

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 圣达房估[2019]字第 7012 号

估价项目名称： 荣成市石岛黄海南路 118 号渔人码头公寓
126 号楼 701 室涉案房地产估价报告

估价委托人： 荣成市人民法院技术室

房地产估价机构： 威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 张忠波 （3720040211）

于国强 （3720100132）

估价报告出具日期： 2019 年 5 月 23 日

致估价委托人函

荣成市人民法院技术室：

接受贵方的委托，威海圣达土地房地产评估咨询有限公司委派专业人员对贵方委托评估的刘晓伟与侯朝军买卖合同纠纷一案涉及的位于荣成市石岛黄海南路 118 号渔人码头公寓 126 号楼 701 室进行了实地查勘并进行了评估。

估价目的：评估房地产价值为估价委托人执行司法案件提供价格参考。

估价对象：财产范围是荣成市石岛黄海南路 118 号渔人码头公寓 126 号楼 701 室涉案房屋及所占用的土地使用权。依据《房产分户图》，房屋坐落：荣成市石岛黄海南路 126 号楼 701，总层数：16 层，所在层数：8 层，结构：钢混，建筑面积：63.18 平方米。

价值时点：2019 年 5 月 23 日

价值类型：本报告中房地产的评估采用公开市场价值，即公开市场上最可能形成的价格。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：评估价值 41 万元（房地产单价 6500 元/平方米），人民币大写：肆拾壹万元整。

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告 10 日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月二十六日



目 录

估 价 师 声 明3

估价假设和限制条件4

估 价 结 果 报 告6

 一. 估价委托人6

 二. 房地产估价机构6

 三. 估价目的6

 四. 估价对象6

 五. 价值时点7

 六. 价值类型7

 七. 估价原则7

 八. 估价依据8

 九. 估价方法8

 十. 估价结果10

 十一. 估价人员10

 十二. 实地查勘期10

 十三. 估价作业日期10

附件11

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、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估价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。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是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。

估价假设和限制条件

一. 估价假设条件

(一) 一般性假设:

1. 对估价资料审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的房屋分户明细表等资料, 我们未向政府有关部门进行核实, 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。

2. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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, 假定估价对象能正常安全使用。

3. 对房地产市场的假设。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。

4. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑, 未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响, 也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

5. 本次估价以假设估价对象保持完整权利状况下的整体使用和持续使用为前提, 并以估价对象在价值时点的用途为依据进行。

(二) 特殊类假设:

1. 未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。估价对象提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份, 本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际

调查为准。

2. 背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3. 不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4. 依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。因不能进入估价对象内部查勘，此次估价以估价对象内部状况能正常使用为假设。

二. 估价限制条件

1. 本估价报告按照既定目的为估价委托人执行司法案件提供价格参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本报告仅供估价委托人使用。非因法律规定情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人。未经本机构书面同意，本估价报告其全部或部分内容及任何参考资料均不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

3. 估价委托人必须完整使用报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2019 年 5 月 23 日起至 2020 年 5 月 22 日有效。（若报告使用期限内，房地产市场状况或房地产政策法规、估价对象状况等发生重大变化和调整时，该估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价）。

估 价 结 果 报 告

一. 估价委托人：荣成市人民法院技术室

二. 房地产估价机构：威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：邵光霞

地址：世昌大道 201-2 号蓝堡大厦三楼

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：鲁评 062013

联系电话：0631-5227077

三. 估价目的：

评估房地产价值为估价委托人执行司法案件提供价格参考。

四. 估价对象：

1. 估价对象财产范围：荣成市石岛黄海南路 126 号楼 701 室房屋及所占用的土地使用权。

2. 估价对象基本情况：依据《房产分户图》，房屋坐落：荣成市石岛黄海南路 126 号楼 701，总层数：16 层，所在层数：8 层，结构：钢混，建筑面积：63.18 平方米。

3. 估价对象区位状况：

估价对象位于荣成市石岛管理区黄海南路路东、渔港路路南、渔贸路咱北的石岛渔人码头内，附近有北方渔市、九洲商厦、石岛海军医院、银座家居布艺广场等，周围路面硬化绿化完全，出入便捷。

4. 估价对象实体状况：

建筑物：荣成市石岛黄海南路 126 号钢混结构十六层高，本次评估该楼的 701 室，实地查勘，估价对象外墙喷涂真石漆，塑钢外窗，有水、电、暖

气、天然气、电梯配套。室内未能进入，装修情况不详。

土地：估价对象使用一宗商住出让用地，根据估价委托人提供的相关资料及规划情况，估价对象所属项目在建筑设计、绿地率等方面有一定的限制，估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件；开发程度达到七通一平。

五. 价值时点：

二〇一九年五月二十三日

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的，在征求委托人同意后确定的。

六. 价值类型：

本报告中房地产采用公开市场价值，即公开市场上最可能形成的价格。

七. 估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价值或价格。
2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。
4. 替代原则：评估价值应为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应在合理范围内。
5. 价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

6. 谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八. 估价依据：

1. 有关的法律、法规

- (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) 《中华人民共和国物权法》
- (4) 《中华人民共和国担保法》
- (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- (6) 国务院、建设部、山东省、威海市、荣成市颁布的有关法规和政策文件

2. 有关估价标准和指导意见或办法等

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- (4) 《房屋完损等级评定标准》

3. 其他资料

- (1) 荣成市总体规划、远期、近期规划
- (2) 荣成市社会经济发展水平及有关统计资料
- (3) 估价委托人提供的资料
- (4) 估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等

九. 估价方法：

房地产估价的常用方法有：比较法、成本法、收益法、假设开发法，房地产估价机构估价方法的选择应遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价

规范》，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件选用适宜的估价方法。

由于本次评估是为估价委托人执行司法案件提供价格参考，因此注册房地产估价师在认真分析研究估价委托人提供的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》的估价程序分别采用比较法、收益法测算估价对象房地价值；其次，依据各方法的估价结果，分别赋予一定的权重，加权平均确定估价对象的房地价值。具体操作步骤如下：

1. 估价方法的选用：

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要出于以下考虑：①估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象属于公寓用房，所处位置的同一供求圈内有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可以选用比较法估价；②估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应先用收益法，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法估价。

2. 估价的思路

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(2)收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

运用收益法进行房地产估价，应按以下步骤进行：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

(3) 将上述两种方法测算结果的加权平均值作为估价对象房地价值。

十. 估价结果：

根据以上计算结果，结合估价经验，经我们综合分析最后确定，本次估价对象在 2019 年 5 月 23 日的评估价值为 41 万元（房地产单价 6500 元/平方米），人民币大写：肆拾壹万元整。

十一. 估价人员：

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
张忠波	3720040211	中华人民共和国房地产估价师 姓名：张忠波 注册号：3720040211 有效期止 2020.7.17 
于国强	3720100132	中华人民共和国房地产估价师 姓名：于国强 注册号：3720100132 有效期止 2019.12.6 

十二. 实地查勘期：

2019 年 5 月 23 日

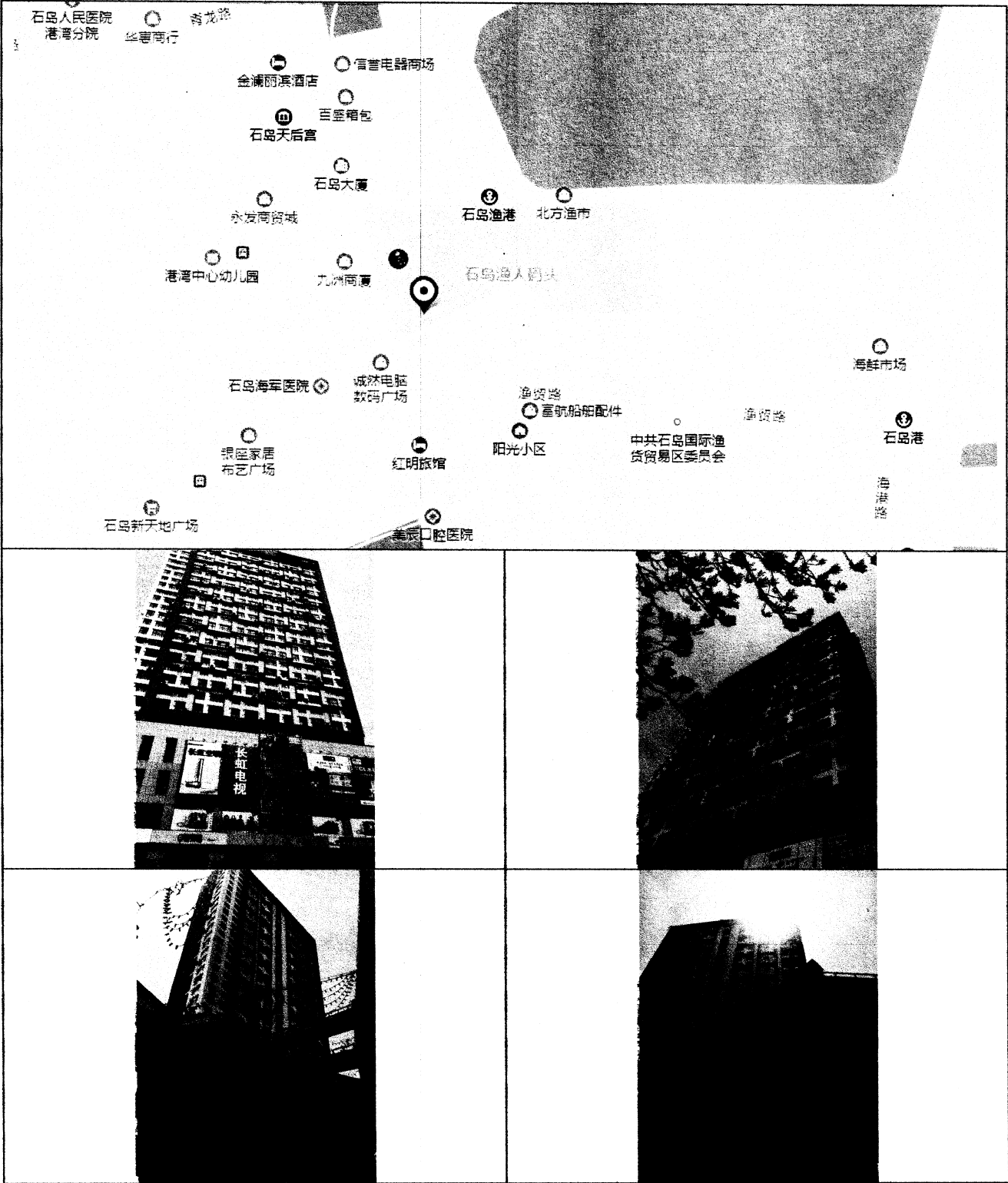
十三. 估价作业日期：

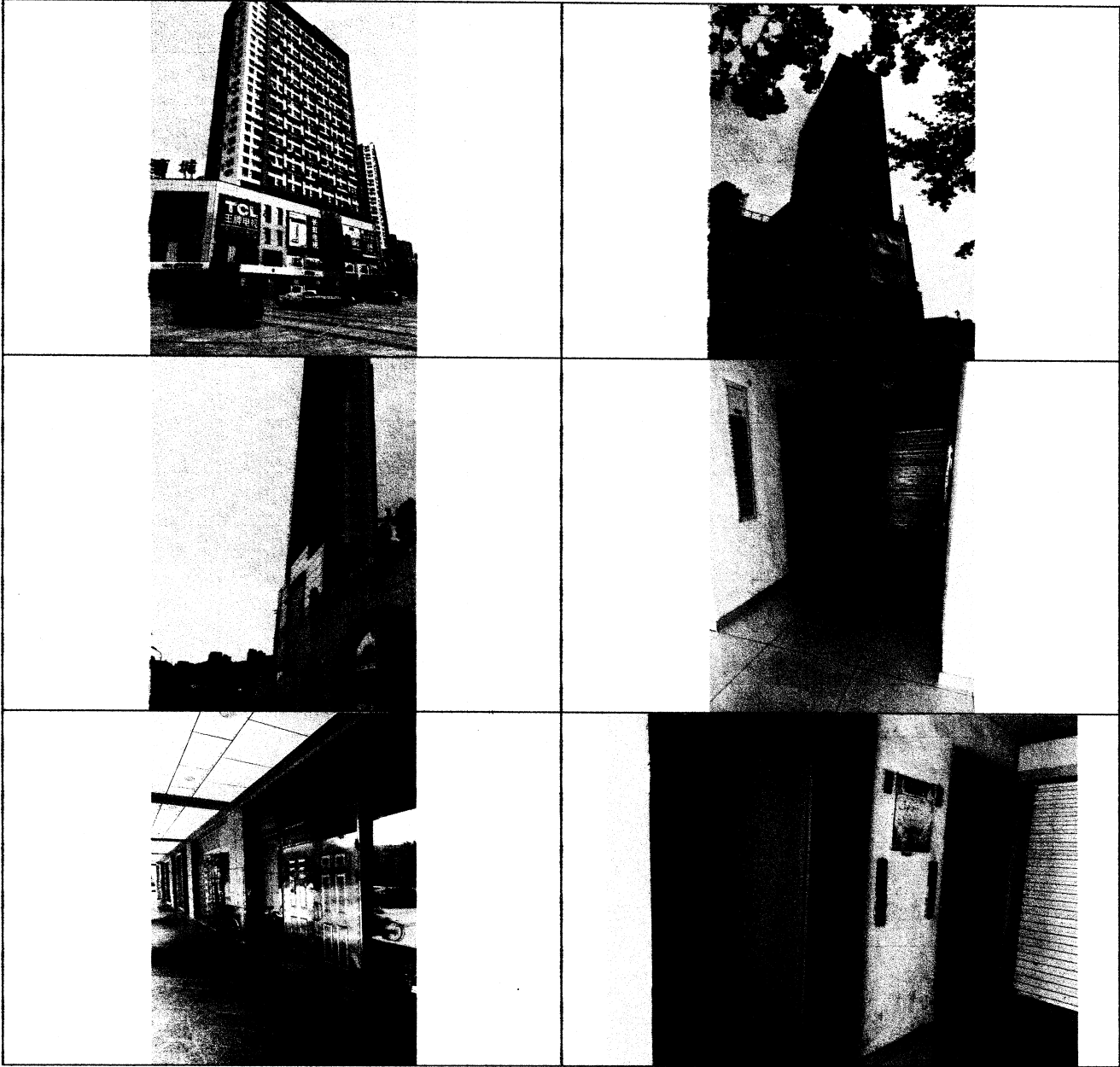
2019 年 5 月 23 日

附件：

1. 估价对象位置示意图及照片
2. 委托书复印件
3. 估价对象权属资料复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 估价机构营业执照、资质证书复印件
6. 估价人员资格证书复印件

估价对象位置图、实地查勘情况和相关照片





鉴定委托书

(2019)荣法鉴字第29号



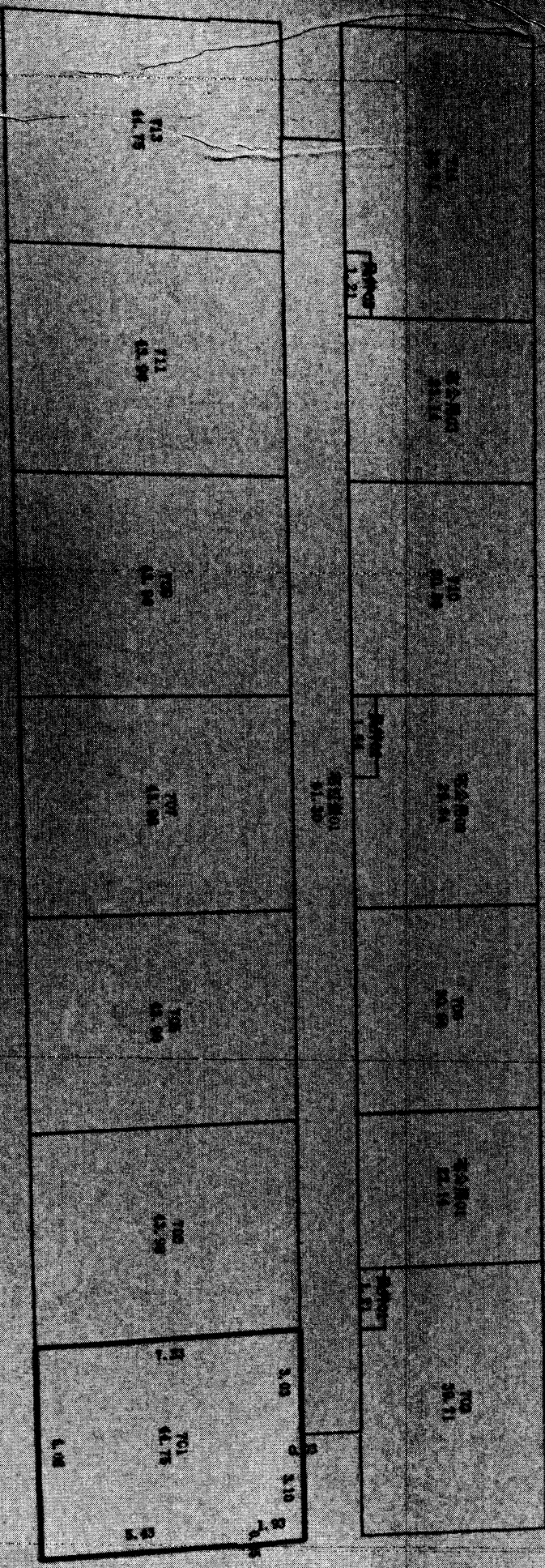
受委托机构	圣达		
案由	买卖合同纠纷		
案情摘要			
鉴定目的要求	涉案位于石岛黄海南路 118 号渔人码头公寓 126 号楼 701 价值		
送检材料	涉案卷宗卷一本。		
当事人	注：被鉴定人是自然人的应当填写被鉴定人的姓名、性别、出生年月、民族、职业、住所地等。		
	刘晓伟 13361162888 侯朝军 13506319929		
委托人	肖红旗	电话	18563178273

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

房产分户图

单位: m²

代码	幢号	层数	专有建筑面积	44.75
01100200600100000000				
00000	总层数	16	分摊建筑面积	18.43
00001	所在层数	6层	建筑面积	63.18
地址: 市上院路海海路126号楼101				



	
营业执照 (副本)	
统一社会信用代码 91371002768744218E	
名称	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	威海市威海北路8号
法定代表人	邵光霞
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2004年11月17日
营业期限	2004年11月17日至 年 月 日
经营范围	房地产评估; 全国范围内从事土地评估业务; 房屋使用权评估; 威海市范围内从事土地评估业务; 房屋使用权评估; 房屋买卖; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记机关	
年 月 日	
企业信用信息公示系统网址: http://sd.gsxt.gov.cn	
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制	

中华人民共和国	
房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机构名称:	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	邵光霞
住 所:	威海市威海北路8号
统一社会信用代码:	91371002768744218E
备 案 等 级:	贰级
证 书 编 号:	鲁评 062013
有 效 期 限:	2017年12月26日至2020年12月25日
	
2017年12月26日	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00136014

姓名 / Full name

张忠波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370620197006140025

注册号 / Registration No.

3720040211

执业机构 / Employer

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125099

姓名 / Full name

于国强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370722197809231033

注册号 / Registration No.

3720100132

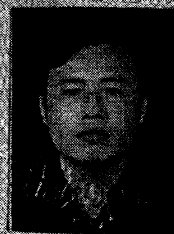
执业机构 / Employer

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-6

持证人签名 / Bearer's signature



Nº 788022

客户名称:	荣成市石岛黄海海南以1183道	存根
项	道人石公堂	66-701

Nº 788022

2019年1月23日

[illegible]

合计 (大写)

填票人

收款人

单位名称 (盖章)