

房地产估价报告

估价报告编号：山东永平房(估)字[2019]第 1818 号

估价项目名称：荣成市丹霞小区 21 号楼商业 5 号的商业房地
地产价值评估

估价委托人：荣成市人民法院

房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：焦传伟（3720170119）

李 娟（3720150183）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 22 日

致估价委托人函

荣成市人民法院：

接受贵方的委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，遵照《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的规定，本着客观、独立、公正的原则，遵循必要的评估程序，选用适宜的估价方法并结合估价师的经验，进行了认真细致的分析和测算，评估工作现已完成，报告主要内容如下：

估价目的：为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价的财产范围是荣成市丹霞小区 21 号楼商业 5 号的一户商业门市及相关的土地使用权。权利人为：金杰敏、岳燕丽。

不动产权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
金杰敏、岳燕丽	共同共有	荣成市丹霞小区 21 号楼商业 5 号	371082013034GB00067F00010011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记
批发零售用地/商业服务	共用宗地面积 10329.00 m ² /房屋建筑面积 236.89 m ²	国有建设用地使用权 2051 年 8 月 30 日止	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：1 层	鲁（2016）荣成市不动产权第 0016108 号	

价值时点：2019 年 5 月 22 日。

价值类型：本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

估价方法：比较法

估价结果：评估价值为 227.18 万元（单价 9590 元/平方米），人民币大写：贰佰贰拾柒万壹仟捌佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山东永平房地产评估有限公司

二〇一九年五月二十二日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	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
估价技术报告（内部存档）	
一、估价对象描述与分析	
二、市场背景描述与分析	
三、估价对象最高最佳利用分析	
四、估价方法适用性分析	
五、估价测算过程	
六、估价结果确定	
附 件.....	13
一、估价对象位置图和照片	
二、法院鉴定委托书复印件	
三、估价对象的《不动产权证》复印件	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般假设

1. 房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。

2. 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。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

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。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

估价委托方提供的资料中，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

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象

已被查封因素的影响。

3. 不相一致假设

估价对象《不动产权证书》登记所在层数为一层，经调查，估价对象实际所在层数为一至二层，本次评估估价对象所在层数以实际调查为准。

4. 依据不足假设

由于当事人的原因，未能进入室内查勘，根据委托方要求，本次评估按室内普通装修考虑。

二、估价报告使用的限制条件：

1. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自 2019 年 5 月 22 日起至 2020 年 5 月 21 日止）。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。

3. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 本估价报告书必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容或复印使用所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 本报告由山东永平房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人：荣成市人民法院

联系人：肖红旗

联系方式：0631-7564503

二、房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

法定代表人：陈威

地址：荣成市东山街道东山南路 982 号

资质等级：壹级

资质证书号：鲁评 061015

联系电话：0631-7560512

三、估价目的：

为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

1. 估价对象的财产范围：荣成市丹霞小区 21 号楼商业 5 号的一户商业门市及相关的土地使用权。财产登记状况详见下表：

不动产权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
金杰敏、岳燕丽	共同共有	荣成市丹霞小区 21 号楼商业 5 号	371082013034GB00067F00010011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记
批发零售用地/商业服务	共用宗地面积 10329.00 m ² /房屋建筑面积 236.89 m ²	国有建设用地使用权 2051 年 8 月 30 日止	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：1 层	鲁（2016）荣成市不动产权第 0016108 号	

2. 估价对象的基本状况：

估价对象位于荣成市丹桂苑小区，位于观海西路以北、南山中路以西，距离义乌小商品城约 100 米，交通便捷；附近有丹桂苑、高阳小区等，消费群体较广泛，还有家家悦超市、义乌小商品城等，商业繁华度较高；周

围环境优美、整洁，无空气、噪声等污染，环境卫生状况良好；区域基础设施完善，达到“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖）条件。

(1) 土地基本状况：

估价对象所在的荣成市丹桂苑小区是一个成熟商住区，共用一宗出让土地，土地使用权面积为 10329.00 平方米（共用），用途为商业服务，土地使用权由金杰敏、岳燕丽通过转让方式取得，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地终止日期为 2051 年 8 月 30 日，剩余 32.3 年；宗地内部基本平坦，宗地外基础设施达到“六通”，宗地内“六通一平”；至价值时点止无抵押权、地役权等其他权利限制。

(2) 建筑物基本状况：

荣成市丹霞小区 21 号楼为一栋五层钢筋混凝土结构的商住楼，约建成于 2010 年；估价对象为一至二层的其中一户（不动产证登记所在层数为一层，经调查，实际所在层数为一至二层），南向开门，建筑面积为 236.89 平方米，房屋所有权属于金杰敏、岳燕丽，于 2016 年 12 月 27 日办理了不动产权证，至价值时点止无抵押权、地役权等其他权利限制；建筑物外墙部分贴理石、部分贴面砖、部分刷涂料，不锈钢玻璃门，铝合金窗；一层内墙部分刷乳胶漆、部分贴壁纸，地面铺地砖，二层未进入室内查勘，水、电、暖、通讯等设施配套；根据现场勘查，房屋基础、结构构件完好，无损坏、变形、不均匀沉降，表面装修和设备均完好，无明显的损毁状况，使用正常，整体维护状况良好，属于完好房。

五、价值时点：

根据估价目的，在征得估价委托人同意后，确定以完成估价对象实地查勘之日为价值时点。具体价值时点为：二〇一九年五月二十二日。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

市场价值是指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、估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1. 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。

2. 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。遵循合法原则，应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。遵循价值时点原则，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。

4. 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。

5. 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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据：

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
8. 《房屋完损等级评定标准（试行）》和《经租房屋清产估价原则》
9. 其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件
10. 委托方提供的有关资料
11. 估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料

九、估价方法：

本次估价的思路和采用的方法如下：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算，理由如下：

（一）适用的估价方法

本报告估价目的是为确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产价值，估价对象的用途为商业服务用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法，根据《房地产估价规范》中的规定，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（二）不适用的估价方法

现时商业房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际价值，故不适宜采用成本法作为评估方法；在租售比合理且能正常反映房地产价格的情况下也可采用收益法，但因影响商业用房出租的不确定因素较多，且租金水平偏低，所以此次评估不采用收益法；另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，不属于待开发房地产，故不适合采用假设开发法作为评估方法。

（三）估价技术路线

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。

比较法估价应按下列步骤进行：

- 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. 综合分析确定最终估价结果


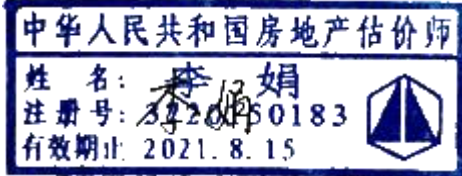
根据比较法的测算结果，结合当前市场状况和估价师经验，最终得出估价对象的价值。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点 2019 年 5 月 22 日的评估价值为 227.18 万元(单价 9590 元/平方米)，人民币大写：贰佰贰拾柒万壹仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
焦传伟	3720170119		2019 年 5 月 22 日
李娟	3720150183		2019 年 5 月 22 日

十二、实地查勘期：

2019 年 5 月 22 日

十三、估价作业日期：

2019 年 5 月 22 日至 2019 年 5 月 22 日

附 件

1. 估价对象位置图和照片
2. 法院鉴定委托书复印件
3. 估价对象的《不动产权证》复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件