报告的有效期从估价报告出具之日起为一年。随着时间推移,房地产市场状况和估价对象自身情况变化,估价对象的市场价值将发生相应变化,估价结果也需做相应调整。若超过估价报告使用期使用估价报告的,相关责任由使用者承担。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担任何责任。

7、本次评估价值本次评估价值已包括地上储藏室及室内装修等与房屋有关固定设施价值。

8、本报告由淄博同生土地房地产评估有限公司负责解释。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

全 称：淄博市周村区人民法院

### 二、估价方

1、全 称：淄博同生土地房地产评估有限公司

2、地 址：淄博市周村区正阳路 2959 号三楼东侧

3、法定代表人：范建华

4、营业执照注册号：913703067063790755

5、估价资质等级：贰级

6、估价资格证书编号：鲁评 032011

### 三、估价目的

为委托方确定估价对象在司法诉讼条件下的市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价范围

受委托方委托，并根据本次估价目的，确定本次估价对象范围为：估价对象位于张店区龙凤苑 13 号楼 4 单元 2 层东户的一套住宅，住宅建筑面积为 123.96 平方米。该套住宅附地上储藏室（也可用作车库）1 间。

#### 2、权益状况

（1）房屋权益状况：本次估价对象位于张店区龙凤苑 13 号楼 4 单元 2 层东户，《产权、产籍档案证明》记载：产权人姓名：王贤君，共有情况：单独所有。

（2）土地权益状况：土地证号：淄国用（2009）A24859，使用权类型：出让；土地面积 65.81 平方米，其中独用面积 0 平方米，分摊

面积 65.81 平方米，终止日期 2074-02-24。

(3) 抵押状况：至估价时点，待估对象抵押状况不清楚。

(4) 查封情况：至估价时点，待估对象已被查封。

### 3、实物状况

至本次价值时点，估价对象为已竣工投入使用的房产。

住宅：幢号：13，混合结构，房屋总层数 6 层，所在层数 2 层，设计用途为住宅，建筑面积为 123.96 平方米。外墙瓷砖饰面，内墙乳胶漆，塑钢窗，楼梯瓷砖踏步、钢扶手，户型为三室两厅，顶棚石膏窜边，客厅、卧室瓷砖地面，厨房、卫生间 PVC 吊顶、瓷砖地面、瓷砖墙面，外设防盗门。现实际用途为住宅，小区水、电、暖、煤设施配套齐全。外观维护、保养、使用情况较好。

该套住宅附地上储藏室（也可用作车库）1 间，位于楼南侧自西向东第三间，室内长宽分别为 5.47 米、4.25 米，铁门。

### 4、区位状况

待估房地产东邻南京路，西邻重庆路，南邻联通路，北邻中润大道，相邻于淄博市第六人民医院、淄博市市直机关第二幼儿园、龙凤苑便民市场、青岛银行等，周边金融、市场、学校等公共配套设施齐全，居住环境一般，居住区位较好。

### 五、价值时点

2019 年 2 月 20 日

本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

### 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述限制条件下于价值时点的市场价值。

### 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正的原则

遵循独立、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

遵循合法原则，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

遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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

遵循最高最佳利用原则，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。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》；
- 7、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 8、《最高人民法院关人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

（法释〔2011〕21号）；

9、淄博市周村区人民法院《技术鉴定委托书》；

10、《产权、产籍档案证明》；

11、估价人员现场查勘及市场调查所取得资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的含义

比较法，是选取一定数量真实成交且符合一定条件的类似房地产，将他们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法，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、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，是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，是根据估价对象预期开发完成后的价值和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，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。

### （二）估价方法的选取及估价技术路线

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

1、比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅。估价对象作为一套住宅，在同一供求范围内，与其相类似的房

地产交易实例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估。

比较法计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(1) 本次评估选取可比实例的原则：①可比实例房地产应与估价对象房地产相似，即可比实例房地产应是估价对象的类似房地产；②可比实例的交易方式应适合估价目的；③可比实例的成交日期应接近价值时点；④可比实例的成交价格应尽量为正常价格。

本次评估的估价对象类似房地产是指与估价对象的区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当（选取的可比实例规模一般应在估价对象规模的0.5~2倍范围内）建筑结构相同的房地产。

(2) 建立比较基础。选取了可比实例后，应先对可比实例的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行标准化，使它们之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础一般要做以下工作：①统一财产范围；②统一付款方式；③统一税费负担；④统一计价单位。

(3) 交易情况修正。交易情况修正就是运用百分率法或差额法将所选可比实例的非正常成交价格调整为正常的成交价格，并求取交易情况修正系数。

(4) 市场状况调整。市场状况调整就是将可比实例在其成交日期时的价格调整到在价值时点的价格，并求取市场状况调整系数。

(5) 房地产状况调整。房地产状况调整就是将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(6) 求取比较价值。将每个可比实例的成交价格经过上述各种修正和调整，最后采用平均法、中位数、众数等方法，把经过处理得

到的多个比较价值综合成一个比较价值，即测算出了估价对象的价值或价格。

2、收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店等。这类估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。估价对象目前虽为自用，没有收益，但通过调查，与其相类似的房地产以出租方式获取收益的情形较多，所以可将该住宅设想为出租的情况下运用收益法估价。

收益法计算公式的选取：

根据市场分析预测并结合周边类似房地产的市场状况，估价对象未来各年的净收益将逐年递增，因此本次估价选用净收益每年递增，收益期为有限年的公式。

计算公式： $V=A/(Y-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+Y)^n]$

其中：V—估价对象在价值时点的收益价值；

A—估价对象未来各期的净收益；

n—估价对象的收益期或持有期；

Y—估价对象未来各期的报酬率；

g—收益年增长率。

(1) 收益期和持有期的估计。收益期是指预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，具体是自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。收益期根据建设用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命来估计。

(2) 净收益的测算。基于租赁收入测算净收益的公式为：净收益=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用。

(3) 报酬率的求取。采用比较法、累加法、投资报酬率排序插入法等方法并结合估价师实际估价经验和对当地的投资及房地产市场的充分了解等，作出相应的判断。

(4) 计算收益价值。

3、对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了比较法运用的房地产，如学校、医院、公园等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。而估价对象作为一套住宅，在同一供求范围内，与其相类似的房地产交易实例较多，并且与其相类似的房地产以出租方式获取收益的情形较多，故本次评估不采用成本法。

4、假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成的房地产，非拟建、在建工程，故本次评估不采用假设开发法。

综上所述，根据估价目的和估价对象的具体情况，将上述比较法和收益法两种方法测算的结果进行综合处理，再考虑是否应扣除的法定优先受偿款，最后得出本次估价对象的最终评估值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：169.39 万元，大写：人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整，单价为 13665 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

范建华 (中国注册房地产估价师

3720080124)

李璇 (中国注册房地产估价师

3720120034)

## 十二、实地查勘期

2019 年 2 月 20 日

## 十三、估价作业期

2019 年 2 月 20 日~2019 年 2 月 28 日

## 十四、估价报告应用的有效期

自完成估价报告之日起为一年。即自 2019 年 2 月 28 日起至 2020 年 2 月 27 日止。本报告仅限在有效使用期内。

## 十五、其他需要说明的事项

1、本估价报告得出的估价结果，仅供委托方以拍卖方式进行处分估价对象提供价格参考，拍卖保留价格的最终数额由委托方根据市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费等情况确定。

2、本次评估对象的具体座落位置及范围由本案委托方、被申请人现场指认，评估机构估价人员现场踏勘，且对所勘查内容进行现场拍照记录，如有遗漏，需提出书面申请由估价机构确认后对报告内容进行相应调整后重新出具评估结果。

3、本次估价对象的产权资料来源：待估房地产状况资料由淄博市周村区人民法院提供，本次评估以委托方提供的资料为准。

4、本报告提交委托方后，若双方当事人对估价报告有异议，请于报告送达之日起十日内提交书面异议申请。

淄博同生土地房地产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日

## 附 件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、技术鉴定委托书；
- 3、《产权、产籍档案证明》复印件；
- 4、评估机构营业执照复印件；
- 5、估价人员资格证明复印件；
- 6、估价机构资质证明复印件。