

房地产估价报告

估价报告编号：威华地[2022]房字第 30075 号

估价项目名称：古寨东路-383 号-602 室
涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：威海市环翠区人民法院

房地产估价机构：威海华地土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：董建英 注册号：3720110068

张雨薇 注册号：3720080035

估价报告出具日期：2022 年 11 月 18 日

致估价委托人函

威海市环翠区人民法院：

承蒙委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，按照《房地产估价规范》的规定，本着客观、独立、公正的原则，遵循必要的评估程序，选用适宜的估价方法，经过周密的测算，确定委托评估的房地产价格，结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：财产范围是古寨东路-383号-602室房地产的房屋所有权、相关国有土地使用权，不包含估价对象附带的动产、债权债务等其他财产或权益。依据委托方提供的委托书及其他评估相关资料，其名称、坐落、规模、用途等基本状况详见表一。

表一 估价对象基本情况一览表

坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积(m ²)
古寨东路-383号-602	混合	7	6	住宅	72.21

价值时点：2022年11月15日，为估价对象现场查勘日。

价值类型：本次估价对象的估价结果是在满足本次估价假设与限制条件下于价值时点的市场价值。

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，本次估价对象在价值时点2022年11月15日满足本次估价的假设及限制条件下的评估价值为51.1万元，人民币大写：伍拾壹万壹仟元整。估价结果详见表二：

表二 估价结果一览表

坐落	结构	所在层数	用途	建筑面积(m ²)	单价 (元/m ²)	总价(万元)
古寨东路-383号-602	混合	6	住宅	72.21	7070	51.1
备注	1、依据《委托书》，评估总价中不包含装修价值； 2、估价对象未办理不动产权证书，本次评估估价对象的建筑面积等信息依据威海市环翠区人民法院提供的《委托书》及其他评估相关资料； 3、评估总价中包含储藏室价值。					

特别提示：

1、根据《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二、二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

2、提醒当事人注意被执行人不自愿配合交付带来的风险。

威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十八日

目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
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、估价依据	11
八、估价原则	12
九、估价方法	13
十、房地产估价报告使用提示	15
十一、估价结果	16
十二、注册房地产估价师	16
十三、实地查勘日期	16
十四、估价作业日期	17
附 件	17
(一) 估价对象现场照片、估价对象区域位置图	17
(二) 司法鉴定委托书复印件	17
(三) 估价对象权属查询等资料复印件	17
(四) 估价机构营业执照副本复印件	17
(五) 估价机构资质证书复印件	17
(六) 估价师注册证书复印件	17

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 我们在本报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述。

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. 注册房地产估价师董建英、张雨薇于二〇二二年十一月十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 没有本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
董建英	3720110068		年 月 日
张雨薇	3720080035		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价利害关系人提供的与估价对象有关的资料内容进行了审慎的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、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、估价对象应以价值时点保持现场勘查时的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。

4、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：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，并了解估价对象、知晓市场行情；④不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

6、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

7、因人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用等情况，本次评估假设评估对象无欠缴税金及相关费用等情况。

8、因人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、抵押权等他项权利，房地产估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假设估价对象不存在租赁权、抵押权等他项权利。

9、估价对象暂未办理产权证，本次评估估价对象建筑面积依据委托方提

供的《委托书》，如果估价对象建筑面积发生变化，评估结果进行相应调整。

（二）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，未记载估价对象的房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际调查为准。

（三）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。至价值时点，估价对象已被查封，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，因此本次评估不考虑查封因素对估价对象价值的影响。

（四）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。委托方未提供估价对象的权属证书，本次评估估价对象名称、坐落、建筑面积、用途等信息，依据委托方提供的《委托书》及其他评估相关资料。

（五）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。本次估价委托人所提供的资料均为复印件，未提供原件，因估价委托人为法院，我们进行了审慎的检查，在无理由怀疑其真实的情况下，假设委托人提供的资料是真实的且与原件一致。

二、本报告的限制条件

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、估价对象可能存在短期内不易变现或快速变现的跌价风险，评估过程中未考虑未来处置风险对估价对象价值的影响。

4、本估价报告结果包括房屋及其占用（或分摊）范围内的土地使用权价值及附属房地产的设施设备的价值；该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置或者改变现实用途，本估价结果无效。

5、本估价结果为二〇二二年十一月十五日的市场价格，随着时间及市场情况的变化，该价格需做相应的调整。本估价报告结果的使用仅在报告使用期内有效，报告有效期自报告出具日起壹年内有效，自2022年11月18日至2023年11月17日有效。若超过使用期限使用，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

6、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，或市场价格变化较快时，不能直接使用本估价结论。

7、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。

8、报告使用方必须完整使用报告，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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：威海市环翠区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：滕江泉

地 址：威海市文化中路80号楼

资 格 等 级：壹 级

资 格 证 号：鲁评061016

电 话：0631-5287926

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 本次估价财产范围为：财产范围是古寨东路-383号-602室房地产的房屋所有权、相关国有土地使用权，不包含估价对象附带的动产、债权债务等其他财产或权益。

2. 权益状况：依据委托方提供的委托书及其他评估相关资料，其名称、坐落、规模、用途等情况详见表三。

表三 估价对象基本情况一览表

坐落	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积(m ²)
古寨东路-383号-602	混合	7	6	住宅	72.21
备注	<p>1、估价对象未办理不动产权证书，本次评估估价对象的建筑面积等信息依据威海市环翠区人民法院提供的《委托书》及其他评估相关资料；</p> <p>2、储藏室一个。</p>				

因人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、抵押权等他项权利，**房地产估价人员**经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次假设估价对象不存在租赁权、抵押权等他项权利。

3. 估价对象实物状况：

(1) 建筑物实物状况：古寨东路-383号楼为混合结构七层住宅楼，建成于1993年。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗，其中一层为储藏室，二层及以上为住宅，本次估价对象位于该楼六层的602室，室内地面木质地板，内墙及顶棚刷乳胶漆，厨房、卫生间瓷砖墙、地面，水、电、暖、宽带等配套。附带储藏室一个。

根据现场勘查，房屋基础、结构构件完好，无损坏、变形、不均匀沉降，无明显的损毁状况，使用正常，整体维护状况良好。

(2) 土地实物状况：委托方未提供估价对象所属宗地情况，经评估人员现场调查了解，估价对象所属宗地为共用宗，用途为住宅，权利性质为出让，宗地外基础设施达到“七通”，宗地内达到“七通一平”。

(3) 估价对象区位状况：估价对象北邻花园中路，东邻古寨东路，南邻文化中路，周围有神道口中学、小学、威海市第一中学、威海市商业银行、家家悦超市等公共服务设施，附近有31路、3路公交车经过，生活方便，交通便利，环境整洁无污染，基础设施配套齐全。

五、价值时点

二〇二二年十一月十五日，为估价对象现场勘查日。

六、价值类型

本次估价对象的估价结果是在满足本次估价假设与限制条件下于价值时点的市场价值。

本次估价采用公开市场价值标准。即在交易双方自愿进行交易，都追求

各自最大利益，都了解交易对象，熟知市场行情，有较充裕的时间进行磋商谈判，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

七、估价依据

（一）行为依据

估价委托人出具的司法鉴定委托书

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令第72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019年8月26日）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日）；

4、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，2015年4月24日）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）；

6、《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2020年8月11日）

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次常务会议修订通过，2021年4月21日）

8、《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）；

9、《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，2018年6月4日）；

10、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号，2021年8月18日）。

技术规程：

- 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；
- 3、《城镇土地估价规程》：GB/T 18508-2014
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（三）产权依据

- 1、估价委托人提供的估价对象权属查询等资料复印件；
- 2、估价委托人提供的其他相关信息和资料。

（四）取价依据

- 1、估价人员现场查看记录；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、评估人员现场查看、调查所获取资料及市场收集的资料；
- 4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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、最高最佳使用原则

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。

最高最佳利用: 房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

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、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。

6、公平原则

估价目的在于求得一个不损害任何一方当事人利益的公平合理的价格。

九、估价方法

房地产评估的常用方法有市场比较法、收益法、成本法, 假设开发法等, 估价方法选用应按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 要求, 根据当地房地产市场发育情况, 结合估价对象的具体特点以及估价目的等, 选择适宜的估价方法。

1、未选用估价方法

(1) 成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧, 将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下, 可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象作为成套住宅, 价格高低主要取决于市场供求关系及未来预期收益, 而非成本累加, 故不适用于成本法。

(2) 假设开发法是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续

开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象房地产已开发完毕,短期内重新开发或改扩建的可能性不大,本次估价以维持估价对象现状使用为前提,不具备再开发利用价值,故不宜选用假设开发法。

2、选用估价方法

(1) 市场比较法是指根据替代原则,选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。估价对象区域内同类型用途房地产交易案例较多,故本次估价可采用市场比较法对估价对象价值进行测算。

市场比较法基本公式:

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

步骤: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求取比较价值。

(2) 收益法是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。估价对象同区域同类房地产出租案例也较多,可收集到同类房地产的出租收益、成本等,故可选用收益法进行估价。

综上所述,本次采用市场比较法及收益法,对两种方法的估价结果采用加权平均并结合估价经验进行综合处理得出评估对象的价值。

收益法基本公式:

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中： V —房地产在价值时点的收益价值

A —房地产的未来第一年净收益

Y —房地产的报酬率（假设在收益期内保持不变）

g —净收益逐年递增的比率

n —房地产的收益期，未来可获取净收益的年限

十、房地产估价报告使用提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 本次估价目的是为法院处置资产提供价值参考，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。法院处置资产一般销售期短于正常或合理的销售期，在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制、购买者心理因素等影响，可能实现的价格一般比正常市场价值要低。

3. 本次估价结果是按交易双方各自承担应付税费的条件得出，一般来说，房地产交易时卖方应缴纳的税费为增值税、所得税等，买方应缴纳契税、拍卖佣金等，如果该房地产变现时，税费承担者发生变动，评估价值应做相应调整。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的实地查勘工作，致使得出的估价结果存在偏差，当事人应当承担

相应的评估风险。

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

7. 根据《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二、二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 提醒当事人注意被执行人不自愿配合交付带来的风险。

十一、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，本次估价对象在价值时点 2022 年 11 月 15 日满足本次估价假设及限制条件下的评估价值为 51.1 万元，人民币大写：伍拾壹万壹仟元整。

十二、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
董建英	3720110068		年 月 日
张雨薇	3720080035		年 月 日

十三、实地查勘日期

2022年11月15日

十四、估价作业日期

2022年11月15日—2022年11月18日。

附 件

- (一) 估价对象现场照片、估价对象区域位置图
- (二) 司法鉴定委托书复印件
- (三) 估价对象权属查询等资料复印件
- (四) 估价机构营业执照副本复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 估价师注册证书复印件

估价对象现场照片



估价
区域
图



对象
位置