

## 荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室房地产 市场价值评估报告

### {报告摘要}

山东百盛房地产估价有限公司接受荣成市人民法院的委托，组织成立了项目评估组，对中国农业银行股份有限公司荣成市支行与随德伟借款合同纠纷一案所涉及的荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室房地产进行了评估工作。估价人员对估价对象进行了认真、翔实地现场勘查和相关资料收集，根据国家有关房地产估价规范规定的程序，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用科学合理的估价方法，综合分析了价格影响因素，并结合估价经验，对估价对象在价值时点 2019 年 6 月 25 日所表现的市场价值作出了公允反映，具体的评估结果如下：荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室房地产的总价值为 **36 万元（取整）**，人民币大写：**叁拾陆万元整**。（含相应的土地使用权价值）

山东百盛房地产估价有限公司

2019 年 7 月 10 日

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室

房地产市场价值评估报告

估价委托人：荣成市人民法院

房地产估价机构：山东百盛房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王 磊（注册号 3720070060）

管海峰（注册号 3720160091）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 10 日

估价报告编号：山东百盛估字 [2019] 第 1475 号

# 目 录

致估价委托人函.....	4
注册房地产估价师声明.....	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、 估价机构.....	8
三、 估价对象.....	8
四、 估价目的.....	8
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	9
七、 估价依据.....	9
八、 估价原则.....	9
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	11
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 估价作业日期.....	12
十三、 估价报告使用期限.....	12
估价技术报告（内部存档）	
一、 估价对象描述与分析	
二、 市场背景描述与分析	
三、 估价方法选用	
四、 具体的计算过程	
附件.....	12
照片.....	13

## 致 估 价 委 托 人 函

荣成市人民法院：

接受贵院的委托，山东百盛房地产估价有限公司委派专业人员组织成立了项目评估组，对中国农业银行股份有限公司荣成市支行与随德伟借款合同纠纷一案所涉及的荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室房地产进行了评估工作，委托方只提供了商品房买卖合同复印件，其记载的相关信息如下：

商品房买卖合同信息							
买受人	房屋坐落	结构	用途	建筑层数	所在层数	面积 (m <sup>2</sup> )	商品房买卖合同编号
随德伟	荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室	钢混	住宅	地上 7 层	7	112.44	201007210130
商品房买卖合同信息							
出卖人	土地座落	土地使用年限	土地使用权取得方式	土地面积	土地用途	土地证号	
荣成市方正房地产开发有限公司	荣成市宝月山庄西区 18.28 号楼	2010-6-30 至 2080-6-28	出让	4225 m <sup>2</sup>	住宅	281222	

根据国家有关房地产估价规范规定的程序，本着客观、独立、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，估价人员经实地勘查后，采用比较法和收益法的估价方法，综合分析了价格影响因素，并结合估价经验，综合确定估价对象在价值时点（2019 年 6 月 25 日）市场价值为 **36 万元（取整）**，人民币大写：**叁拾陆万元整**，单价 3200 元/平方米。（含相应的土地使用权价值）

山东百盛房地产估价有限公司

法定代表人：姜凌云

2019 年 7 月 10 日

## 注册房地产估价师声明

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。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

2、我们与本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。

3、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、并非任何房地产权益纠纷评估，均可以借助房地产司法鉴定评估寻求司法救济；并非任何房地产司法鉴定评估，均可以得出当事人都满意的鉴定评估结论。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人即可能要承担对自己不利的鉴定评估报告带来的法律后果。

5、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，撰写本估价报告。

6、委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对其提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

7、注册房地产估价师王磊、管海峰已于 2019 年 6 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

8、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

9、本报告由山东百盛房地产估价有限公司负责解释。

参加本次评估的房地产估价师及注册号：

王 磊（注册号 3720070060）

管海峰（注册号 3720160091）

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设条件

1、房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。

2、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

4、假设估价对象为合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。

5、本次评估时已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了了解，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对其安全的合理假定。

6、估价人员未对估价对象的房屋建筑面积进行专业测量，报告中有关估价对象的建筑面积是以委托方提供的资料记载为准。如因资料不实或与估价对象实际状况不符造成估价结果有误的，估价机构及估价人员不承担任何责任。

7、本报告的估价结果为正常条件下的房地产公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。

8、我们仅对估价对象物业作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价

对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

9、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。

10、估价对象评估结论的提出是以室内水电、管线等可正常使用为前提。

11、本次评估时无未定事项假设和背离事实假设。

## 二、估价限制条件

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本公司书面同意，本报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，亦不得发表于任何公开媒体。凡因使用估价报告不当而引起的后果，我们不承担相应责任。

2、本报告结果是对估价对象于估价目的和价值时点设定用途下房地产价值的正常与公允反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

3、本估价报告书必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容或复印使用所可能导致的损失，本公司不承担责任。

4、如果未来一年内类似房地产的市场行情没有发生重大变化，本报告的有效期为一年。如果一年内市场变动较大，应根据市场行情对估价结果做相应调整。

5、未加盖本公司公章的报告无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：荣成市人民法院

地址：荣成市伟德东路平致巷 2 号

### 二、估价机构：

单位名称：山东百盛房地产估价有限公司

地址：新威附路 86 号 405

机构负责人：姜凌云

资格等级：贰级

资质证书编号：鲁评 062014

联系电话：0631-5182577

### 三、估价对象：

估价对象位于花村路路西，春光湖南，附近有石岛赤山风景区、吉兴购物中心等。土地基本状况：由于委托方未提供宗地图复印件，无法确定土地四至、形状等情况，土地使用期限至 2080 年 6 月 28 日，宗地达到七通一平的状态。

建筑物基本状况：荣成市宝月山庄西区 18 号楼，新旧程度：一般，该楼坐北朝南，外墙部分贴墙砖，部分涂料粉刷，钢混结构，本次评估的 510 室位于第 7 层，塑钢外窗，入户防盗门，水、电等配套。由于无法进入室内，室内具体情况不详，据了解，该房地产暂无法办理产权证。根据委托方提供的商品房买卖合同复印件记载，估价对象权益状况如下：

商品房买卖合同信息							
买受人	房屋坐落	结构	用途	建筑层数	所在层数	面积 (m <sup>2</sup> )	商品房买卖合同编号
随德伟	荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室	钢混	住宅	地上 7 层	7	112.44	201007210130
商品房买卖合同信息							
出卖人	土地座落	土地使用年限	土地使用权取得方式	土地面积	土地用途	土地证号	
荣成市方正房地产开发有限公司	荣成市宝月山庄西区 18.28 号楼	2010-6-30 至 2080-6-28	出让	4225 m <sup>2</sup>	住宅	281222	

四、估价目的：评估荣成市宝月山庄西区 18 号楼 510 室房地产市场价值，为委托方处理中国农业银行股份有限公司荣成市支行与随德伟借款合同纠纷一案提供参考。

五、价值时点：2019 年 6 月 25 日（根据本次估价目的及委

托方要求）。

**六、价值类型：**本次评估的价值类型为公开市场价值类型，公开市场价值是指在下列条件下最有可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

### **七、估价依据：**

#### **（一） 行为依据**

荣成市人民法院下达的“（2019）荣法技鉴字第 58 号”司法鉴定委托书。

**（二） 法律、法规依据和有关估价标准和指导意见或办法等。**

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 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》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、《房地产估价基本术语标准》；
- 8、《城镇土地估价规程》；
- 9、国务院、建设部、山东省、估价对象所在地地级市颁布的有关法规和政策文件。
- 10、委托方提供的有关资料；
- 11、估价机构和估价人员现场勘查、掌握和搜集的有关资料等。

### **八、估价原则：**

本次评估遵循以下原则：

- 1、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、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、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、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、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；

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## 九、估价方法：

本次估价的思路及采用方法如下：

### （一）估价方法分析：

1、由于估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房地产可比实例较多，根据估价规范中的替代原则，所以本次估价采用比较法。

2、由于估价对象为住宅，周边区域内有大量与估价对象类似房地产租赁，故选用收益法。

3、估价对象为已建成房地产，非在建工程，不产生后续的开发成本，故不适合采用假设开发法。

4、虽然估价对象理论上适用成本法，但受到客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法。

5、通过上述分析，本次评估采用比较法和收益法进行评估，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，加权平均得出估价对象价格。

### （二）运用适宜的估价方法测算

### 1、比较法

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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

利用搜集的市场可比实例，从中选取与估价对象区域相近，结构相同，功能类似的近期的可比实例数宗与估价对象相比较对照，对影响价格的各种因素进行比较修正，综合计算得出估价对象价格。

### 2、收益法

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。

(1) 选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；

(2) 有效毛收入按出租型求取；

(3) 但应委托人的要求不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响，故直接采用市场租金求取收益价值；

(4) 确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间净收益等比上涨，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；

(5) 求取估价对象 5 年后的转售收益，并折现到价值时点；

(6) 利用持有加转售模式的收益法公式求取估价对象的收益单价

### 3、确定估价结果

(1) 综合比较法与收益法的评估单价，求取综合单价。

(2) 根据综合单价及建筑面积，求取估价对象市场价值。

## 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查、了解当地房地产市场行情的基础上，选用适宜的估价方法进行估价，经过周密测算，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素的分析，确定本次估

价对象的价值为：**36 万元（取整）**，人民币大写：**叁拾陆万元整**。

**十一、注册房地产估价师：**

姓名	注册号	签名	签名日期
王 磊	3720070060		年 月 日
管海峰	3720160091		年 月 日

**十二、估价作业日期：**2019 年 6 月 25 日至 2019 年 7 月 10 日。

**十三、估价报告应用的有效期：**从 2019 年 7 月 10 日至 2020 年 7 月 9 日有效，超过有效期应重新评估。

**附 件**

- 1、 估价对象位置图
- 2、 估价对象实地勘查的相关照片
- 3、 司法鉴定委托书
- 4、 房屋权属资料
- 5、 估价机构营业执照、资质证书
- 6、 估价师资格证复印件

# 照片

