

房地产估价报告

估价报告编号：山东永平房(估)字[2018]第 6070 号

估价项目名称：荣成市东山街道东山北路 318 号东兴商城
第 4、5 层的房产市场价值评估

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)
王红波 (3720160087)

估价报告出具日期：2018 年 12 月 25 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东山街道东山北路 318 号东兴商城第 4、5 层的房产，根据建筑平面图测算，估价对象总建筑面积为 1296.9 平方米。

价值时点：2018 年 12 月 09 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：成本法。

估价结果：评估价值为 193.37 万元，人民币大写：壹佰玖拾叁万叁仟柒佰元整。

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

二〇一八年十二月二十五日

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.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
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.....	12
一、鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置图和现状照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
五、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》、《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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（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

本次估价无不相一致假设。

4. 依据不足假设

(1) 委托方未提供房屋的权属登记证书，仅提供了估价对象的建筑平面图，本次评估结果是在假定估价对象的不动产权合法、完整的前提下得出的，因估价对象的合法性而产生的法律后果本公司不承担任何责任。

(2) 根据委托方要求，报告中有关估价对象的房产建筑面积以建筑平面图测算为准，如有异议，估价对象的最终面积以相关主管部门确认的面积为准，本报告及评估结果应作相应调整。

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 2018 年 12 月 25 日起至 2019 年 12 月 24 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：威海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：0631-7372933

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：荣成市东山街道东山北路 318 号东兴商城第 4、5 层的房产。

2. 估价对象的基本状况：

估价对象坐落荣成市东山街道东山北路 318 号东兴商城第 4、5 层，位于东山北路以东、核电路以南，附近有学校、医院、银行、超市等，服务设施较完备；距公交站点约 20 米，交通方便；周围环境优美、整洁，无空气、噪声等污染，环境卫生状况良好；区域基础设施较为完善，达到“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖）条件。

建筑物基本状况：

荣成市东山街道东山北路 318 号为五层钢混结构的建筑物，其外墙涂料，塑钢外窗，约建成于 2015 年。本次估价对象为第 4、5 层，层高均为 3.3 米，总建筑面积为 1296.9 平方米，室内未装修，楼梯面铺花岗岩板；根据现场勘查，估价对象所在的房屋基础完好，未出现不均匀沉降，建筑物外墙装饰完整牢固，无明显空鼓、剥落。

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：二〇一八年十二月九日。

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. 估价委托人提供的有关资料
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成本法进行估算，理由如下：

估价对象为单纯的地上建筑物且无权属证明，同一供需圈内类似房产的市场交易案例及租赁案例很少，不具备采用市场比较法、收益法估价的条件；另外估价对象为已建成的房产，不属于待开发房产，故不适宜采用假设开发法作为评估方法；根据《房地产估价规范》中的规定，当估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

1. 成本法

成本法，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法估价应按下列步骤进行：

- ①选择具体估价路径；
- ②估算重置成本或重建成本；
- ③测算折旧；
- ④计算成本价值。

2. 综合分析确定最终估价结果

根据成本法的测算结果，结合当前市场状况和估价师经验，确定最终的估价结果。

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 2018 年 12 月 09 日的评估价值为 193.37 万元，人民币大写：壹佰玖拾叁万叁仟柒佰元整。

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		2018年12月25日
王红波	3720160087		2018年12月25日

十二、实地查勘期：

2018年12月09日

十三、估价作业日期：

2018年12月09日至2018年12月25日

附 件

1. 鉴定委托书复印件
2. 估价对象位置图和现状照片
3. 专业帮助情况和相关专业意见
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现状照片

