



# 房地产估价报告

估价报告编号：鲁弘估字[2022]第058号

估价项目名称：威海市皇冠花园别墅一区11-103、11号-10房地产估价报告

估价委托方：泰安市中级人民法院

房地产估价机构：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：方 蕾 3720150065

孙 静 3720200294

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十六日



## 致委托方函

泰安市中级人民法院：

受贵院的委托，我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则，对委托评估的涉案房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的：**为委托方办理案件提供价格参考依据而评估房地产价值。

**估价对象：**估价对象为威海市皇冠花园别墅一区11-103成套住宅和11号-10车库，坐落于威海市皇冠花园别墅一区11号楼。根据《房权证》（威房权证字第2013055699号）和《不动产登记资料查询结果证明》，11号-103建筑面积213.3平方米，用途为成套住宅，产权人陈小龙，总层数4层，经现场查勘估价对象在1-2层；11号-10建筑面积23.15平方米，用途为车库，权证号2013055712，产权人陈小龙。根据《国有土地使用证》（威经国用（2013）第F-1729号），共用使用权面积为10533.0平方米，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期2062年10月31日。

**价值时点：**根据《泰安市中级人民法院司法鉴定委托书（司法技术编号：（2022）鲁09法鉴字004号）鉴定目的，设定价值时点为2022年2月10日（现场查勘日）。

**价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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。

**估价方法：**根据《房地产估价规范》，结合估价对象特点和估价目的，本次评估采用比较法和收益法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价格因素的分析，运用比较法和收益法进行了评估测算，确定委估对象于价值时点的市场价值为（币种：人民币）为：

**评估单价：15132元/平方米（含车库）**





评估总价：322.7656 万元

人民币大写：叁佰贰拾贰万柒仟陆佰伍拾陆元整

特别提示：

1、因查勘现场时，估价对象二楼室内无人，无法入室勘查，本次评估二楼室内装修按一般装修假设。

2、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2022 年 2 月 26 日起有效期为一年。

3、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过山东省泰安市中级人民法院向我公司书面提出。

4、评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

致函日期：二〇二二年二月二十六日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函



山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：田丰美

二〇二二年二月二十六日





## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘日期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附 件.....	9
1、《泰安市中级人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁09法鉴字004号）.....	9
2、估价对象位置图.....	9
3、估价对象照片.....	9
4、《房权证》（威房权证字第2013055699号）复印件.....	9
5、《国有土地使用证》（威经国用（2013）第F-1729号）复印件.....	9
6、《不动产登记资料查询结果证明》.....	9
7、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）.....	9
8、注册房地产估价师注册证书（复印件）.....	9





## 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、注册房地产估价师方蕾、孙静与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(1)《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

5、注册房地产估价师方蕾、孙静已于2022年2月10日对本估价报告中的估价对象状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

姓名	注册号	签名	签名日期
方蕾	3720150065		2022年2月26日
孙静	3720200294		2022年2月26日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象有关的资料复印件,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. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了查勘记录。现场查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况,估价人员现场查勘时未发现基础下沉等情况,未对估价对象结构和设备的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定,本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量,估价报告中采用的数据以《房权证》(威房权证字第2013055699号)和《不动产登记资料查询结果证明》中载明的数据为准。

4. 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) 交易双方处于利己动机进行交易;
  - (2) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
  - (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
  - (4) 不存在因特殊兴趣而给予附加出价。
5. 估价对象应享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

#### (二) 特殊类假设

##### 1、【未定事项假设】

(1) 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式带来的影响,未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

(2) 本次估价设定估价对象于现场查勘之时的状况与价值时点之日的状况一致。

##### 2、【背离事实假设】



估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象查封等他项权利因素的影响。

### 3、【不相一致假设】：

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无(或没有)不相一致事项假设。

### 4、【依据不足假设】：

因查勘现场时，估价对象二楼室内无人，无法入室勘查，本次评估二楼室内装修按一般装修假设。

## 二、限制条件

1、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自2022年2月26日至2023年2月25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。

2、【价值类型限制】估价结果为委估房地产的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、【估价报告用途限制】本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，不对其它用途负责，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

4、【报告内容采用限制】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。

### 5、【其他特殊使用提示】

①本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字盖章后方可有效；本估价报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整、合理使用方为有效。

②若报告使用人不当使用或者仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估机构不承担任何责任。

③评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方：

名称：泰安市中级人民法院

地址：泰安市泰山区望岳东路8号

联系人：王建

### 二、估价机构：

名称：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2北楼二层203室

法定代表人：田丰美

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]064号

统一社会信用代码证：91370103267107982A

### 三、估价目的：

为委托方办理案件提供价格参考依据而评估房地产价值。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象范围：

估价对象范围：威海市皇冠花园别墅一区11-103成套住宅和11号-10车库。11号-103成套住宅建筑面积213.3平方米，11号-10车库建筑面积23.15平方米，包含其合理分摊的国有建设用地使用权，不包括室内动产及其他债权债务。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象为威海市皇冠花园别墅一区11-103成套住宅和11号-10车库。坐落于威海市皇冠花园别墅一区11号楼。根据《房权证》（威房权证字第2013055699号）和《不动产登记资料查询结果证明》，11号-103建筑面积213.3平方米，用途为成套住宅，产权人陈小龙，总层数4层，经现场查勘估价对象在1-2层；11号-10建筑面积23.15平方米，用途为车库，权证号2013055712，产权人陈小龙。

#### （三）土地基本状况





根据《国有土地使用证》（威经国用（2013）第F-1729号），共用使用权面积为10533.0平方米，用途为住宅，使用权类型为出让。

四至：估价对象所在的宗地地块，北至海峰路，东、西、南邻小区道路。

形状：估价对象所在的宗地地块，呈不规则多边形。

土地使用期限：使用权类型为出让，终止日期2062年10月31日

开发程度：地质条件满足类似建筑要求，宗地外达到“七通一平”。

（四）建筑物基本状况：估价对象为威海市皇冠花园别墅一区11-103成套住宅和11号-10车库，坐落于威海市皇冠花园别墅一区11号楼。根据《房权证》（威房权证字第2013055699号）和《不动产登记资料查询结果证明》，11号-103建筑面积213.3平方米，用途为成套住宅，产权人陈小龙，总层数4层，经现场查勘估价对象在1-2层；11号-10建筑面积23.15平方米，用途为车库，权证号2013055712，产权人陈小龙。

建成时间：估价委托人提供的资料中未记载估价对象建成时间，经现场询问，建成时间为2006年。

建筑结构：钢混结构。

设施设备：天然气、地暖，水电齐全，无电梯。

装饰装修：估价对象为一、二楼复式，一楼：瓷砖地面，壁纸，塑钢窗（外带防盗网），卫生间：地砖，PVC吊顶，瓷砖贴面到顶；二楼：查勘现场时，估价对象二楼室内无人，无法入室勘查，本次评估二楼室内装修按一般装修假设。外墙：条形砖。

新旧程度：估价委托人提供的资料中未记载估价对象建成时间，经现场询问，建成时间为2006年，估价对象使用和维护状况良好。

## 五、价值时点：

根据《泰安市中级人民法院司法鉴定委托书（司法技术编号：（2022）鲁09法鉴字004号）》鉴定目的，设定价值时点为2022年2月10日（现场查勘日）。

## 六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是估价对象经适当



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

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

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。

## 八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

3、《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七十二号)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号)；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》(国务院令 第55号)；

7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；



8、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）及其实施细则；

9、《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》（法释（2009）16号）；

10、《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》（法释（2011）21号）

（二）本此估价采用的技术规程：

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

（三）委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

1、《泰安市中级人民法院司法鉴定委托书（司法技术编号：（2022）鲁09法鉴字004号）；

2、《房权证》（威房权证字第2013055699号）复印件；

3、《国有土地使用证》（威经国用（2013）第F-1729号）复印件；

4、《不动产登记资料查询结果证明》；

5、估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

## 九、估价方法

（一）估价技术思路与方法

根据估价对象的特点和本次估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），制定如下估价技术路线：

首先，采用比较法测算出估价对象在价值时点的比较价值，采用收益法测算出估价对象在价值时点的收益价值；然后根据两种方法测算结果分析得出估价对象在价值时点的评估结果。

（二）估价方法定义

比较法：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租赁价值或租赁价格的方法。

收益法：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。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价值因素的分析，运用比较法和收益法进行了评估测算，确定委估对象于价值时点的市场价值为（币种：人民币）为：

评估单价：15132元/平方米（含车库）

评估总价：322.7656万元

人民币大写：叁佰贰拾贰万柒仟陆佰伍拾陆元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方 蕾	3720150065	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：方蕾 注册号：3720150065 有效期至：2024.2.18	2022年2月6日
孙 静	3720200294	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：孙静 注册号：3720200294 有效期至：2023.10.15	2022年2月6日

十二、实地查勘日期：2022年2月10日

十三、估价作业期：2022年1月27日至2022年2月26日

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年二月十六日



## 附 件

- 1、《泰安市中级人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁09法鉴字004号）；
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、《房权证》（威房权证字第2013055699号）复印件；
- 5、《国有土地使用证》（威经国用（2013）第F-1729号）复印件；
- 6、《不动产登记资料查询结果证明》；
- 7、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 8、注册房地产估价师注册证书（复印件）



# 泰安市中级人民法院

## 司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁09法鉴字004号

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院受理的山东天齐创业投资有限公司与陈小龙其他案由纠纷一案，需对陈小龙名下位于威海市皇冠花园别墅一区11-103、11号-10（权证号为2013055699、2013055712）进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于3个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为山东天齐创业投资有限公司，交费的比例为100。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



联系人：王建 联系电话：6986271



咸 房权证 字第 2013055699 号

房屋所有权人	陈小龙				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	皇冠花园别墅一区-11号-103				
登记时间	2013-07-25 15:21				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	
	4	213.3	195.54		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至 止

附 记

5-17/15/18/19/20/21 (3-2)



2013-07-25 15:21:21



威海国用(2013)第 F-1723号

土地使用权人	陈小龙				
座落	皇冠花园别墅一区-11号-103				
地号	09-17	图号	94.00-62.75		
地类(用途)	住宅	取得价格	—		
使用权类型	出让	终止日期	2062年10月31日		
使用权面积	10533.0	其中	独用面积	—	M <sup>2</sup>
	(共用)	M <sup>2</sup>	分摊面积	—	M <sup>2</sup>

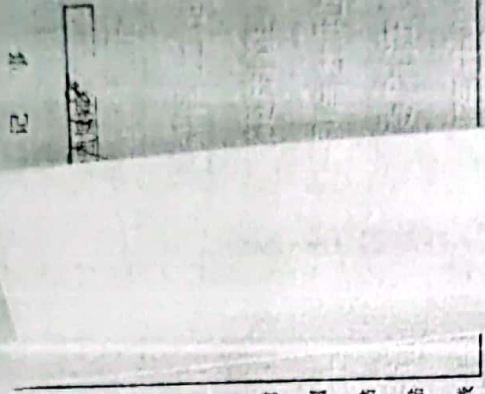
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

威海市人民政府(章)  
威海市人民政府  
2013年7月31日

威海市国土资源局经区分局  
2013年7月31日

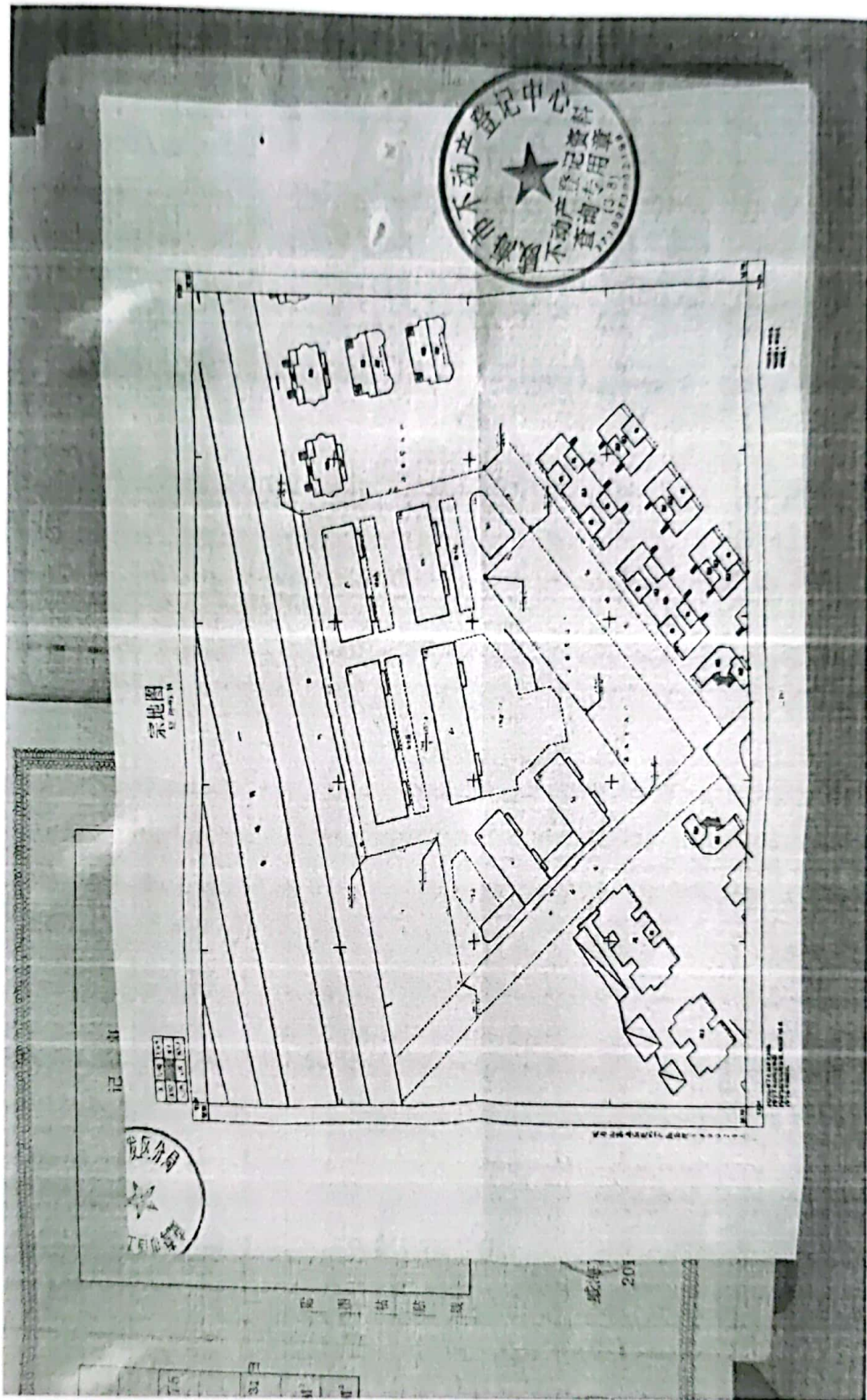
证书监制机关  
威海市国土资源局  
土地证书监制章  
No. 0160969825

威海市不动产登记中心  
不动产登记专用章  
威海市不动产登记中心



附 图 格 线





# 不动产登记资料查询结果证明

查询编号: CX20220209153427640

依据申请人的申请,按照其提供的有效的身份证件查询我中心的不动产登记信息系统,得到如下查询结果:

不动产权情	状态	产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	权证号	登记时间	备注
2	现势	陈小龙	370923198702020334	皇冠花园别墅一区-11号-10	23.15	车库	2013055712	2013/07/25 00:00:00	
1	现势	陈小龙	370923198702020334	皇冠花园别墅一区-11号-103	213.3	成套住宅	2013055699	2013/07/25 00:00:00	
备注	资产证明								



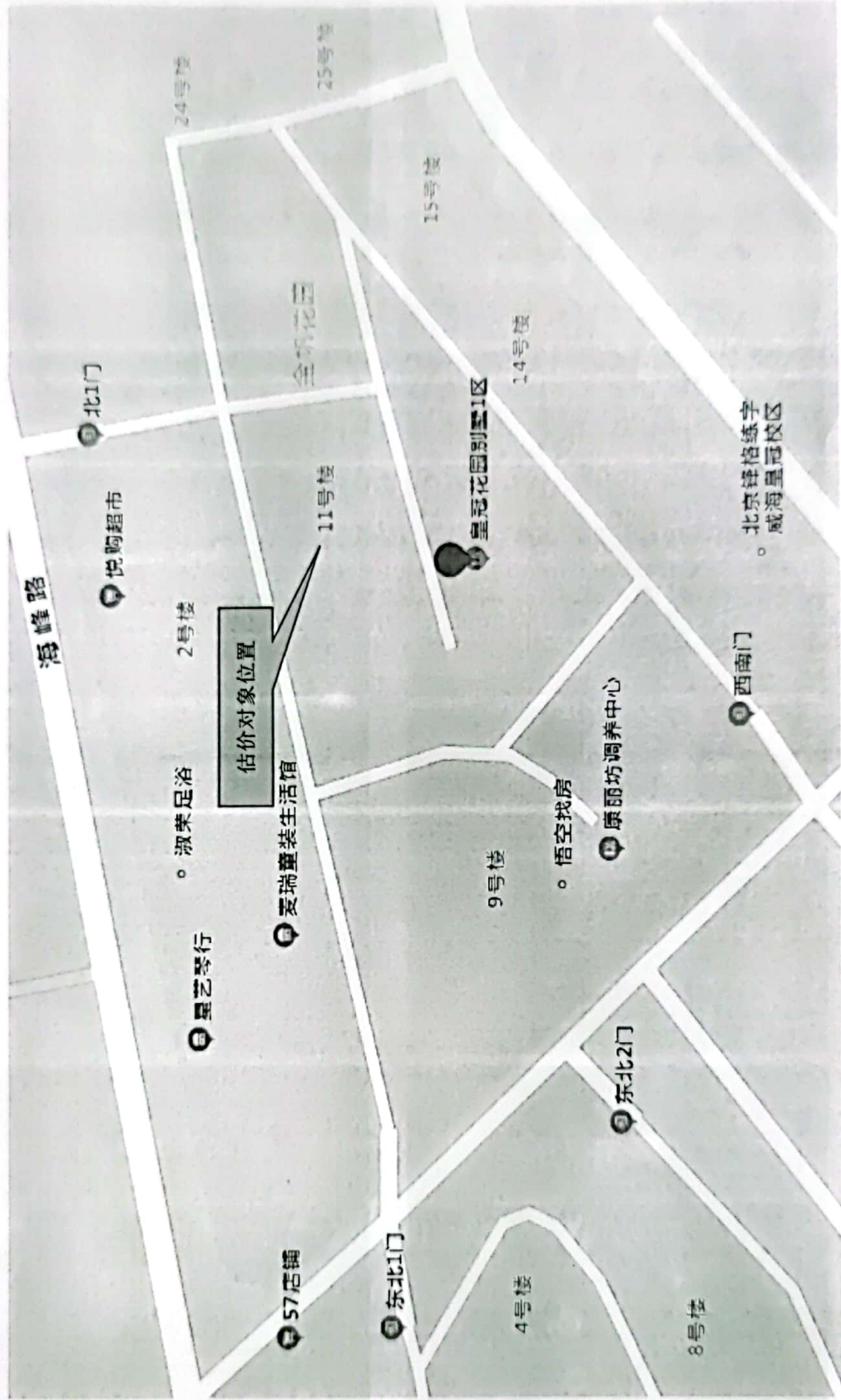
查询日期: 2022-02-09 13:34:27

说明:

1. 申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,须自行承担法律责任。
2. 申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,也不得不正当使用。



估价对象位置图



估价对象现场照片



123456789





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司  
法定代表人：田丰美  
(执行事务合伙人)  
住所：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2号北楼二层203室  
统一社会信用代码：91370103267107982A  
备案等级：壹级  
证书编号：建房估证字[2013]064号  
有效期限：2019年5月8日至2022年5月7日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242487

姓名 / Full name

万雷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370112197906037448

注册号 / Registration No.

3720150065

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00236027

姓名 / Full name

孙静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371081197808132626

注册号 / Registration No.

3720200294

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

