



## 关于威海市临港区苟山镇正气路 189 号 312 室房产一套及附属物市场价值的评估报告

### [报告摘要]

本报告评估的是位于威海市临港区苟山镇正气路 189 号 312 室房产一套及附属物的市场价值，依据《威海市商品房[预售]合同》（合同编号：[预]2009003017）复印件，买受人：张玉良、代瑞夏，建筑面积：84.17 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对估价对象进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合实际情况，我们采用比较法、收益法对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2018 年 9 月 12 日的市场价值为 30 万元，人民币大写：叁拾万元整。

山东大地房地产土地估价有限公司

# 房地产市场价值估价报告

估价报告编号：山东大地房估字[2018]第 WD393 号

估价项目名称：威海市临港区苟山镇正气路189号312室房产

一套及附属物的市场价值评估

估价委托人：威海市文登区人民法院

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

宋建辉（注册号：3720070056）

于雪静（注册号：3720090068）

估价报告出具日期：2018年9月12日

## 致估价委托人函

威海市文登区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于2018年9月12日对委托评估的威海市临港区尚山镇正气路189号312室房产一套及附属物进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：财产范围是房产一套及附属物，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

买受人所购商品房的基本情况						
威海市商品房[预售]合同编号			[预]2009003017			
商品房预售许可证号			文房许可字第2008254号			
买受人	张玉良 代瑞夏		座落	尚山镇上海路49号(现更名为正气路189号)312		
用途	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	阳台	附记
住宅	混合	6	3	84.17	封闭式	--

价值时点：2018年9月12日

价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：市场价值为30万元，人民币大写：叁拾万元整，单价：3565元/平方米。

特别提示：

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告10日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一八年九月十二日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
附件.....	12

## 估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件:

#### (一) 一般性假设:

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《威海市商品房[预售]合同》复印件，我们未向有关部门进行核实，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、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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。

3、对房地产市场的假设。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。

4、本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

#### (二) 特殊类假设:

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。委托方未提供估价对象的产权证，只提供了商品房预售合同，本次建筑面积以委托方提供的商品房预售合同为准，如将来确权时面积发生改变，我公司保留更改估价结果的权利。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假

定。因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及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。因不能进入估价对象内部查勘，此次估价以估价对象内部状况能正常使用为假设。

## 二、估价限制条件:

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自2018年9月12日至2019年9月11日有效。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、本估价报告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。

3、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 估价结果报告

(一) 估价委托人：威海市文登区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路 46 号主楼 23 层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方提供了涉案房产信息，其权益状况如下：

买受人所购商品房的基本情况						
威海市商品房[预售]合同编号			[预]2009003017			
商品房预售许可证号			文房许可字第 2008254 号			
买受人	张玉良 代瑞夏	座落	尚山镇上海路 49 号（现更名为正气路 189 号）312			
用途	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	阳台	附记
住宅	混合	6	3	84.17	封闭式	--

2、区位状况：

本次评估的房地产位于尚山镇正气路路南、宜昌路路西的温阳花园五区，附近有威达花园、金阳花园等，周围路面硬化、绿化完全，出入便捷。

3、实物状况：

尚山镇正气路 189 号是一幢混合结构六层高的住宅楼，本次评估对象是该楼的 312 室，实地查勘，估价对象外墙防水涂料粉刷，铝合金外窗，室内未进入，装修情况不详，有水、电、暖气配套。



(五) 价值时点：二〇一八年九月十二日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

(六) 价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

(七) 估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

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、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。

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、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。

(八) 估价依据：

1、有关法律法规：

(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》；

(3) 《中华人民共和国担保法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

(1)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

(2)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

(4)《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；

(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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；

### 3、有关估价标准和指导意见或办法等

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

### 4、其他资料：

(1)委托方提供的有关资料；

(2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

### （九）估价方法：

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考虑：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法估价；估价对象或

其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法估价。

而未采用成本法、假设开发法主要出于以下考虑：估价对象为单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，所以不宜采用成本法；估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，价值时点不具有开发或再开发潜力，所以不宜采用假设开发法。

基本思路如下：

1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2、利用收益法求取估价对象价格：

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。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

（十）估价结果：

本次委托评估的威海市临港区苘山镇正气路189号312室房产一套及附属物的市场价值30万元，人民币大写：叁拾万元整，单价：3565元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
宋建辉	3720070056		
于雪静	3720090068		

(十二) 实地查勘期：

2018年9月12日。

(十三) 估价作业日期：

2018年9月12日。

## 附件

- 1、威海市文登区人民法院司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘的相关照片
- 4、威海市商品房预售合同复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

### 估价对象区位图:



### 估价对象现场照片:

