评23.肯.

报告书

REPORT

房地产价值认定评估报告

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房地产评估报告

委　托　方：烟台市牟平区人民法院技术室

估 价 人 员：王全宁（注册号：3720050202）

王 莉 （注册号：3720110048）

估　价　方：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

估价作业日期：2018年11月1日

编　　号：天陆新牟C咨字[2018]014号

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

目　录

致委托方函

烟台市牟平区人民法院技术室:

受贵方委托，我评估事务所对坐落于烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房地产进行估价。

估价对象: 烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房地产所处区域北临南大街，东临青年路。由于委托方未能提供相关产权证，根据委托方要求，估价对象建筑面积按照由烟台市中立房产测绘有限公司提供的<面积测绘报告>（烟中测字第【0106047】号）予以确认，即委托评估房屋建筑面积为71.85平方米。估价对象房屋情况按照由烟台市不动产登记中心芝罘分中心档案馆提供的<房屋所有权（　）登记申请审批书>予以确认，房屋总层数三十三层，估价对象位于第十六层，框架结构，用途为住宅（未查询到该项目的土地使用权证）。

估价目的: 对评估对象处于委托方设定状态下的价值提供参考意见。

价值时点: 2018年6月15日。

估价方法: 根据估价目的及委托方要求，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法及收益法进行估算。

估价结果: 估价人员通过实地勘查，查阅分析有关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估结果如下:

烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房地产在价值时点2018年6月15日的市场价值为72.55万元，大写人民币柒拾贰万伍仟伍佰元整。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月一日

估 价 声 明

我们郑重声明:

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们按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。

五、我们于2018年6月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，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，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

六、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、估价人员对估价委托人提供的相关证件的真实性未到相关部门核实，其真实性应由估价委托人负责，估价人员不对其真实性负责。

八、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

九、未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不能发表于任何公开媒体上。

十、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为本次估价目的提供公开市场价格目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业和能力的影响。

十一、本次估价报告的目的对评估对象处于委托方设定状态下的价值提供参考意见，不得挪作他用。

十二、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定。

十三、本估价报告仅对评估对象处于委托方设定状态下的价值提供参考意见，提请报告使用者注意。

十四、当事人对评估结果有异议的，自评估报告送达之日起10日内提出复议。

房地产估价师签章：

中华人民共和国房地产估价师
姓名：王金宁
注册号：3720050202
有效期止 2020.6.18

房地产估价师签章：

中华人民共和国房地产估价师
姓名：王莉
注册号：3720110048
有效期止 2020.3.12

二〇一八年十一月一日

中海人民共和国房地产总公司
姓名： 王 志 学
注册号： 372005020 2
有效期止 2020. 6. 18

中海人民共和国房地产总公司
姓名： 王 莉
注册号： 372011004 8
有效期止 2020. 3. 12

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的相关资料，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。

勘察时由于被申请方未到现场，造成估价人员无法进入该处房产内进行勘查，经委托方现场协调物业，找到了与该户型相同的户型进行了勘察，应委托方要求，本次装修按普通装修予以评估，查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，假设估价对象房屋建筑面积与《面积测绘报告》中记载建筑面积相当。

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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

7、假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用，而且假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

（二）未定事项假设

估价对象相关的资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2010年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

（1）在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（2）应委托方要求，在价值时点评估价值不考虑法定优先受偿款。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于委托方未提供相关资料的原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的资料复印件与原件一致。

二、估价限制条件

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅适用于本次估价，不对其他用途负责。

2、估价对象权属、面积等情况，以委托方提供的有关资料为依据，资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、由于收益年限（即土地使用终止日期）到期后，建筑物具有残值，根据《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国土地管理法》的规定，土地使用权转让年限届满未到自然耐用年限的建筑物有无偿征收和适当补偿两种途径，但由于受评估条件和资料限制，无法确定土地使用权期限届满时建筑物补偿情况，故本次评估对土地使用权期限届满时建筑物残值不作考虑。

三、估价报告及估价结果使用说明

1、未经本公司同意，不得向估价报告审查部门以外的公司和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时本公司承诺，未经委托方许可不将估价报告提供给无关公司或个人。

2、估价结果未考虑未来处置风险和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运作失当对其价值的影响。

3、本次估价包含房产、装修及所使用的土地使用权价值，但不含内部可移动设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产。估价对象为烟台市芝

罘区南大街137号2号楼1602号房地产，应委托方要求，本次评估结论是估价对象无任何优先受偿款下的结果。

4、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

5、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自2018年11月1日至2019年10月31日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果随之调整。

二〇一八年十一月一日

烟台市牟平区人民法院

执 行 裁 定 书

（2019）鲁0612执恢7号之一

申请执行人郭建平，男，1963年1月17日出生，汉族，住烟台市牟平区通海299号安德利花园1号楼2单元2101号。

申请执行人许梅青，女，1965年8月26日出生，汉族，住址同上。

被执行人刘珍华，女，1979年4月24日出生，汉族，住烟台市经济技术开发区武汉大街10号。

被执行人刘益君，男，1974年10月7日出生，汉族，住烟台市芝罘区北马路75号三水商务大厦5号楼15楼A区。

本院依据已经发生法律效力的（2016）鲁0612民初919号民事调解书，于2017年4月11日查封了被执行人刘珍华所有位于烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房产，并责令被执行人履行法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《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》第一条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人刘珍华所有的位于烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

执 行 员　　肖德峰

二〇一九年一月四日

书 记 员　　史展辉

本件核对与原本无异

房地产估价报告

（一）委托方

委托方：烟台市牟平区人民法院技术室

住　所：牟平区正阳路313号

（二）估价方

估价单位：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：莱山区迎春大街177号润华大厦B座16楼

法定代表人：胡广琴

估价资格证书编号：鲁评052018号

估价机构资质等级：贰级

（三）估价对象概况

1、根委托方要求，估价对象基本情况

房屋座落		芝罘区南大街137号2号楼						
幢号	房号	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	建筑面积（平方米）	用途	建成年份	备注
2	1602	框架	33	16	71.85	住宅	2010	

注：应委托方要求，在价值时点评估价值不考虑法定优先受偿款。

2、区位状况

估价对象位于烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号，交通便利，配套设施齐备，已达到“七通一平”。

3、建筑物使用权状况

本次评估烟台市芝罘区南大街137号2号楼为框架结构33层楼房一幢，本次估价对象位于第16层，建筑面积为71.85平方米。建筑物配套较好，建筑物基础及使用、维护状况较好。

（四）估价目的

对评估对象处于委托方设定状态下的价值提供参考意见。

（五）价值时点

与委托方协商，确定价值时点为二〇一八年六月十五日。

（六）价值类型

房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

（七）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》;

2、《中华人民共和国土地管理法》;

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

5、委托方提供的有关资料;

6、估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料。

（八）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

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、谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑去导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

4、最高最佳使用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。

5、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。

6、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。

（九）估价方法

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。主要估价方法及适用性分析如下:

1、比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据估价规范估价方法选用规定，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象为住宅，周围类似房屋市场交易活跃，成交价格客观合理，故可采用比较法及收益法进行评估。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据估价规范估价方法选用规定，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，估价对象周围类似房屋租赁较多，客观租金容易获取，故可采用收益法进行评估。

3、成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

根据估价规范估价方法选用规定，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，应选成本法，估价对象

为住宅，同类房地产交易较多，故不适宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法，又称剩余法，是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

根据估价规范估价方法选用规定，估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象为已建成房地产，不适宜采用假设开发法进行评估。

经以上分析，根据估价目的，遵循谨慎原则本次估价采用比较法及收益法进行评估。

（十）估价结果

经过估价人员现场勘查，搜集资料，综合分析烟台市牟平区人民法院技术室委托评估的烟台市芝罘区南大街137号2号楼1602号房地产在价值时点2018年6月15日的市场价值为72.55万元，大写人民币柒拾贰万伍仟伍佰元整。

（十一）估价人员

姓名	注册号	签名	签名时间
王全宁	3720050202		18.11.1
王 莉	3720110048		18.11.1

（十二）实地查勘期

2018年6月15日

（十三）估价作业日期

2018年6月15日—2018年11月1日

（十四）估价报告应用的有效期

本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自2018年11月1日至2019年10月31日。超过有效期，本评估报告的房地产价值应作相应调整或重新评估。

（十五）房地产变现能力分析

1、假定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及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

2、处置房地产时，快速变现时间短，潜在买家少，并且对估价对象信息了解少，买家为规避风险，很难以合理价格进行交易，所以只能降低变现价格进行交易。快速变现费用也比较高，主要包括广告费、代理费、拍卖费及估价费等。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月一日

附件目录

1、 烟中测字第【0106047】号测绘报告复印件

2、 房屋所有权（ ）登记申请审批书复印件

3、 建筑物照片复印件

4、 评估机构资格证复印件

5、 房地产估价师资格证书复印件

烟台市牟平区人民
司法技术对外委托书
（工程、产品评估、鉴定）
（2018）烟牟法委评字第23号

面积测绘报告

委托测绘方：烟台驰盛房地产开发有限公司

委托项目地址：南大街137号、138号

测绘人员：高　鹏　　赵中龄

测绘日期：2010年8月3日

合同编号：烟中测字第【0106047】号

致 委 托 测 绘 方 函

烟台驰盛房地产开发有限公司：

我公司受贵方委托，于2010年8月3日派有执业资格的房产测绘人员对位于南大街137号、138号的房产进行现场测绘。根据《中华人民共和国测绘法》、《房产测绘管理办法》、《山东省实施<房产测绘管理办法>细则》及《房产测量规范》GB/T17986.1-2000的规定，以实地测量数据为准，现出具结果报告如下：

该委托项目：

总建筑面积：　　73169.11平方米

总套内面积：　　平方米

整楼共用面积：　　平方米

共用面积分摊系数：

各分户建筑面积：详见测绘结果表

烟台市中立房产测绘有限公司

2012年3月27日

面积测绘说明

我公司受烟台驰盛房地产开发有限公司的委托，于 2010 年 8 月，对位于驰盛国际商住（南大街 137 号、138 号）的房产进行测绘。根据委托方提供的工程项目资料，按《中华人民共和国测绘法》和《房产测量规范》的有关规定，以有测绘资格的测绘人员现场实测数据为准，出具本报告如下：

一、项目概况：

驰盛国际商住地上三十一层，地上三层局部二层为商业裙房及居委会用房（C 座三四层之间有一夹层），住宅四至三十一层；地下共二层，其中地下一层为商业，地下二层为车库。

二、项目资料：

1、房屋面积测绘委托合同；

2、建设工程规划许可证：建字第 307060220090448；

3、竣工验收备案表；

4、建设工程竣工规划验收合格证：验字第 370602201100123；

5、国有土地使用权证；

6、门牌号码证明；

7、委托代理人身份证复印件；

三、面积附表：

详见后表。

四、分摊说明：

将该建筑物的功能区设立为地地下车库、商业、住宅三个功能区。

本建筑物三个功能区按面积比例共同分摊的全楼的共有面积为：

1 、位于地下二层为全楼服务的消防水泵房、消防水池；

2、位于一层的消防控制室；

3、该建筑所有的外半墙面积。

住宅、商业、地下车库部分各自分摊的共有面积：

（一）车库、商业部分分摊的共有面积：

1、分摊到各层的全楼共有面积；

2、连接负二层至三层的楼梯。

3、各层分摊各自所在层的通道、排风、送风井、电井、商业管理用房；

4、地下二层与四至顶层 A、B、C 三栋塔楼按各自面积比例分摊地下二层至顶层的核心筒、楼梯间。

（二）四层以上住宅部分分摊的共有面积：

1、分摊到 A、B、C 三幢塔楼的全楼共有面积；