

## 目 录

### 一、致委托方函

### 二、估价师声明

### 三、估价假设和限制条件

### 四、估价结果报告

(一) 估价委托方

(二) 估价机构

(三) 估价目的

(四) 估价对象

(五) 价值时点

(六) 价值类型

(七) 估价原则

(八) 估价依据

(九) 估价方法

(十) 估价结果

(十一) 估价人员

(十二) 实地查勘期

(十三) 估价作业期

### 五、附件

附件一 寿光市人民法院司法鉴定委托书复印件

附件二 《房产信息查档证明》复印件

附件三 价格鉴定师职业资格证书复印件

附件四 价格评估机构资质证书复印件

附件五 价格评估机构营业执照复印件

附件六 估价对象照片及位置示意图

附件七 价格评估费发票复印件

## 致委托方函

寿光市人民法院：

受贵院委托，我公司于2018年08月15日派出估价人员，对琼中县营根镇海榆路新二区（云鼎雅苑）2幢绿橙阁1111号房产进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循房地产价格评估有关规范，对估价对象房地产进行了评估，评估内容及结果简要如下。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

**估价对象：**琼中县营根镇海榆路新二区（云鼎雅苑）2幢绿橙阁1111号房

**价值时点：**2018年08月15日，无特殊约定，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估选用市场比较法。

**估价结果：**琼中县营根镇海榆路新二区（云鼎雅苑）2幢绿橙阁1111号房地产于价值时点2018年08月15日的市场价值为人民币65.87万元。（大写：人民币陆拾伍万捌仟柒佰元整）。单价：7870元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

特别提示：本次评估价值未考虑查封、抵押等他项权利对房地产价值的影响，限购政策，具体限购政策详询当地不动产登记服务中心。

潍坊鑫源价格评估有限公司

二〇一八年八月二十九日

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、本评估报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、评估报告中的分析、意见和结论是注册价格鉴定师独立、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、注册价格鉴定师与评估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、注册价格鉴定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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、我们已于2018年08月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限

于估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、其他需要声明的事项：

(1)本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料，估价委托方对资

料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(2)本报告确定的房地产价格为在假设公开市场条件下的模拟市场价格，不能替代市场定价，本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

(3)本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(4)未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

(5)本结论仅供参考。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的，估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

(2) 估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 假设实地查勘日期的估价对象状况与价值时点状况是一致的。

## 2、未定事项假设

估价中所需的估价对象事项均已明确，无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，无背离事实假设。

## 4、不相一致假设

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

估价委托人提供了相应的估价资料，估价人员进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

## 二、限制条件

1、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

2、本报告估价结果是根据本次估价目的，于价值时点对

估价对象在保持现有状态下做出的，仅为委托方进行司法鉴定确定房地产市场价格提供价格参考，如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

3、本估价报告有效期为自报告出具之日起壹年内有效。

4、根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期，如内国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请价格评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

5、评估报告须经评估机构加盖公章并由评估师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体性，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

### 三、其他事项

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，估价结果报告供估价委托方使用，估价技术报告只供估价机构存档备案。

3、本估价报告估价结果是公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式对房地产价值带来的负面影响，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响。

4、本估价报告专为委托方所使用，并仅适用于本估价报告所列明之目的。委托估价方超出本估价报告限定的使用条件使用本估价报告，受托估价方不负任何法律责任或经济责任。本估价报告的全部或部分内容未经受托方同意，均不得转载于任何文件、公告及声明中。

5、委托估价方在使用本报告时必须保证本报告的完整性

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性负责。若因资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员对此不承担任何责任。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

7、受托估价方对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。受委托估价方没有接受进行结构测试和检验设施的委托要求，因此，由于估价对象内部质量的原因而影响待估对象的价值，受托估价方对此不承担任何责任。

8、由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对估价结果的影响。

9、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

# 估价结果报告

## （一）估价委托方

名称：寿光市人民法院

## （二）估价机构

估价机构：潍坊鑫源价格评估有限公司

法人代表：李健荣

地址：寿光市兴尚路北段路西顺昌停车场沿街房

证书编号：中 J 1 5 0 0 6 0

## （三）估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## （四）估价对象

1、估价对象范围：估价对象为位于琼中县营根镇海榆路新二区（云鼎雅苑）2幢绿橙阁1111号房，估价范围为房屋及其所分摊的国有出让土地使用权，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

2、实物状况：估价对象房屋结构为混合结构，所在层数为11层。建筑面积为83.7平方米。维护使用状况良好，外墙涂料，室内未进入，水、电等配套设施齐全。

3、区位状况：估价对象位于琼中县营根镇海榆路新二区，附近有琼中车站、琼中黎族苗族自治县中医院、琼中水果市场、家家惠超市、昆仑好客便利店、中国邮政储蓄银行等各类基础生活设施完善，周围环境较好，交通便利，适宜居住。

4、权属状况：依据委托方提供的相关证明，委估对象房屋权利人为刘乐生，产权证号为琼中房权证县城字第私有001890号。

#### （五）价值时点

2018年08月15日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

#### （六）价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

#### （七）估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

##### 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。

##### 3、价值时点原则：

要求估价结果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、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。

#### 5、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。

### （八）估价依据

#### 1、相关法律

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日）。

#### 2、其他有关部门文件

（1）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

（2）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号，2007年8月7日）；

（6）《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、技术标准

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国标GB/T5029-1999）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国标GB/T50899-2013）；

（3）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国标GB/T18508-2014）；

（4）《房地产估价报告评审标准》（房地产市场监管处）。

### 4、地方的有关规定

（1）《山东省涉案物品价格鉴证管理办法》；

（2）《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》（2011年2月12日）。

### 5、委托方提供的有关资料

（1）委托书

（2）《房产信息查档证明》。

### 6、其他资料

（1）估价人员现场勘测的资料和数据；

（2）当地近期该类房地产市场交易资料及技术参数。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法等几种。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选市场比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益还原法；估价对象可假定为独立的开发建设项目重新开发建设的选用成本逼近法；当估价对象或同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时选用成本逼近法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的应选假设开发法。

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，考虑到该估价对象特点、实际情况及估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，本次评估采用市场比较法作为测算其房地产价格的评估方法。

市场比较法是将估价对象与价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些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。

## （十）估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定琼中县营根镇海榆路新二区（云鼎雅苑）2幢绿橙阁1111号房地产于价值时点2018年08月15日的市场价值为人民币65.87万元。

(大写：人民币陆拾伍万捌仟柒佰元整)。单价：7870 元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

(十一) 估价人员

温国栋 ( 注册证号： 0007874 )

高宝强 ( 注册证号： 0007906 )

(十二) 实地查勘期

2018 年 08 月 15 日

(十三) 估价作业期

2018 年 08 月 15 日至 2018 年 08 月 29 日

潍坊鑫源价格评估有限公  
司

二〇一

八年八月二十九日