

房地产估价报告书

Real Estate Appraisal Report

烟台市阳光房地产评估有限公司

Yantai Yang Guang Real Estate Appraisal Co.,Ltd



房地产估价报告

估价报告编号：烟阳评字（2018）第 SF031 号

估价项目名称：牟平区滨海东路 618 号 3-1404 号房地产市场价值评估

估价委托人：烟台市牟平区人民法院

房地产估价机构：烟台市阳光房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵 丹 注册号：3720150269

贺春燕 注册号：3720130120

宋尚宜 注册号：3720160203

估价报告出具日期：2018 年 7 月 18 日

致估价委托人函

烟台市牟平区人民法院：

受贵院委托，我们本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了查勘评估测算。

估价目的：本次估价目的是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值。

估价对象：估价对象为牟平区滨海东路 618 号 3-1404 号房地产，房地产建筑面积为 138.89 m²。

价值时点：本次价值时点为 2018 年 7 月 16 日。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

估价方法：本次评估采用比较法及收益法。

估价结果：估价对象房地产建筑面积为 138.89 平方米，于 2018 年 7 月 16 日的评估单价为 7,356.00 元/平方米，市场价值为 1,021,674.84 元，人民币大写：壹佰零贰万壹仟陆佰柒拾肆元捌角肆分。

与估价结果和使用报告有关的特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对本报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

烟台市阳光房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇一八年七月十八日



目 录

估价师声明	4
估价假设与限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价对象	7
四、估价目的	8
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、实地查勘期	11
十二、估价作业日期	11
十三、估价人员	11
附 件	12
房地产估价技术报告（估价机构留存）	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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。

5、我们已于2018年7月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录，但是我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行堪查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

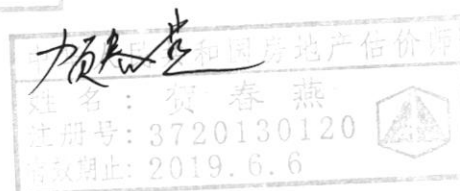
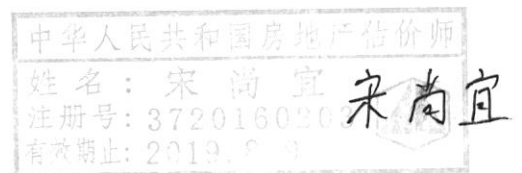
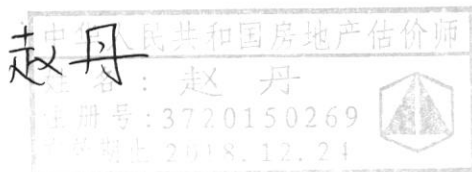
7、委托方对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的，即“是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值”下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由烟台市阳光房地产评估有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，请在接到本估价报告后十日内向我公司提出复估。

10、使用本报告，请注意估价假设和限制条件。

11、参与本次估价的房地产估价师：



估价假设与限制条件

一、一般假设：

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
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。

3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、本次估价对象未办理不动产登记手续，其坐落、建筑面积和用途，均以委托人提供的《司法技术对外委托书》、《商品房买卖合同》记载为准。在无任何怀疑理由的情况下，本次评估假设委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、本次估价关注了估价对象及周边的环境状况，在无专业机构进行鉴定、检测证明其存在环境污染的情况下，本次评估假设其不存在影响估价对象价值的环境因素。

二、未定事项假设

本次估价对象尚未办理产权登记，本次评估假设估价对象可正常办理产权登记手续，并取得产权证书。

三、背离事实假设

- 1、估价结果未考虑未来处置风险。
- 2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。
- 3、估价结果未考虑估价对象存在抵押、担保、查封等情况对其价值的影

响。

四、估价报告使用限制

1、本估价报告的有效期为壹年，即从 2018 年 7 月 18 日至 2019 年 7 月 17 日。

2、本估价结果仅适用于本次估价目的，不作他用。

3、本估价结果是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价报告结果需要适当调整或重新估价。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担任何责任。

5、本估价报告仅限委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

烟阳评字（2018）第 SF031 号

一、估价委托人：烟台市牟平区人民法院

地 址：牟平区正阳路 313 号

二、房地产估价机构：烟台市阳光房地产评估有限公司

法定代表人：贺春燕

住 所：山东省烟台市福山区永安街 27 号（人民银行综合楼三层西）

估价资格等级：二级

证书编号：鲁评 052030 号

三、估价对象：

（一）实物状况：

估价对象建成于 2013 年，建筑结构为钢混结构，房屋总层数 34 层，估价对象所在层数为 14 层，建筑面积 138.89 平方米，南北朝向，室内分为三室两厅一厨两卫，带三个阳台。

估价对象建筑物外墙为真石漆饰面，单元安装合金玻璃门，一楼大堂地面铺设釉面砖，墙面贴瓷砖，吊顶；走廊地面铺釉面砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；建筑物安装电梯 2 部，并设置消防梯一处，楼梯间内墙面刷乳胶漆，楼梯为水泥踏步，安装不锈钢栏杆。估价对象入户安装防盗门，水、电、气、暖管线到户，估价对象室内毛坯未装修。

估价对象建筑结构完好，维护保养状况好。

估价对象所处位置地势平坦，地质条件较好，没有被洪水淹没的威胁，地下水较充足，土地利用状况较好。

（二）区位状况

估价对象牟平区滨海东路 618 号 3-1404 号，位于牟平区天房·檀珑湾小区内，小区西靠通海路，北邻滨海东路，南临烟霞大街。附近有牟平区西系山小学、牟平第一中学、滨州医学院烟台附属医院、烟台康丽儿医院、中国建设银行、龙湖葡醍商业街、宏伟水产、天景食府等公共配套，配套服务设施较齐全。

估价对象附近公交站点经过的公交车有 568、601、603、603 闫家疃、K61

路等，交通便捷。

估价对象所在宗地红线外达到“七通一平”，宗地内给水、排水、通气、通热、通电、通路、通讯、场地平整。

（三）权利状况：

估价对象尚未办理不动产登记，根据委托方提供的《商品房买卖合同》买方罗莉于 2011 年 3 月 25 日与烟台市津房置业有限公司签定了编号为烟房预许字 2011 第 019-348 号的《商品房买卖合同》。

合同第三条载明：“买方购买牟平区滨海东路街(路、巷)618 号 3-1404 号房”、“经规划部门批准的该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为 2.9 米。该楼总建筑层数为住宅 34 层 16346.10 平方米，总计地上 34 层 16346.10 平方米”、“该商品房合同约定建筑面积共 138.89 平方米，其中，套内建筑面积 109.11 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 29.78 平方米”。

四、估价目的：本次估价目的是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值。

五、价值时点：2018 年 7 月 16 日。

六、价值类型：

市场价值：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、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 8、《不动产登记暂行条例》；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 10、《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》；

11、《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）；

12、《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）；

13、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）其他有关资料

1、（2018）烟牟法委评字第48号《烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书》；

2、《商品房买卖合同》复印件；

3、估价机构掌握的市场资料；

4、估价人员现场查勘和社会调查获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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态下的价值或价格的原则，最高最佳利用，是指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。

（四）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。

（五）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。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

《房地产估价规范》4.1.2 条规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法估价；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；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发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，应选用假设开发法。4.1.3 条规定：当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”

由于估价对象不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法进行估价；估价对象无法单独进行开发建设，故不采用成本法进行评估；由于估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域市场上类似交易案例较多，故采用比较法；估价对象为住宅房地产，可出租获取持续性收益，故可采用收益法测算其收益价格。

比较法，即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。

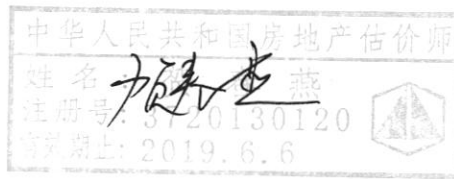
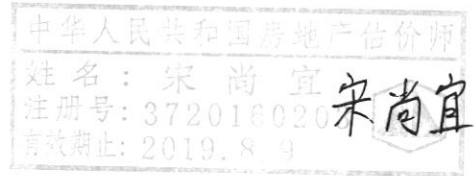
收益法，即预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：估价对象房地产建筑面积为 138.89 平方米，于 2018 年 7 月 16 日的评估单价为 7,356.00 元/平方米，市场价值为 1,021,674.84 元，人民币大写：壹佰零贰万壹仟陆佰柒拾肆元捌角肆分。

十一、实地查勘期：2018年7月16日

十二、估价作业日期：2018年7月16日-2018年7月18日

十三、注册房地产估价师：



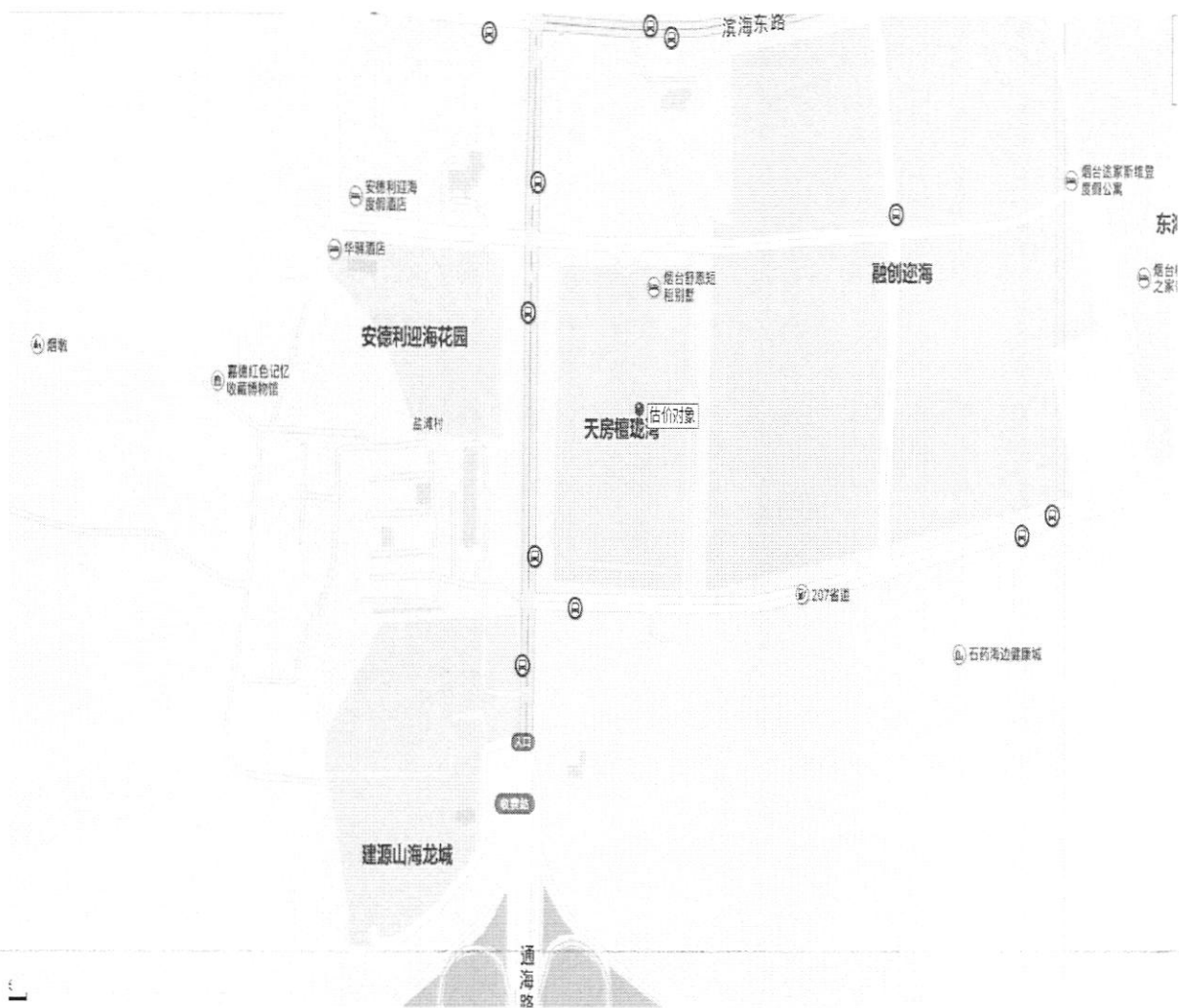
烟台市阳光房地产评估有限公司
二〇一八年七月十八日



附 件

- 1、现场查勘照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、《烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书》复印件
- 4、《商品房买卖合同》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

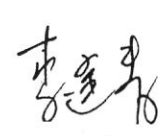

估价对象位置示意图



烟台市牟平区人民法院 司法技术对外委托书

(用于财产、工程、产品评估、鉴定)

(2018)烟牟法委评字第 48号

案 由	买卖纠纷	鉴定类别	评
简要案情			
鉴定要求	位于牟平区滨海东路天房·檀龙湾618号3-1404号楼房一幢		
送检材料	房产证复印件 () 土地证复印件 () 行驶证复印件 () 其它: (商品房买卖合同复印件)		
申请人	烟台市津房置业有限公司	本 人	
		电 话	
		代理人	王颖
		电 话	13583575815
被申请人	罗莉	本 人	
		电 话	公 告
		代理人	
		电 话	
委托单位	烟台市牟平区人民法院技术室	联系人	李
		电 话	4289651
受托单位	烟台市阳老 ^房 地产评估有限公司		
委托单位领导意见	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;"> 签名 201 年 月 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>		

按揭贷款

合同编号：烟房预许 字 2011 第 019-348 号

该商品房合同已备案
烟台市牟平区住房和城乡建设管理局

商品房买卖合同



商品房买卖合同说明

1、本合同签
用词理解不一致的

2、本合同所

3、在签订合
明文件。

4、为体现各
双方自行约定或补
补或删减。合同签

5、本合同文本
网上签约的，以打

6、对合同文本
的内容，双方应当协
定；对于实际情况未

合同条款及专业

出售的房屋。

的有关证书、证

有空白行，供

进行修改、增

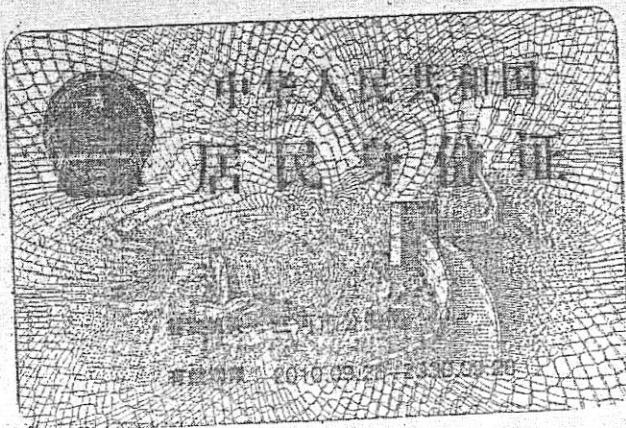
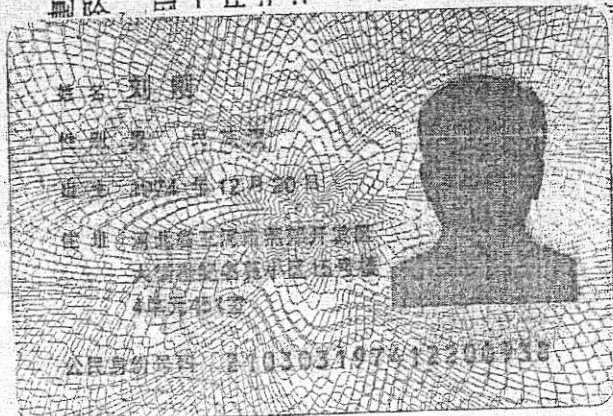
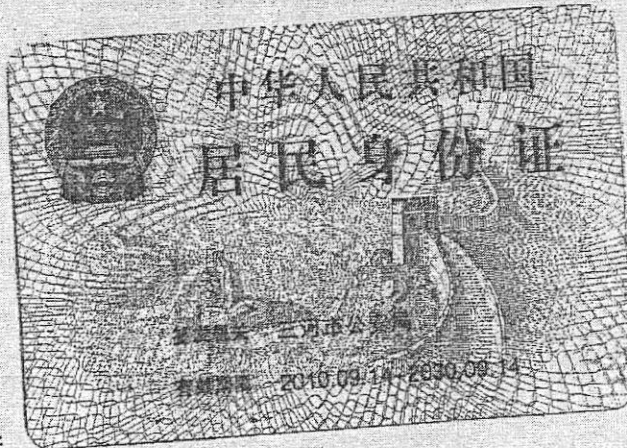
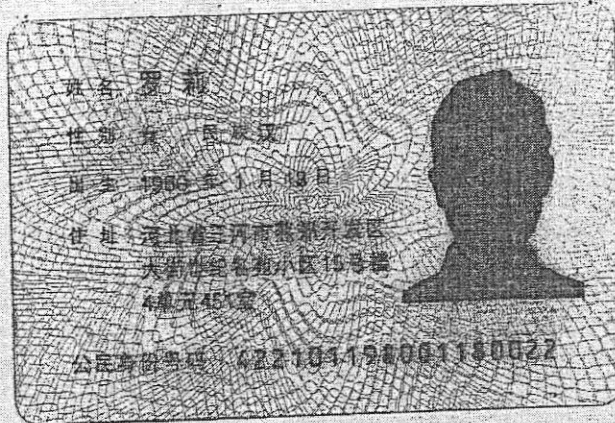
行同意内容。

手写项为准；

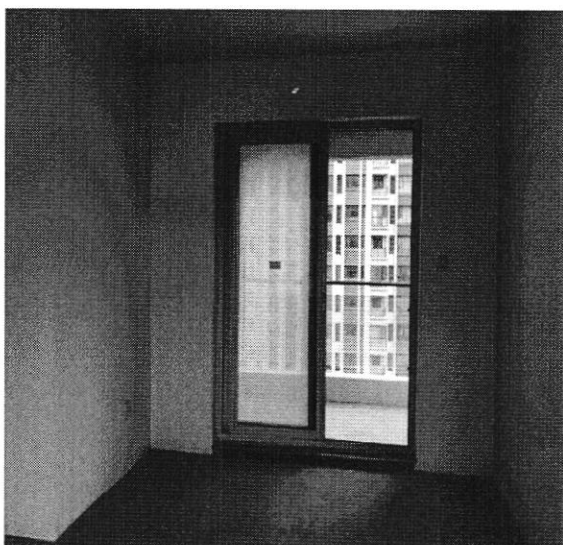
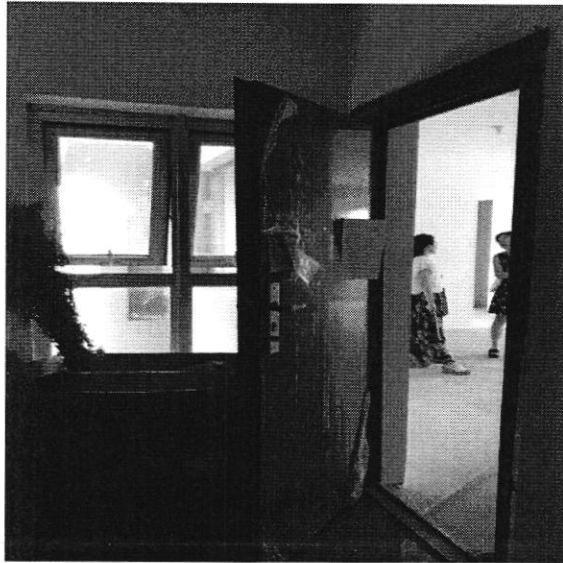
删除或添加

划√方式选

打×，以示



现场查勘照片



商品房买卖合同

合同双方当事人:

卖方: 烟台市津房置业有限公司

注册地址: 烟台市莱山区莱阳路506号

营业执照注册号: 370602002902000

企业资质证书号: 21420

法定代表人: 高志斌 联系电话: 05350051888

邮政编码: 264100

委托代理人: 地小地源祥·云天

联系电话: 1000010111

委托代理机构: 烟台金信房地产经纪有限公司

注册地址: 烟台市莱山区莱阳路506号

营业执照注册号: 370602110311000

法定代表人: 刘刚 联系电话: 1530420003

邮政编码: 114000

买方: 罗莉

【本人】【法定代表人】姓名: 罗莉 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 1801143216119800180022

地址: 辽宁省鞍山市铁西区永乐街18栋单元2层4号

邮政编码: 114000 联系电话: 1530420003

【委托代理人】 刘刚 姓名: 刘刚 国籍: 中国

地址: 辽宁省鞍山市铁西区永乐街18栋单元2层4号

邮政编码: 114000 联系电话: 1530420003

【买方购买解区滨海东路街(路、巷) 618号3-1404号房】

经规划部门批准的该商品房的用途为【住宅】【非住宅 】，

属钢混结构，层高为2.9米。该楼总建筑层数为住宅

34层16346.10平方米，层 平方米

米，总计地上34层16346.10平方米，地下 层 平方米。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式 】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共138.89平方米，其中，

【套内】【套】建筑面积 109.11平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面

积 29.78平方米，(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附

件二)。另有地下附属面积 0平方米。

第四条 计价方式与价款。

卖方与买方约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米¥ 元，总金额(大写) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

2、按套内面积计算，该商品房单价为每平方米¥ 元，总金额(大写) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

按套(单元)计算，该商品房总价(大写) ②仟 ②佰 陆拾 玖万 捌仟 陆佰 壹拾 柒元整。

4、按整幢、整层计算，该商品房总价(大写) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

5、