



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：桓台县中心大街 2277 号兰香园 2 号楼二单元十
二层西户房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 方：淄博高新区人民法院

房地产估价机构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张亚雯（注册号：3720180071）

徐鹏旭（注册号：3720170054）

估价报告出具日期：二〇一八年十一月五日

估价报告编号：（山东）鸿润（2018）估字 F74 号

致 估 价 委 托 人 函

淄博高新区人民法院：

受贵院委托，我公司对（2018）淄高新法技第 261 号《淄博高新区人民法院评估委托函》（申请执行人巩福春与被执行人郭娜、李长海一案）中涉及的位于桓台县中心大街 2277 号兰香园 2 号楼二单元十二层西户房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了评估。

估价目的：为确定房地产市场价格提供参考依据。

估价对象：根据委托方提供的资料，估价对象明细如下：

估价对象权利状况						
产权人姓名	产权证号	坐落	用途	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)
郭娜	08-1904886	桓台县中心大街 2277 号兰香园 2 号楼二单元十二层西户	住宅	钢混	12/12	137.8

价值时点：2018 年 11 月 1 日。

价值类型：本次估价的价值类型为房地产市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象在价值时点 2018 年 11 月 1 日的市场价值为人民币 142.39 万元，大写金额：壹佰肆拾贰万叁仟玖佰元整，单价 10333 元/平方米。

注：1、本估价报告应用有效期为壹年，即自 2018 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日。

2、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。

3、如果对鉴定结果有异议，可自接到本报告次日起十日内向淄博高新区人民法院提出书面申请。

法定代表人：

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇一八年十一月五日

目 录

一、估 价 师 声 明-----	4
二、估价的假设和限制条件-----	5
三、房地产估价结果报告-----	7
(一) 估价委托人-----	7
(二) 房地产估价机构-----	7
(三) 估价目的-----	7
(四) 估价对象概况-----	7
(五) 价值时点-----	8
(六) 价值类型-----	9
(七) 估价原则-----	9
(八) 估价依据-----	10
(九) 估价方法-----	10
(十) 估价结果-----	12
(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
(十四) 估价报告应用有效期-----	12
四、估价技术报告（估价机构存档）	
五、附件	
(一) 《淄博高新区人民法院评估委托函》、《评估委托书》、《淄博高新技术 技术产业开发区人民法院执行局对外委托拍卖移交单》、《民事判决书》、《产权、 产籍档案证明》、《执行裁定书》	
(二) 评估机构营业执照	
(三) 评估机构资质证书	
(四) 房地产估价师注册证书	
(五) 估价对象位置图	
(六) 现场勘查照片	

一、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、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关系或偏见。

四、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司估价人员于2018年11月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但未对被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、本次评估对象面积以委托方提供的《产权、产籍档案证明》为准。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

张亚雯 (注册号: 3720180071)

注册房地产估价师



二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

2. 本次估价是为委托方确定该房地产市场价值提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

3. 根据估价委托人提供的《产权、产籍档案证明》，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

4. 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安全使用。

5. 报告中委估项目的估价结果为评估价格，建议委托方应充分关注市场变化风险和估价对象的状况。

（二）未定事项假设

1. 根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象所在区域标准容积率为准。

2. 根据委托方提供的资料，估价人员无法确定土地使用期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿，本次估价不考虑土地使用期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

本次估价是在市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变的前提下进行的。报告自出具之日起一年内有效，在有效期内若房地产市场等发生较大变化，本次估价结果需做相应调整。

（四） 不相一致的假设

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. 本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有限期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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. 本报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

5. 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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：淄博高新区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号：9137030375829206X4

资质证书编号：鲁评 031018

资质等级：壹级

法人代表：许永昕

电 话：（0533）2772077 8282266

(三) 估价目的

为确定房地产市场价格提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、权益状况

根据委托方提供的资料，估价对象明细如下：

估价对象权利状况						
产权人姓名	产权证号	坐落	用途	结构	所在层数	建筑面积(m ²)
郭娜	08-1904886	桓台县中心大街2277号 兰香园2号楼二单元十 二层西户	住宅	钢混	12/12	137.8

2、实物状况：

估价对象位于桓台县中心大街 2277 号兰香园 2 号楼二单元十二层西户的房地产，因未能入户勘查，室内装修状况不明。

3、区位状况

(1) 位置状况

- ①坐落：桓台县中心大街 2277 号兰香园 2 号楼二单元十二层西户。
- ②方位：桓台县柳泉北路以东、中心大街以南。
- ③与重要场所距离：估价对象距桓台县人民政府约 1.8 公里。
- ④临街状况：临中心大街。

(2) 交通状况

- ①道路状况：估价对象临中心大街，道路通达度较高。
- ②出入可利用交通工具：周边多路公交车站点，交通较便捷。
- ③交通管制情况：无交通管制。
- ④停车方便程度：能基本满足使用需要。

(3) 环境状况

- ①自然环境：自然环境一般。
- ②人文环境：人文环境较优。
- ③景观：景观一般。

(4) 外部配套设施状况

- ①基础设施：估价对象宗地红线外“七通一平”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热及场地平整），基础设施完善。
- ②公共服务设施：附近各种配套设施完善。

(5) 区位状况优劣

桓台属淄博市辖县，位于鲁中山区和鲁北平原的结合地带，位于山东省中部偏北，淄博市北部，北邻博兴、高青两县，东靠临淄区，南与张店

区、周村区毗连，西与邹平县接壤。全县版图面积 509 平方公里。桓台县境内地势南高北低，由西南向东北倾斜，略呈微波状。地处暖温带大陆性季风型气候，截至 2015 年，桓台县境内有国家 AAAA 级旅游区 1 家，国家 AAA 级旅游区 2 家，中国历史文化名镇 1 处。截至 2015 年，桓台县辖 2 个街道，7 个镇。2014 年，全县总人口 50.15 万人，2016 年，桓台县完成地区生产总值 504.94 亿元，人均地区生产总值达到 100622 元。桓台连续七届跻身中国百强县，先后荣获中国科技进步先进县、中国文化先进县、中国生态示范县、中国文明县城等荣誉称号。2017 年 12 月，当选中国工业百强县。

（五）价值时点

2018 年 11 月 1 日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

（七）估价原则

本报告在遵循公正、公开、公平、客观、科学的总原则前提下，还遵循如下具体原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则，并不是指只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种权益状况的房地产，就应将其作为哪种权益状况的房地产来估价。

3、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下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的认证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

4、替代原则：同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响，并相互竞争，使价格在某种程度上趋于一致。替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：房地产价值时点原则是指必须把委估房地产置于市场某一时点进行估价，或者说是“静止”于某一时点的委估房地产估价。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

（八）估价依据

- 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、国家标准《房地产估价规范》；
- 4、省、市人民政府颁布的相关法规和文件；
- 5、委托方提供的相关资料；
- 6、估价人员现场查勘及市场调查取得的资料；
- 7、《淄博高新区人民法院鉴定委托函》、《产权、产籍档案证明》。

（九）估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价

值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后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来求取估价对象价值的方法。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、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

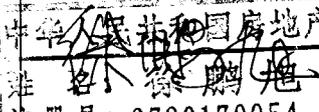
假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益等方法求

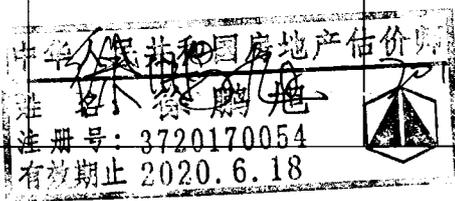
取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不具备开发或再开发潜力，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经采用比较法和收益法进行评估。确定估价对象在 2018 年 11 月 1 日房地产的市场价值为人民币 142.39 万元，大写金额：壹佰肆拾贰万叁仟玖佰元整，单价 10333 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张亚雯	3720180071		2018年11月5日
徐鹏旭	3720170054		2018年11月5日



(十二) 实地查勘期

2018 年 11 月 1 日至 2018 年 11 月 1 日。

(十三) 估价作业日期

2018 年 11 月 1 日至 2018 年 11 月 5 日。

(十四) 估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期为壹年，即自 2018 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日。