



# 关于乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室市场 价值评估报告

## [报告摘要]

本报告评估的是位于乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室的市场价值，建筑面积：139.6 平方米（根据不动产登记信息）。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对待估房地产进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用比较法、收益法对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点二〇二〇年三月三日的市场价值为 62.29 万元，人民币大写：陆拾贰万贰仟玖佰元整。

山东大地房地产土地估价有限公司

# 房地产市场价值估价报告

估价报告编号：山东大地房估字[2020]第 FY021 号

估价项目名称：乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室的市场价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

宋建辉（注册号：3720070056）

时亚迪（注册号：3720190082）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 10 日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于二〇二〇年三月三日对委托评估的乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据

估价对象：财产范围是乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室建筑物及所占用的国有土地使用权，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

根据不动产登记信息：

房屋坐落：银滩之心福海苑 49-1-501；不动产权证号（证明）：201215953；权利人：李京；房屋结构：钢筋混凝土结构；总层数：5；所在层数：5；建筑面积：139.6 m<sup>2</sup>；竣工时间：2010-01-01；房屋用途：住宅；房屋性质：市场化商品房。

价值时点：二〇二〇年三月三日

价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：本次委托评估的乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室于价值时点的市场价值为 62.29 万元，人民币大写：**陆拾贰万贰仟玖佰元整**，单价：4462 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

1、根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五

日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

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。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月十日

## 目 录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业日期 .....	13
附件 .....	14

## 估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师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、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，但受到本估价报告中已说明的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，撰写本估价报告。

5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件：

#### （一）一般性假设：

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》资料复印件，我们未向有关部门进行核实，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。

#### （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。此次估价无未定事项假设。

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。本次估价是以司法鉴定为目的评估估价对象的公开市场价值，因此假设估价对象未被查封，也不考虑估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

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。因估价师无法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、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2020 年 4 月 10 日至 2021 年 4 月 9 日有效。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。

3、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，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 估价结果报告

(一) 估价委托人：北京市朝阳区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：威海市海滨北路 46 号主楼 23 层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价格提供参考依据

(四) 估价对象：

1、估价对象权益状况如下：

根据不动产登记信息：

房屋坐落：银滩之心福海苑 49-1-501；不动产权证号（证明）：201215953；权利人：李京；房屋结构：钢筋混凝土结构；总层数：5；所在层数：5；建筑面积：139.6 m<sup>2</sup>；竣工时间：2010-01-01；房屋用途：住宅；房屋性质：市场化商品房。

2、区位状况：

本次评估的银滩之心福海苑 49-1-501 室位于乳山市长江路以北、太行山东路以东、淮河路以南、凤凰山路以西的福海苑小区内，附近有福如东海文化园、银滩滨海旅游度假区等配套设施，距离海边较近，自然环境良好，周边基础服务设施较完善，周围路面硬化、绿化完全，有乳山 202 路、乳山 203 路、乳山 212 路等公交车从附近经过，出入便捷，停车方便。

### 3、实物状况：

乳山市银滩之心福海苑 49 号是一幢钢混结构五层高的住宅楼，经估价师实地查勘，该楼位于银滩之心福海苑小区南侧的最外围，临长江路，面朝大海，本次评估 49 号楼一单元 501 室，建筑面积为 139.6 m<sup>2</sup>（根据不动产登记信息），49 号楼外墙底部墙砖贴面，其余部分防水涂料粉刷，对讲防盗大门，楼宇内楼梯花岗岩踏步，不锈钢扶手，维护状况较好。由于估价师无法进入 501 室室内，室内结构及装修情况不详，501 室为该单元顶楼，视野开阔，直面大海，能获得较好的观景体验，阳台封闭，有水、电、天然气配套设施。

#### （五）价值时点：二〇二〇年三月三日

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：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

#### （七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

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。

(八) 估价依据：

1、有关法律法规：

- (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) 《中华人民共和国担保法》；
- (4) 《中华人民共和国物权法》；
- (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

2、其他有关部门文件

- (1) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2019年8月28日，法释[2018]15号）；
- (2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；
- (3) 《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；
- (4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；
- (5) 《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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）

3、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) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

4、其他资料：

- (1) 委托方提供的有关资料；

(2)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：

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

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。这主要是出于以下考虑：估价对象的同类房地产均有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内均有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法估价；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法，估价对象均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。

基本思路如下：

##### 1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

##### 2、利用收益法求取估价对象价格：

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时，应按以下步骤进行：选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、

收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

(十) 估价结果：

本次委托评估的乳山市银滩之心福海苑 49-1-501 室于价值时点的市场价值为 62.29 万元，人民币大写：陆拾贰万贰仟玖佰元整，单价：4462 元/m<sup>2</sup>。

(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
宋建辉	3720070056		
时亚迪	3720190082		

(十二) 实地查勘期：

2020 年 4 月 8 日

(十三) 估价作业日期：

2020 年 3 月 3 日至 2020 年 4 月 10 日

## 附件

- 1、估价对象现场相关照片
- 2、估价对象位置图
- 3、委托函
- 4、估价对象产权证明相关资料复印件
- 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

# 现场照片

