

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 圣达房估[2018]字第 R3103 号

估价项目名称： 银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室涉案房地产估价报告

估价委托人： 乳山市人民法院技术室

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： 郑乐忠 （3720070007）

李贵奎 （3720080055）

估价报告出具日期： 2018 年 8 月 30 日

致估价委托人函

乳山市人民法院技术室：

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委托评估的中国工商银行股份有限公司乳山支行与被执行人王晓杰、乳山华银置业有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室的房地产进行了实地查勘并进行了评估。

估价目的：评估房地产价值作为估价委托人执行司法案件提供价格参考。

估价对象：财产范围是银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室房屋及所占用的土地使用权。其名称、坐落、规模、用途、权属等基本情况见下表：

商品房买卖合同登记状况

买卖合同编号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	他项权利状况	设计用途	终止日期	备注
(乳)W0900109	王晓杰	银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室	钢混	12	4	64.7	已设定抵押权	住宅	2076-5-29	-

价值时点：2018 年 8 月 30 日

价值类型：本报告中房地产的价值采用公开市场价值标准，既所估价出的客观合理价格应是在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：市场价值 **11.65 万元**（单价 1800 元/平方米），人民币大写：**壹拾壹万陆仟伍佰元整**。

特别提示：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的内容。

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司
二〇一八年八月三十日

目 录

估 价 师 声 明.....	5
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. 估价人员.....	13
十二. 实地查勘期.....	14
十三. 估价作业日期.....	14
附件：	14

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《商品房买卖合同(商品房预售文本)》，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。

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

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。此次估价无背离事实假设。

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。此次估价无依据不足假设。

二. 估价限制条件

1. 本估价报告按照估价目的为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。非因法律规定的情况，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 2018 年 8 月 30 日起至 2019 年 8 月 29 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：乳山市人民法院技术室

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：文化中路 48-5 号

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：

评估房地产价值作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：银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室房屋及所占用的土地使用权。

2. 估价对象基本情况：

商品房买卖合同登记状况

买卖合同编号	房屋所有人	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	他项权利状况	设计用途	终止日期	备注
(乳)W0900109	王晓杰	银滩龙悦海景花苑 5 号 401 室	钢混	12	4	64.7	已设定抵押权	住宅	2076-5-29	-

3. 估价对象区位状况：

估价对象位于银滩环海路北、206 省道东。周边有龙海丽都小区、假日海景雍花苑小区、滴水湾温泉、闻涛美域小区等。周边路面硬化完全，交通便利，基础设施与生活服务设施配套齐全，是居家置业的良好地段。

4. 估价对象实体状况：

建筑物：银滩龙悦海景花苑5号楼为12层住宅用楼，本次估价对象位于其中的401室，外墙粉刷涂料，无门窗。室内未装修。水电暖等设施配套齐全。截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为90%。

土地：估价对象共用一宗出让住宅用地，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；开发程度达到五通一平。

五. 价值时点：

二〇一八年八月三十日

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：

本报告中房地产的价值采用公开市场价值标准，既所估价出的客观合理价格应是在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。

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》编号为 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) 乳山市总体规划、远期、近期规划
- (2) 乳山市社会经济发展水平及有关统计资料
- (3) 近年来乳山市开发商投资该类物业的开发成本
- (4) 估价委托人提供的资料
- (5) 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而评估估价对象房地产市场价格, 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产价值。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, 估价对象属于成熟住宅小区, 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。以上两种方法的测算结果均能较为准确的反映估价对象的市场价值。

而未采用成本法、假设开发法主要出于以下考虑: ①估价对象为单套住宅, 不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设, 所以不宜采用成本法; ②估价对象为已建成物业, 且处于正常使用状态, 价值时点不具有开发

或再开发潜力，所以不宜采用假设开发法。

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产市场价格。

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 2018 年 8 月 30 日的评估价值为 **11.65 万元**（房地产单价 1800 元/平方米），人民币大写：**壹拾壹万陆仟伍佰元整**。

十一. 估价人员：

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
郑乐忠	3720070007	
李贵奎	3720080055	

十二. 实地查勘期:

2018年8月30日

十三. 估价作业日期:

2018年8月30日

附件:

1. 委托书复印件
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片
3. 估价对象权属证明复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 房地产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