

潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家 超市 8 层、9 层 62 套房产 房地产估价报告

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：井鸿弘(注册证书号：3720140077)

张 超(注册证书号：3720110166)

估价作业期：2017 年 9 月 6 日至 2017 年 11 月 13 日

估价报告编号：鲁同诚房估字（2017）第 11-984 号

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 第一部分 致估价委托方函 | 1 |
| 第二部分 估价师声明 | 2 |
| 第三部分 估价假设和限制条件 | 3 |
| 第四部分 估价结果报告 | |
| 一、委托方 | 5 |
| 二、估价方 | 5 |
| 三、估价对象 | 5 |
| 四、估价目的 | 6 |
| 五、价值时点 | 6 |
| 六、价值类型 | 6 |
| 七、估价依据 | 6 |
| 八、估价原则 | 7 |
| 九、估价方法 | 7 |
| 十、估价结果 | 8 |
| 十一、估价人员 | 8 |
| 十二、估价作业日期 | 8 |
| 十三、估价报告应用的有效期限 | 8 |
| 十四、房地产司法鉴定评估风险告知 | 8 |
| 第五部分 附件 | 10 |

第一部分 致估价委托方函

潍坊市寒亭区人民法院技术室：

受贵院的委托，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值进行了评估。

估价对象：根据潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函（（2017）寒技评字第 107 号）及司法鉴定委托书，估价对象为潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市 8 层、9 层 62 套房产，根据委托方提供的《查档证明》，房屋坐落为寒亭区益新街 777 号庆鹏国际 2 号楼 820 等 62 套，经委托方和当事人确认，两者为同一处房产，建筑面积为 2870.04 平方米。

估价目的：为确定估价对象房地产市场价值提供参考。

价值时点：2017 年 9 月 6 日，为完成实地查勘之日。

估价方法：市场比较法、收益法

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值为：（币种：人民币）

房地产单价：4850 元/平方米，

房地产总价：1392 万元，

大写金额为：壹仟叁佰玖拾贰万元整。

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向我公司提出。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：渠文辉

二〇一七年十一月十三日

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 |
|-------|------------|-----|
| 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《查档证明》，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（（2017）寒技评字第107号）及司法鉴定委托书，估价对象为潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市8层、9层62套房产，根据委托方提供的《查档证明》，房屋坐落为寒亭区益新街777号庆鹏国际2号楼820等62套，经委托方和当事人确认，两者为同一处房产，他项权证为潍房建寒亭字第00001962号。

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，估价对象房屋建筑面积来自《查档证明》中记载的建筑面积。

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，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；

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. 委托方未能提供房产证等权属证明资料，根据委托方提供的《查档证明》我们设定其产权合法。

2. 8层现出租用做尚客优宾馆，经申请人介绍，现状装修为承租方装修，原房情况与9层一致，我们设定估价对象室内装修和9层一致。

3. 根据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象位于潍坊寒亭区益新街777号庆鹏国际2号楼8层、9层62套房产，建筑面积2870.04平方米，私有房产，他项权证为潍房建寒亭字第00001962号。所在层数为8层、9层，规划用途为商业用房，均已抵押，司法查封。此次评估设定为估价对象无抵押、查封等他项权利

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) 3.0.19，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

单位名称：潍坊市寒亭区人民法院技术室

地址：潍坊市寒亭区通亭街 5099 号

联系电话：0536-7500839

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

资质等级：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（2017）寒技评字第 107 号及司法鉴定委托书，估价对象为潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市 8 层、9 层共计 62 套，根据《查档证明》，潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市（益新街 777 号庆鹏国际 2 号楼）8 层、9 层，62 套房产，总建筑面积 2870.04 平方米，规划用途为商业用房。

（一）估价对象区位状况

估价对象坐落于潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市（庆鹏国际 2 号楼）8 层、9 层。庆鹏国际位于寒亭区的中心位置，益新街北侧，民主街以南，幸福路以东，丰华路以西，1 楼即为佳乐家超市，距离潍坊汽车北站约 2.6 公里，距离寒亭区人民医院约 1.6 公里。附近有建设银行、农业银行、潍坊银行等金融机构设立的网点。

附近有通亭街、幸福路、丰华路、益新街、民主街等主次干道，交通流量较大。附近有 41 路、4 路、92 路、58 路等公交车通过，公共出行较为方便。

估价对象所在区域，环境条件较好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况较好。

估价对象所在区域，基础设施较为齐全，达到七通（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供热）。

（二）估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象位于潍坊寒亭区益新街777号庆鹏国际2号楼8层、9层，共62套房产，建筑面积2870.04平方米（详见查档证明），私有房产，他项权证为潍房建寒亭字第00001962号。所在层数为8层、9层，规划用途为商业用房，均已抵押，司法查封。

此次评估设定为估价对象无抵押、查封等他项权利。

（三）估价对象实物状况

估价对象为潍坊寒亭区幸福路与益新街路口东北角佳乐家超市8层、9层（益新街777号庆鹏国际2号楼8层、9层），8层31套房产，9层31套房产，总建筑面积2870.04平方米（详见查档证明）。8层现出租用做尚客优宾馆，9层，用途为办公，9层，内墙为乳胶漆，瓷砖地面，塑钢窗，防盗门，自动喷淋，水电暖齐全，6部电梯。我们设定8层和9层装修、设施设备一样。

四、估价目的

为确定估价对象房地产市场价值提供参考。

五、价值时点

2017年9月6日，为完成实地查勘之日。

六、价值类型

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、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

- 4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;
- 5、《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);
- 6、潍坊市寒亭区人民法院鉴定委托函(2017)寒技评字第107号;
- 7、潍坊市寒亭区人民法院技术室司法鉴定委托书;
- 8、《查档证明》;
- 9、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。

(6)谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象为商业用房，可通过出租取得收益，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；估价对象为商业现房，不宜采用成本法、假设开发法。

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。

收益法是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。

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）

房地产单价：4850 元/平方米，

房地产总价：1392 万元，

大写金额为：壹仟叁佰玖拾贰万元整。

十一、估价人员

| 估价师姓名 | 注册证书号 | 签 章 |
|-------|-------|-----|
|-------|-------|-----|

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

| | | |
|-----|------------|--|
| 张 超 | 3720110166 | |
|-----|------------|--|

十二、估价作业日期：2017年9月6日至2017年11月13日

十三、估价报告应用的有效期限：2017年11月13日至2018年11月12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, 或者不配合土地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

二〇一七年十一月十三日

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（2017）寒技评字第 107 号复印件；
- 4、潍坊市寒亭区人民法院技术室《司法鉴定委托书》复印件；
- 5、《查档证明》复印件；
- 6、房地产估价机构企业营业执照；
- 7、估价机构资格证书；
- 8、估价师资格证书。