

# 目 录

- 1、 价格评估结论书
- 2、 价格评估结果报告
- 3、 现场查勘照片
- 4、 金城蓝湾 B 区商品房预售协议书复印件
- 5、 山东省高青县人民法院出具的（2017）鲁 0322 执 43-1 号执行裁定书复印件
- 6、 山东省淄博市中级人民法院（2018）鲁 03 民终 1316 号民事判决书复印件
- 7、 价格评估机构营业执照复印件
- 8、 价格评估机构资质证书复印件
- 9、 价格评估人员资格证书复印件

# 关于烟台龙口市金域蓝湾 B 区 9 号楼 1 单元 1406 号房产 价值的价格评估结论书

明信价评字（2019）GF2-23 号

根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《山东省价格鉴证操作规范》、《房地产估价规范》等国家有关价格评估的规定，我们对高青县人民法院委托的孙向飞名下的位于烟台龙口市金域蓝湾 B 区 9 号楼 1 单元 1406 号房产进行了现场查勘，并对相关资料进行了审核确认。标的房产位于烟台龙口市沿海路北侧，建成年代 2014 年，房屋总层数 28 层，所在层数 14 层，建筑面积 78.75 m<sup>2</sup>，毛坯房。经过市场价格调查，根据委托方提供的现有资料，遵循独立、客观、公正的原则，依照标的房产的实际状况，采用科学的评估方法，以 2019 年 1 月 23 日为价格评估基准日，对标的房地产进行了价格评估。确定：

标的房地产在价格评估基准日价值为：¥487380.00 元，大写人民币肆拾捌万柒仟叁佰捌拾元整。

本报告自出具之日起有效期一年。

（详见价格评估结果报告书）

注册价格鉴证师：王明君

山 东

明信价格评估有限公司

注册价格鉴证师：马振同

二〇一九年二月二十八日

## 价格评估结果报告书

### 一、委托方

高青县人民法院

### 二、价格评估标的

孙向飞名下的位于烟台龙口市金域蓝湾 B 区 9 号楼 1 单元 1406 号房产在价格评估基准日的价值

### 三、价格评估目的

为人民法院审理执行案件提供价格参考依据

### 四、价格评估基准日

2019 年 1 月 23 日

### 五、价格定义

价格评估结论所指的价格是指：评估标的房产在价格评估基准日采用公开市场价值标准确定的价值。

### 六、价格评估依据

#### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《价格评估执业规范（试行）》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《山东省价格鉴证操作规范》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、其它相关法律法规。

#### （二）委托方提供的有关资料

- 1、高青县人民法院评估委托书；

- 2、金域蓝湾 B 区商品房预售协议书复印件；
- 3、山东省高青县人民法院出具的（2017）鲁 0322 执 43-1 号执行裁定书复印件；
- 4、山东省淄博市中级人民法院（2018）鲁 03 民终 1316 号民事判决书复印件。

### （三）评估方收集的有关资料

- 1、现场查勘和市场调查资料；
- 2、现场查勘照片。

## 七、价格评估原则

- 1、客观、公平、公正、科学、及时原则；
- 2、合法原则；
- 3、供求原则；
- 4、替代原则；
- 5、贡献原则；
- 6、预期收益原则；
- 7、最高最佳使用原则；
- 8、评估基准日原则。

## 八、价格评估方法

房地产估价常用方法有市场比较法、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。

估价对象为一处住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例良好，根据替代原则可使用市场比较法进行评估；与其同一供求范围内类似营业房性质物业的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来应有连续的净收益，可采用收益法测算其收益价格；而住宅用途的房地产作为一种能直接获取长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资

产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成的住宅房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。

故本报告采用市场比较法和收益法进行测算，综合确定最终评估结果。而不采用成本法、假设开发法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指通过估算估价对象的未来预期收益并折算成现值，以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 九、价格评估过程

接受委托后，我们成立了价格评估小组，制定了作业方案，对孙向飞名下的位于烟台龙口市金域蓝湾 B 区 9 号楼 1 单元 1406 号房产进行了现场查勘，并对相关资料进行了审核确认。具体情况如下：标的房产位于烟台龙口市沿海路北侧，建成年代 2014 年，房屋总层数 28 层，所在层数 14 层，建筑面积 78.75 m<sup>2</sup>，该房产毛坯房。所在小区占用的土地为近似矩形地，地势平坦，地质条件较好，没有被洪水淹没的威胁，地下水较充足。土地利用状况较好。基础设施较为完备，周边道路通达，供气、供热状况为集中供暖，估价对象开发程度达到宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通暖、通气）。房屋基础的稳固性较好，具有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降，梁、柱、墙、板、屋架等其他承重构件平直牢固，无倾斜变形、裂缝、松动等情况，地面、墙面、门窗完整无破损。维护状况良好，能满足正常的住宅使用需要。小区规划较为合理，进出较为便利，生活配套设施齐全。

经过市场价格调查，根据标的房产区位状况（位置、交通、周围环境、外部配套实施等）、实物状况（用途、朝向、层高等）、权益状况、参照该小区楼房的相关设计及二手房交易记录等相关状况，确定标的楼房在价格评估

基准日价值为 487380.00 元。

## 十、价格评估结果

标的房地产在价格评估基准日价值为：¥487380.00 元，大写人民币肆拾捌万柒仟叁佰捌拾元整。

## 十一、估价师声明

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。

2、本报告中的分析、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。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《山东省价格鉴证操作规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，但仅限于估价对象的现状与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本评估结果含土地使用权价格。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、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。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部份均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

## 十二、估价的假设和限制条件

### 1、估价假设条件

(1) 本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

(2) 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，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。

(3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，但已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

(4) 本次估价对象根据委托方提供的权属材料现场确认，估价时以估价对象内部设施可以正常使用为假设前提。

(5) 假定估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 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予附加出价；

(6) 估价对象为整体房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(7) 估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

(8) 本次评估以评估对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

(9) 估价结果是根据本次估价目的、在价值时点下得出的市场价值，没有考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价

结果一般会发生变化。

(10) 本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

## 2、估价限制条件

(1) 本报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 本估价报告仅在本次估价目的下使用，不做其他目的之用。如改变估价目的，估价对象需重新进行评估。

(3) 本报告确定的估价结果仅为估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供估价报告使用者作为价格参考依据。

(4) 本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

(5) 未经估价机构同意，本报告的全部或任何一部分不得向报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人提供亦不得以其他方式公开发表。

## 十三、价格评估作业日期

2019 年 1 月 23 日——2019 年 2 月日

## 十四、价格评估机构

机构名称：山东明信价格评估有限公司

机构资质证号：中 J150057

## 十五、价格评估人员

注册价格鉴证师：王明君

注册价格鉴证师：马振同

## 十六、附件



- (一) 现场查勘照片
- (二) 金域蓝湾 B 区商品房预售协议书复印件
- (三) 山东省高青县人民法院出具的 (2017) 鲁 0322 执 43-1 号执行裁定书复印件
- (四) 山东省淄博市中级人民法院 (2018) 鲁 03 民终 1316 号民事判决书复印件
- (五) 价格评估机构营业执照复印件
- (六) 价格评估机构资质证书复印件
- (七) 价格评估人员资格证书复印件

山东明信价格评估有限公司

二〇一九年二月二十八日