

## 致委托人函

山东省济南市中级人民法院技术室：

受贵方委托，我们对位于威海市文登区珠海路 205 号、207 号房地产价值进行了评估。

**评估目的：**为评估委托人执行案件确定房地产价值提供参考依据。

**评估对象：**

评估对象为威海市文登区珠海路 205 号（中韩商业广场 A 座）、207 号（中韩商业广场 B 座）不动产总建筑面积 34139.35 平方米[其中 205 号（中韩商业广场 A 座）建筑面积 17085.94 平方米、207 号（中韩商业广场 B 座）建筑面积 17053.41 平方米]及其合理分摊的土地使用权。

根据[文国用（2011）第 040031 号]《国有土地使用证》的记载：土地使用权人为山东盛基投资有限责任公司，坐落为文登市珠海路南、初张路西。土地用途为商业，使用权类型为出让，终止日期为 2045 年 6 月 21 日，使用权面积为 24164 平方米，本次评估的土地使用权面积为威海市文登区珠海路 205 号（中韩商业广场 A 座）、207 号（中韩商业广场 B 座）合理分摊的土地使用权。

根据威海市文登区城乡建设局经济开发区分局出具的《山东盛基投资有限责任公司中韩商业广场规划情况说明》，评估对象已取得《建设用地规划许可证》（证号为鲁 10-03-开 532）、《建设工程规划许可证》（证号为鲁 10-03-开 356）；另评估对象已办理《建筑工程施工许可证》（编号 2009-023）。根据以上材料记载：建设单位为山东盛基投资有限责任公司，项目名称为中韩商业广场 ABC 座。

根据山东正衡土地房地产评估勘测有限公司出具的《测绘鉴定报告》记载：威海市文登区珠海路 205 号（中韩商业广场 A 座）、207 号（中韩商业广场 B 座）不动产总建筑面积 34139.35 平方米[其中 205 号（中韩商业广场 A 座）建筑面积 17085.94 平方米、207 号（中韩商业广场 B 座）建筑面积 17053.41 平方米]，评估对象 205 号（中韩商业广场 A 座）、207 号（中韩商业广场 B 座）房屋总层数均为 5 层（其中地上 4 层，地下 1 层）。根据实地查勘及调查并分析委托方提供的资料，评估对象结构均为钢混，建成年代为 2012 年。

**价值时点：**2018 年 2 月 6 日（实地查勘之日）。



## 评估结果：

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据，按照房地产评估的工作程序，结合评估经验，在满足本报告“评估假设和限制条件”的前提下，经过实地勘察和细心研究资料、综合分析影响房地产价值因素，选用适宜的评估方法，评估对象于价值时点完整权利下的房地产价值为 12133.36 万元，大写人民币壹亿贰仟壹佰叁拾叁万叁仟陆佰元整。（详见评估结果一览表）

评估结果一览表

评估对象	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	项目性质	房地产评估总价 （万元）	房地产评估单价 （元/m <sup>2</sup> ）
珠海路 205 号房地产	17085.94	商业	6039.86	3535
珠海路 207 号房地产	17053.41	商业	6093.50	3573
合计	34139.35		12133.36	

## 特别提示：

一、评估对象占用土地使用权证号为文国用（2011）第 040031 号，该宗土地内有珠海路 205 号（A 座）、207 号（B 座）、209 号（C 座）共 3 幢建筑物。本次委托评估范围不包括 209 号（C 座），经调查该房产及其合理分摊的土地使用权已拍卖。本次评估为珠海路 205 号（A 座）、207 号（B 座）及其合理分摊的土地使用权。

二、根据威海市文登区城乡建设局经济开发区分局出具的《山东盛基投资有限责任公司中韩商业广场规划情况说明》记载：中韩商业广场 ABC 座建设规模 33655 平方米。

根据《商品房预售许可证》（许可证号：2012092）记载：珠海路 209 号房屋建筑面积为 2092.96 平方米；根据山东正衡土地房地产评估勘测有限公司出具的《测绘鉴定报告》记载：威海市文登区珠海路 205 号（中韩商业广场 A 座）建筑面积 17085.94 平方米（其中地上面积 15818.95 m<sup>2</sup>、地下面积 1266.99 m<sup>2</sup>）、207 号（中韩商业广场 B 座）建筑面积 17053.41 平方米（其中地上面积 16208.84 m<sup>2</sup>、地下面积 844.57 m<sup>2</sup>）。

三、如果当事人或者其他利害关系人对以上情况和评估结果有异议，可以



# 房地产评估结果报告

一、委托人：山东省济南市中级人民法院技术室

联系人：郑玉荣

联系电话：0531-89256688

二、房地产评估机构

单位名称：山东广和房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：高圣贤

住 所：济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002004

电 话：0531-86100518

单位名称：山东方正土地房地产评估有限公司

法定代表人：徐营

住 所：济南市高新区正丰路环保科技园国际商务中心 E 座北楼 601  
室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002033

电 话：0531-86989468

三、评估目的：为评估委托人执行案件确定房地产价值提供参考依据。

四、评估对象：

(一)评估对象权益与实物状况

1、权益状况

评估对象为威海市文登区珠海路 205 号（中韩商业广场 A 座）、207 号（中韩商业广场 B 座）不动产总建筑面积 34139.35 平方米[其中 205 号（中韩商业广场 A 座）建筑面积 17085.94 平方米、207 号（中韩商业广场 B 座）建筑面积 17053.41 平方米]及其合理分摊的土地使用权。



根据[文国用(2011)第040031号]《国有土地使用证》的记载:土地使用权人为山东盛基投资有限责任公司,坐落为文登市珠海路南、初张路西。土地用途为商业,使用权类型为出让,终止日期为2045年6月21日,使用权面积为24164平方米,本次评估的土地使用权面积为威海市文登区珠海路205号(中韩商业广场A座)、207号(中韩商业广场B座)合理分摊的土地使用权。

根据威海市文登区城乡建设局经济开发区分局出具的《山东盛基投资有限责任公司中韩商业广场规划情况说明》,评估对象已取得《建设用地规划许可证》(证号为鲁10-03-开532)、《建设工程规划许可证》(证号为鲁10-03-开356);另评估对象已办理《建筑工程施工许可证》(编号2009-023)。根据以上材料记载:建设单位为山东盛基投资有限责任公司,项目名称为中韩商业广场ABC座。

他项权利状况:

根据委托人提供的资料,评估对象占用土地存在查封情况。

序号	限制类别	限制状态	产权人	坐落	权证号	限制编号	限制单位	登记时间	备注
1	查封	现势	山东盛基投资有限责任公司	初张路西、珠海路南	2011-040031	(2017)鲁01执200号	山东省济南市中级人民法院	2017-05-03	
2	查封	现势	山东盛基投资有限责任公司	初张路西、珠海路南	2011-040031	(2017)鲁10民初152号	山东省威海市中级人民法院	2017-06-16	

委托方未提供评估对象租赁情况的资料,实地查勘时评估对象现状作为创业孵化基地使用。

## 2、实物状况

### (1) 评估对象房屋状况:

根据山东正衡土地房地产评估勘测有限公司出具的《测绘鉴定报告》记载:威海市文登区珠海路205号(中韩商业广场A座)、207号(中韩商业广场B座)不动产总建筑面积34139.35平方米[其中205号(中韩商业广场A座)建筑面积17085.94平方米、207号(中韩商业广场B座)建筑面积17053.41平方米],评估对象205号(中韩商业广场A座)、207号(中韩商业广场B座)房屋总层



数均为5层（其中地上4层，地下1层）。根据实地查勘及调查并分析委托方提供的资料，评估对象结构均为钢混，建成年代为2012年。

根据实地查勘，评估对象基本情况如下：

类型	楼层位置	基本情况
205号（中韩商业广场A座）	-1层、一至四层	钢混结构，外墙涂料、真石漆，具有消防设施、烟感、自动喷淋设施、水、电、暖齐全，设有电梯1部。地下一层：瓷砖地面、石膏板吊顶、塑钢窗；一层：走廊瓷砖地面、瓷砖踢脚线、石膏板吊顶、等，室内瓷砖地面、石膏板吊顶、部分木门、部分玻璃门等、一层大厅灯池造型等，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶等；二-三层：走廊瓷砖地面、瓷砖踢脚线、石膏板吊顶等，室内木门、瓷砖地面等，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶等；四层：铝合金门、瓷砖地面、石膏板吊顶、大理石地面等；楼梯为大理石踏步、不锈钢栏杆及扶手等。
207号（中韩商业广场B座）	-1层、一至四层	钢混结构，玻璃幕墙、真石漆，具有消防设施、烟感、自动喷淋设施、水、电、暖齐全。地下一层：瓷砖地面、石膏板吊顶、塑钢窗等；一层：走廊瓷砖地面、瓷砖踢脚线、格栅吊顶、玻璃门、内墙局部喷漆等、室内瓷砖地面、部分木门、部分玻璃门等，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶等；二-三层：走廊瓷砖地面、瓷砖踢脚线、格栅吊顶等，室内木门、瓷砖地面、内墙刷白、顶棚水泥抹灰、局部吊顶等，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶等；四层：铝合金门、瓷砖地面、内墙刷白、顶棚抹灰等；楼梯为大理石踏步、不锈钢栏杆及扶手等。

## (2)、评估对象土地状况

根据[文国用（2011）第040031号]《国有土地使用证》的记载：土地使用权人为山东盛基投资有限责任公司，坐落为文登市珠海路南、初张路西。宗地四至为东至初张路、西至盛基投资、南至盛基投资、北至珠海路，形状为梯形，地势比较平坦、地质条件较好，所在区域基础设施达到七通（通路、通供水、通排水、通电、通讯、供气、供暖）。

### (二) 评估对象区位状况

#### 1、地理位置

文登区，隶属于中国山东省威海市，位于山东半岛东部。经纬度为北纬36°52'~37°23'、东经121°43'~122°19'之间。文登与韩国隔海相望，处于烟台、威海、青岛三市的中心区域。

文登区总面积1615平方公里，辖12个镇、3个街道办事处和两处省级开发区，763个村居，常住人口65.7万，户籍人口58.2万。

评估对象周边有文登区开发区人民法庭，文登区电子商务协会，文登区峰



山公园，金山社区居委会，文登师范学校附属幼儿园等。

## 2、交通运输

2017年末文登区内共有公交线路42条，其中文登城区15条，文登乡下8条，南海19条，全区公交车运营线路总长度为1692公里。文登区共有公交车269辆，其中文登城区在线运营93辆，文登乡下在线运营53辆，南海新区范围内共有在线营运公交车68辆，其余为备用车；额定载客量达到12621人，客运量2065.4万人次，运营里程达1970.8万公里。

现有区际公交线路4条（文登-威海，南海-威海，文登-初村，文登-苘山），共有营运公交车26辆，线路运营总里程为165公里。

## 3、经济发展

初步核算，文登区2017年全年地区生产总值829.70亿元，按可比口径计算(下同)，同比增长7.8%。其中，第一产业增加值62.85亿元，增长3.9%；第二产业增加值381.12亿元，增长8.9%；第三产业增加值385.73亿元，增长7.2%；三次产业结构调整调整为7.58:45.93:46.49。

财政收支良性运行。财政收入稳步增长2017年全区公共财政预算收入51.68亿元，增长9.67%。税收收入41.79亿元，同比增长10.06%，增值税7.08亿元，同比增长32.39%，营业税0.19亿元，同比下降94.98%。2017年全区公共预算财政支出63.49亿元，增长4.18%。一般公共服务支出3.99亿元，同比下降12.59%，教育、社会保障和就业、农林水事物支出分别增长4.23%、5.82%、-10.57%，四项共计支出38.25亿元，占财政预算总支出的比重达60.24%。。

## 4、区域环境状况

### (1) 自然条件及城市资源

#### ①地形地貌

文登区境内地形复杂，丘陵起伏，沟壑纵横。平原沿河谷两岸及滨海地区呈带状展布。山地占总面积19%，丘陵占58.4%，平原占22.6%。西部昆嵛山脉是胶东屋脊，为西部南北向分水岭，主峰泰礴顶923米；东部凤台顶、老驴山、



邹山、老青山等丘陵为东界分水岭。文登区地形两侧高，中间低，北部高，南部低，伸向黄海。

文登区位于新华夏系第二隆起的东部，文、荣凸起的中心部位。由于长期隆起，缺失中元古——中生界侏罗纪地层。地质简单，岩浆岩分布广泛，构造不太发育。地层以下元古界胶东岩群第二岩组变质岩系为主，第四纪堆积物遍布全境，有冲积、洪积、残坡积和海积等类型。

文登区南临黄海，海岸线东起靳家店村南蔡官屯河口（ $37^{\circ} 02' 00'' N$ ， $122^{\circ} 12' 00'' E$ ），曲折西去，止于黄垒河口（ $36^{\circ} 54' 48'' N$ ， $121^{\circ} 51' 20'' E$ ），全长 155.88 公里。15 米等深线以内浅海海域面积 292.7 平方公里，滩涂 126 平方公里。沿海有埠口湾、靖海湾、五垒岛湾 3 处海湾。

## ②气候

文登区地处北温带，属大陆性季风气候，四季分明。年均气温 1

1.5℃。年降水量 762.2 毫米，夏季较为集中，6~9 月份降水量约占全年 70%，春秋降水偏少，常发生干旱。年日照时数 2540.7 小时，无霜期 194 天。冬季漫长，盛行从大陆北部吹来的干冷冬季风，气温偏低，为半岛地区低温站点。夏季最短，盛行从海洋吹来的暖湿夏季风，春秋两季属冬夏季风转换期，春季大风天气较多。

## ③水文

文登区境内主要河流 4 条，小河 36 条，加上支流，大小河道 1226 条，全长 2147 公里。其中 1 公里以上河道 578 条，总长 1814 公里。

## ④矿产资源

文登区大地构造地处新华夏系第二隆起带胶东起区的东部，文荣凸起的中心部位，矿产资源比较丰富。其中，花岗岩储量巨大，是境内的优势资源；地下热水是胶东地区最多的县市；石墨、钾长石、大理石的储量也较可观；全区已发现的矿产资源有：花岗岩、大理石、矿泉水、黄金、铁、锰、银、铜、钾长石、石英砂、石墨、滑石、高岭土、磷矿、铁矿、蛭石、石英石、水晶、石



### ⑤水资源

文登区水资源主要来源于境内大气降水，多年平均降雨量 803.8 毫米，地表水资源量达 4.17 亿立方米，地下水资源量 1.51 亿立方米，扣除两者重复量 0.65 亿立方米，多年平均资源量 5.03 亿立方米。

文登区已开发利用的温泉 4 处。大型水库米山水库，总库容 2.8 亿立方米，是威海文登区最大淡水水源。境内地下水属于浅层地下水，埋深 3~10 米。

### ⑥土地资源

文登区总面积 1614.61 平方公里，海岸线 155.88 公里。全区土地总面积 161461.7 公顷，其中山地占 19%，丘陵占 58.4%，平原占 22.6%。全区土地利用现状分类中，耕地 54639.6 公顷，占土地总面积的 33.85%；园地 11309.4 公顷，占土地总面积的 7.01%；林地 27368.1 公顷，占土地总面积的 16.95%；草地 3946.8 公顷，占土地总面积的 2.44%。城镇村及工矿用地 24318.7 公顷，占土地总面积的 15.06%，交通运输用地 8127.5 公顷，占土地总面积的 5.03%；水利设施用地 18006.6 公顷，占土地总面积的 11.15%。其它用地 13744.9 公顷，占土地总面积的 8.51%

## (2) 经济与社会发展

### ①农林牧渔业

农业生产形势良好。第一产业中，农业实现增加值 15.91 亿元，同比增长 2.4%；林业增加值 0.14 亿元，同比增长 3.9%；牧业增加值 17.53 亿元，同比增长 3.5%；渔业增加值 29.28 亿元，同比增长 4.9%，农林牧渔服务业增加值 3.32 亿元，同比增长 4.9%。

肉类总产量 4.94 万吨，禽蛋总产量 5.28 万吨，奶类总产量 8.10 万吨，大牲畜年末存栏 2.2 万头，全年水产品产量 45.08 万吨。

全区水果种植面积 14 万亩，同比增长 0.1%；其中苹果种植面积 11.32 万亩，同比增长 1%，葡萄种植面积 0.49 万亩，同比增长 5%，桃种植面积 0.59 万亩，





同比下降 1.3%，猕猴桃种植面积 0.03 万亩，同比增长 0.7%，樱桃种植产量 2636 吨，同比增长 0.3%。

## ②工业、建筑业

工业经济保持稳定增长。全区规模以上工业企业实现总产值 1546.25 亿元，同比增长 14.2%，其中轻工业产值 591.83 亿元，同比增长 16.9%，重工业产值 954.41 亿元，同比增长 12.6%；大中型工业总产值 1118.65 亿元，同比增长 11.0%。按经济类型分：国有企业产值 6.09 亿元，同比增长 0.4%，集体企业产值 16.01 亿元，同比增长 15.2%，股份制企业产值 893.15 亿元，同比增长 13.2%，外商及港澳台商投资企业产值 446.49 亿元，同比增长 15.3%，其他经济类型企业产值 186.27 亿元，同比增长 15.6%。

全区规模以上工业实现销售收入 1515.09 亿元，同比增长 12.9%；利税 120.92 亿元，同比增长 14.5%；利润 82.03 亿元，同比增长 16.9%。全年高新技术产业完成工业总产值 527.43 亿元，同比增长 13.2%；占工业总产值的比重为 34.8%，较去年同期提高 1.20 个百分点。

建筑业企业综合竞争力不断提升。建筑施工企业全年房屋施工面积 195.63 万平方米，同比增长 46.51%，房屋建筑竣工面积 105.49 万平方米，同比增长 63.02%。实现建筑业总产值 20.09 亿元，同比增长 10.4%。

2017 年文登建筑企业共签订工程合同额 35.42 亿元，同比增长 32.11%，其中，本年新签合同额 23.44 亿元，同比增长 56.05%。

## ③科学技术、文化、体育

2017 年文登区共有省级工程技术研究中心 20 家，地级工程技术研究中心 10 家；院士工作站 3 家；全区省级以上孵化器达到 4 家，在孵企业数量稳步增长，达到 326 家。全区众创空间总数达到 9 家，其中国家级 2 家、省级 7 家；2 家企业新建威海市工程技术研究中心，全区高新技术企业总数达到 30 家。2017 年全年高新技术产业完成工业总产值 527.43 亿元，同比增长 13.2%；占工业总产值的比重为 34.8%，较去年同期提高 1.20 个百分点。



文化建设成果显著。年末全区拥有艺术表演团体 1 个，全年演出 180 场，观众人数达 180 千人次；文化馆 1 个，公共图书馆 1 个，文物管理机构 1 个，各类电影放映单位 4 个，其中电影院 3 座；艺术表演场馆 1 个，演出 100 场，观众人数达 20 千人次；组织公益性讲座 10 次，参加人数 20 千人；全区现有文化站 17 个。

体育运动蓬勃发展。2017 年全区共有 124 人次在省级以上比赛获得名次，其中：洲际比赛 1 人次获亚军，全国比赛 6 人次获冠军，6 人次获亚军，省级比赛 11 人次获冠军、16 人次获亚军、9 人次获季军。在 2017 年举行的威海市第五届运动会中，我区代表队参加了除帆船外其他 21 个大项的比赛，共获 188.5 枚金牌，获团体总分 6409 分，所获金牌总数、团体总分均列威海各区市首位。

## 5、文登经济开发区

文登经济开发区是文登区下辖的两个开发区之一，南接壤文登区城区，是 1992 年经过山东省人民政府批准设立的省级开发区，批准规划面积 6.8 平方公里，管辖面积 148.7 平方公里。

文登经济开发区，坚持以工业化、城市化、国际化和现代化为发展方向，坚持科学规划、合理布局，坚持高标准建设、打造精品，狠抓基础设施配套建设，不断优化投资环境，先后投入 60 多亿元，重点实施了路网建设、管网铺设、河道整治、绿化美化、信息化建设和旧村改造“六大工程”，形成了“四纵七横”的主干路网，建成区内绿化率达到 40%，实现了雨污分流，建设了一座总装机容量为 8 万千瓦的热电厂、日供水量达 1.5 万吨的自来水厂，通信网络、广播电视信号覆盖率达到 100%，通过了 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、GB/T28001 职业健康安全管理体系三项认证，体制灵活机动，机制顺畅务实，机构精简高效，服务全面周到，成为山东半岛投资开发的热点区域之一。

在发展过程中，文登经济开发区坚持以开放为引领、以项目引进建设为中心，靠大项目引领大发展，通过实施产业招商、扶持骨干企业膨胀、鼓励企业挂优靠强等战略，已经形成了汽车及零部件、机电工具和机械装备、工艺家纺、



电子信息、高新材料、现代服务业等六大支柱产业齐头并进的良好发展格局。

在项目引进建设中，全区上下牢固树立了“一切为了项目、一切服务项目”的理念，凡是投资进区的项目都坚持配套先行的最高标准，在项目洽谈中，项目的路、电、暖、气、水等配套服务就已经延伸到项目所在地的“家门口”。开发区还不断完善服务体系，专门成立了项目服务中心、项目策划中心、便民服务中心、司法调解中心等零收费中介服务机构，建立了“一个窗口对外、一条龙服务”的工作运行机制，为项目落地和建设提供全天候、全方位、全过程的“贴身式”保姆服务，确保区内项目建设“零障碍、快速度”，确保区内企业安心生产、安全运营。

近几年来，文登经济开发区紧紧抓住山东半岛蓝色经济区建设上升为国家战略的机遇，充分发挥区位优势、资源优势和服务优势，大力引进发展海洋生物医药、海洋生物食品、海洋装备制造、海洋工程新材料等高端、高质、高效项目，集中规划了涉蓝特色产业园区，蓝色产业已经成为区域经济的强势增长极。目前，区内投资过亿元或千万美元的大项目 60 多个，上市公司 2 家，另有 6 家上市公司或世界 500 强企业入区设立子公司，拥有国家级和省级重点企业 25 家，省级以上名牌和著名商标 39 件。

文登经济开发区坚持以科技创新为动力，不断推动产业向高端化持续攀升，着力加快转方式调结构的步伐，先后成立了电动汽车、智能工具、西洋参深加工等多个产业技术创新联盟，建起了 23 个省级上技术研发中心、2 个博士后科研工作站、3 个院士工作站，设立了中国科学院、中国工程物理研究院技术转移中心文登分中心，与四川大学、华东理工大学、中国航天科工集团、北京大学环境与能源学院、山东省节能技术研究院、海鹰智慧云计算系统开发（北京）有限公司、深圳市宝力特科技有限公司等高新院所和科研机构组建了多家研究院或科技园，科技创新已经成为引领发展的龙头。

到目前，文登经济开发区已累计批准进区企业 600 多家，呈现出园区特色鲜明、集聚效应明显、发展后劲十足、经济社会和谐发展的大好局面。先后被



评为“山东十大最具经济活力的园区”、山东省首批“科学发展示范园区”和“电子信息产品出口加工产业园”、“全省对外开放先进园区”、“山东省人才工作先进单位”、“中国最具投资价值开发区”、“国际投资热点开发区”，被联合国工业发展组织确定为“国际项目示范园区”，连续9年在山东省140多家省级开发区综合评价中位列前十强，2012年位列第四。

五、价值时点：2018年2月6日（实地查勘之日）。

#### 六、价值类型：

本次评估采用的是公开的市场价值标准，为评估对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。

房地产的公开市场价值，即在价值时点对房地产进行合理销售的最佳价格。

①任何有关评估对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费；②在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；③有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价；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与附加出价。

#### 七、评估依据：

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《评估委托书》；
- 9、评估委托人提供的房地产权属证明等资料；
- 10、评估人员实地查勘资料和评估委托人提供的有关资料；
- 11、国家、地方政府及有关职能部门颁布的相关法律、法规、通知等。



## 八、评估原则：

本次评估遵循的评估原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### （二）合法原则

要求评估价值是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

### （三）替代原则

要求评估价值与评估对象的类似的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。

### （四）价值时点原则

要求评估价值是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### （五）最高最佳利用原则

要求评估价值是在评估对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

## 九、评估方法

### （一）评估方法：

根据评估对象所在区域房地产市场状况结合评估对象现状，所在区域商业房地产市场成熟度较低，无与之类似的房地产市场交易案例或可比较案例较少，可比性、相关性较差，不宜采用比较法进行评估。评估对象为商业用途房地产，可用于出租，具有潜在收益，可选用收益法评估。委估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，适宜采用成本法进行评估。

### （二）评估方法定义：

所谓收益法是求取评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本，将重置成本减去折旧得到评估对象价值的方法。重置成本应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。



### (三) 评估思路:

- 1、搜集有关房产租金收入和费用的资料，确定客观净收益，求出价格。
- 2、搜集有关成本、税费、开发利润等资料，估算重置价格，估算折旧，求出积算价格。
- 3、分别采用成本法和收益法评估测算房地产价值，比较分析两种方法的评估结果，综合影响房地产价值的各种因素，最终确定委估房地产的市场价值。

### 十、评估结果:

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据，按照房地产评估的工作程序，结合评估经验，在满足本报告“评估假设和限制条件”的前提下，经过实地勘察和细心研究资料、综合分析影响房地产价值因素，选用适宜的评估方法评估对象于价值时点完整权利下的房地产价值为 12133.36 万元，大写人民币壹亿贰仟壹佰叁拾叁万叁仟陆佰元整。（详见评估结果一览表）

评估结果一览表

评估对象	面积 (m <sup>2</sup> )	项目性质	房地产评估总价 (万元)	房地产评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
珠海路 205 号房地产	17085.94	商业	6039.86	3535
珠海路 207 号房地产	17053.41	商业	6093.50	3573
合计	34139.35		12133.36	



珠 海 路

