

四、估价目的

为烟台市牟平区人民法院办理案件确定房产价值提供参考依据。

五、价值时点

2018 年 10 月 15 日

六、价值定义

本报告书提供的房产市场价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值,是根据市场价值标准而确定。

市场价值,是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的金额。

七、估价依据

本次评估的估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、国家建设部、国土资源部以及烟台市人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件,委托人提供的有关资料等。具体资料如下:

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》。
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。
- 3、《房地产估价基本术语标准》GB/50899-2013。
- 4、建设部颁发《房屋完损等级评定标准》。
- 5、山东省建筑工程预算定额。
- 6、烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书(2018)烟牟法委评字第 79 号复印件。
- 7、估价人员现场查勘取得的资料及委托方提供的资料。
- 8、本估价机构掌握的房产市场相关资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则:

- (一) 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。

（二）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

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则

（四）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。

（五）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。

（六）最高最佳利用

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（七）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

（一）估价方法的选取

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，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。

《房地产估价规范》5.1 规定：“同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发建设的房地产，应选用成本法估价；具有开

发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。”

由于估价对象属于建成并已投入使用物业，非待开发建设物业，不产生后续开发费用，故不选用假设开发法进行估价；由于估价对象为工业用房产，市场上类似交易案例较少，故不采用比较法；估价对象为工业用房产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产数量较少，且多为企业自用，租赁实例较少，不易取得租赁市场相关资料，故不采用收益法测算；估价对象所在的区域近期新建房地产项目较多，能取得房产成本相关资料，故采用成本法进行评估。

（二）估价方法定义

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料基础上，经过周密的计算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析确定：

估价对象于 2018 年 10 月 15 日评估总价值为 512,605.18 元。人民币大写：伍拾壹万贰仟陆佰零伍元壹角捌分。（详见下列评估价值明细表）

烟台市牟平区隋家疃王守玲所有的房产评估价值明细表

序号	项目名称	单位	数量	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
无证房屋						
1	北侧屠宰用房	m ²	108.95	638.00	69,510.10	
2	北侧门口两面坡	m ²	31.72	247.00	7,834.84	
3	北侧设备用房 (矮)	m ²	14.76	408.00	6,022.08	
4	北侧设备用房 (高)	m ²	14.86	640.00	9,510.40	
5	北侧居住用房	m ²	86.16	638.00	54,970.08	
6	西侧屠宰用房	m ²	245.62	480.00	117,897.60	
7	东侧食堂以及洗澡用房	m ²	65.31	612.00	39,969.72	
8	南侧养殖用彩钢板房	m ²	135.91	280.00	38,054.80	
9	南侧养殖用瓦房	m ²	203.47	428.00	87,085.16	
小计			906.76		430,854.78	
装修及附属设施明细						
	30*40 墙砖	m ²	167.05	50.00	8,352.50	
1	花岗岩地面	m ²	45.92	90.00	4,132.80	
2	PVC 吊顶	m ²	105.44	40.00	4,217.60	
3	铝合金窗	m ²	50.22	150.00	7,533.00	
4	100*100 地砖	m ²	48.14	80.00	3,851.20	
5	灶台	个	1.00	200.00	200.00	
6	铁门	m ²	27.72	80.00	2,217.60	
7	铝合金门	m ²	19.26	230.00	4,429.80	
8	瓷砖踢脚线	m	92.80	15.00	1,392.00	
9	60*60 地砖	m ²	88.50	60.00	5,310.00	
10	铝合金纱网	m	14.70	70.00	1,029.00	
11	窗套	m	61.20	25.00	1,530.00	
12	墙裙	m ²	7.40	80.00	592.00	
13	门套	m	25.00	25.00	625.00	
14	夹板门	个	2.00	140.00	280.00	
15	塑板包墙	m ²	44.22	40.00	1,768.80	
16	铝合金隔断	m ²	21.01	150.00	3,151.50	
17	PVC 包墙	m ²	33.48	40.00	1,339.20	
18	水泥地面	m ²	648.96	40.00	25,958.40	
19	院墙	m	3.00	280.00	840.00	高 2.8 米
20	照壁	个	1.00	3,000.00	3,000.00	
装修及附属设施小计					81,750.40	
合计					512,605.18	

十一、估价人员

赵 尉 注册证号：3720070073



辛美英 注册证号：3720110001



十二、估价作业日期

2018 年 10 月 15 日-2018 年 10 月 30 日

十三、估价报告的有效期

本估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价格须作相应调整。如果使用本估价结果的时间与价值时点相差 6 个月或以上，应重新评估。

烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年十月三十日

附 件

- 1、现场勘查照片、估价对象的位置图；
- 2、烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书（2018）烟牟法委评字第 79 号复印件；
- 3、估价机构资质证书复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价师注册证书复印件。







