

1. 估价对象权益状况如下：

不动产权利状况	
不动产权证号（证明）	201208273
权利人	张福民
房屋坐落	威海市乳山市银滩御官花园 2-1-802 室
用途	住宅
面积	房屋建筑面积：101.23 m ²
不动产单元号	371083116006GB00011F00020051
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：12 层 房屋所在层：8 层 房屋竣工时间：2010-01-01
附记	--

2. 区位状况：

本次评估的房地产位于镜泊湖路以东、淮河路以南，附近有银滩滨海旅游度假区、世纪华联超市等配套设施，距银滩滨海旅游度假区一公里，自然与人文环境较好，周围路面硬化、绿化完全，有



乳山 208 路外环、乳山 209 路内环、乳山 211 路、乳山 212 等公交车从附近经过，出入便捷，无交通管制，停车方便，区位状况良好。

3.实物状况：

本次评估张福民所属的威海市乳山市银滩御官花园 2-1-802 室住宅，实地查勘，估价对象外墙刷防水涂料，入户门为防盗门，估价对象总层 12 层，所在层为 8 层，钢混结构，有水、电、天然气配套。

(五) 价值时点：二〇二二年六月十六日

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、在征求委托方同意后确定的。

(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。



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》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

(3) 《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,2021年1月1日起施行);

(4) 《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,自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正,2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

(5) 《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);

(6) 《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》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)。

2. 其他有关部门文件

(1) 《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);

(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）；

(6) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(7) 《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》（法释〔2018〕15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) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）

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、



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，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:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经测算,并结合估价经验与对影响价值因素的分析,最终确定按照估价对象于价值时点的评估结果为284659元,人民币大写:贰拾捌万肆仟陆佰伍拾玖元整,单价:2812元/平方米。

