

# 第三章 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

单县人民法院技术科

## 二、估价机构

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

法定代表人：司建强

资质等级及证书编号：贰级（鲁评 172010）

营业执照注册号：91371702559927827B

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

联系电话：0530-5509578

## 三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为王孟强、王雪梅名下位于单县南城湖西路东绿洲湾花园的商业房地产，评估建筑面积为111.99平方米，包括房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

### （二）估价对象基本状况

#### 1、估价对象登记状况



根据委托估价方提供的估价对象《房屋所有权证》，估价对象的权属状况如下：

房屋所有权证号：单房权证南城字第 20150001457 号；房屋所有权人：王孟强；共有情况：共同共有，共有权人：王雪梅，房屋坐落：单县南城湖西路东绿洲湾花园 35#04 号；建筑面积：111.99 平方米，其中套内建筑面积为 108.30 平方米，共有分摊面积为 3.69 平方米；结构：混合；房屋总层数：5 层，所在层次：1 层；建成年份：2012 年；规划用途：商业。

土地状况：地号：1054，土地使用权取得方式：国有出让，土地使用年限：2012 年 5 月 2 日起。

## 2、他项权利状况

估价对象已办理抵押登记，权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司单县支行。

### （三）土地基本状况

本次估价对象是位于单县南城湖西路东绿洲湾花园，宗地形状：不规则；土地使用年期：2012 年 5 月 2 日起；宗地四至：北邻居民区，南邻南环路，西邻湖西路，东邻文化路；所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度：宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气），宗地红线内场地平整，已完成开发建设，建有多栋混合结构多层楼房。

### （四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：混合结构；
- 2、设施设备：供水、供电、通讯、卫生等系统和设备配置基本齐全；
- 3、楼层：房屋总层数 5 层，所在层数 1 层；
- 4、朝向及单元位路：建筑物为南北朝向，估价对象为多层建筑，采光通风较好；



5、层高：层高约 3.5m；

6、建成年代：2012 年；

7、装饰装修：普通装修，内墙为白色涂料，地面为木地板，外门为卷帘门、铝合金玻璃门；

8、维护状况及新旧程度：价值时点为出租，墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况较好；属基本完好房，新旧程度为八五成新。经实地现场勘察，未发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。

## 五、价值时点

价值时点为二〇一八年四月三日（房屋现场勘察之日）。

## 六、价值类型

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、替代、价值时点的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### （一）合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象的合法使用和合法处分为前提。

### （二）独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、



不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

### （三）最高最佳利用原则

最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

### （四）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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。

### （五）价值时点原则



价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，所以房地产价格也是不断变化的，具有很强的时效性，估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《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》（法释〔2011〕21号）；

5、《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》（法释〔2009〕16号）；

6、最高人民法院关于实施最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法〔2012〕30号）。

### （二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）其他相关资料



- 1、《鉴定委托书》（（2018）鲁 1722 技 15 号）；
- 2、《山东省单县人民法院鉴定委托函》（（2018）鲁 1722 技 15 号）；
- 3、《房屋所有权证》；
- 4、估价人员实地勘察记录表；
- 5、单县房地产市场交易信息；
- 6、委托方提供的其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选择

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

根据估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，本次评估决定选用比较法进行评估。

### （二）估价方法定义

比较法是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似或使用价值相同（相近）的若干房地产可比实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件进行对照比较，并对可比案例房地产价格加以修正后确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

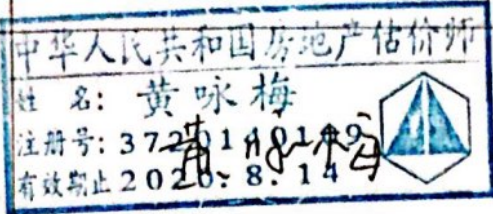
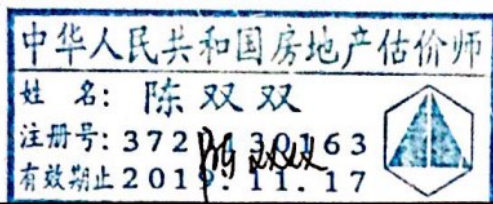
估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 898608 元，人民币大写：捌拾玖万捌仟陆佰零捌



元整。

## 十一、房地产估价人员

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄咏梅	3720140109	 姓名: 黄咏梅 注册号: 3720140109 有效期至: 2020-8-14	2018年5月7日
陈双双	3720130163	 姓名: 陈双双 注册号: 3720130163 有效期至: 2019-11-17	2018年5月7日

## 十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点处置房地产时,在没有过多损失的情况下,将房地产转换为现金的可能性。

(一)估价对象的合法用途为商业,独立使用性较强,不宜分割使用、转让,除非当事人协商一致并处理好共用部位及设施的使用权利,达到各自独立使用条件。

(二)假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时,因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响,最可能实现的价格一般比公开市场价格要低,预计在70%-80%之间,与评估的市场价值的差异程度大约在20%-25%。

(三)处置房地产时,其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来,以拍卖方式处置房地产时,变现时间较短,但变现价格一般较低,变现成本较高,要支付拍卖佣金、相关税费及部分手续费。



### 十三、实地查勘期

二〇一八年四月三日至二〇一八年四月三日

### 十四、估价作业日期

二〇一八年四月三日至二〇一八年五月七日

### 十五、估价报告应用的有效期

自本报告完成之日起壹年内有效，即自 2018 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 6 日。

