

房地产估价报告

估价报告编号：烟阳评字（2018）第 SF026 号

估价项目名称：烟台市芝罘区幸福路 010 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：烟台市莱山区人民法院

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 6 月 6 日

致估价委托人函

烟台市莱山区人民法院：

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：估价对象为山东欧意国际贸易有限公司所有的位于烟台市芝罘区幸福路 010 号房地产，房地产建筑面积为 432.67 平方米，房屋所有权证号为烟房权证芝（集）字第 817019 号，土地使用权面积为 90.48 平方米，土地使用证号为烟国用（2014）第 10943 号。

价值时点：本次价值时点为 2018 年 5 月 23 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和收益法。

估价结果：估价对象房地产建筑面积 432.67 平方米，于 2018 年 5 月 23 日的评估单价为 13,580.40 元/平方米，市场价值为 5,875,831.67 元，人民币大写：伍佰捌拾柒万伍仟捌佰叁拾壹元陆角柒分。

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：

二〇一八年六月六日

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.....	11
十一、实地查勘期：.....	11
十二、估价作业日期.....	11
十三、注册房地产估价师.....	11
附 件.....	12

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 5 月 23 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“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，估价委托人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、本次估价对象的权属、面积、用途均来源于委托方提供的估价对象权属证书，在无任何怀疑理由的情况下，本次评估假设其权属证书合法、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

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

2、经实地查看，估价对象为框架结构，本次估价的建筑结构以实地查看情况为准，如与实际不符，应据实调整本次估价结果。

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。

4、经实地查看，估价对象已出租，根据估价委托人的要求，本次评估不考虑估价对象已出租情况。

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 6 月 6 日至 2019 年 6 月 5

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 SF026 号

一、估价委托人：烟台市莱山区人民法院

地 址：莱山区府后路 11 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：

估价对象建筑结构为框架结构，房屋总层数 7 层，估价对象所在层数为 1 层，建筑面积 432.67 平方米，目前出租用作经营练歌房。

估价对象为幸福路临街网点，位于幸福路西侧，形状不规则，整体呈“L”形，临街部分南北宽 6.3 米，东西进深 42.6 米，“L”形尾部不临街，南北长 24.00 米，宽 6.6 米。估价对象仅有幸福路一处入口，除入口处可以采用自然光源外，室内无其他自然光源，通风条件较差。

估价对象建筑物外墙贴小块条形砖，安装合金玻璃大门，落地窗，大堂地面铺设釉面砖，墙面贴壁纸，吊顶；走廊地面铺釉面砖，墙面及顶棚镶玻璃；包间内地面铺釉面砖，墙面部分镶玻璃，部分贴壁纸，吊顶。安装烟感报警装置。供水、排水、供电、通讯设施完备。建筑物结构完好，装修基本完好，维护保养状况一般。

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

估价对象烟台市芝罘区幸福路 010 号，位于 7 层楼房中的 1 层，朝向东。估价对象东靠幸福路，北邻幸福中路，南临幸福南路。附近有福兴幼儿园、万华幼儿园、万华小学、烟台十一中学、万华医院、烟台中医医院、建设银

行、招商银行、恒丰银行、振华广场、宏达市场、烟台阳光酒水批发市场、家家悦超市、振华量贩、幸福河市场等公共配套，配套服务设施齐全。

估价对象附近公交站点经过的公交车有 15、16、18、41、42、47、80、82 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、通电、通路、通讯、场地平整。

（三）权利状况：

估价对象房屋所有权证号：烟房权证芝（集）字第 817019 号，房屋所有权人：山东欧意国际贸易有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：芝罘区幸福路 010 号，登记时间：2014 年 11 月 14 日，规划用途：非住宅，总层数：7 层，建筑面积：432.67 平方米。附记：转移登记，2014 年 11 月 20 号设定抵押权。

土地使用证号：烟国用（2014）第 10943 号，土地使用权人：山东欧意国际贸易有限公司，坐落：芝罘区幸福路 010 号，地号：370602 012 014 GB00010，图号：4158.9-486.6，地类（用途）：商服用地（05），使用权类型：出让，终止日期：2034 年 09 月 04 日，使用权面积：90.48 平方米，分摊面积：90.48 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 5 月 23 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）鲁 061319 号《烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书》；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、估价机构掌握的市场资料；
- 5、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；由于估价对象为商业房地产，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；估价对象为商业房地产，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 432.67 平方米，于 2018 年 5 月 23 日的评估单价为 13,580.40 元/平方米，市场价值为 5,875,831.67 元，人民币大写：伍佰捌拾柒万伍仟捌佰叁拾壹元陆角柒分。

十一、实地查勘期：2018 年 5 月 23 日

十二、估价作业日期：2018 年 5 月 23 日-2018 年 6 月 6 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

二〇一八年六月六日

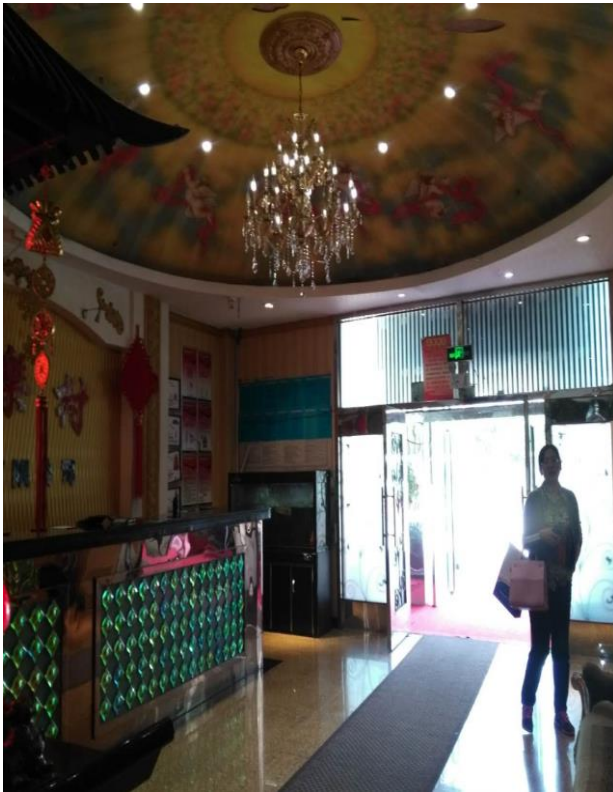
附 件

- 1、估价对象照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、《烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书》复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

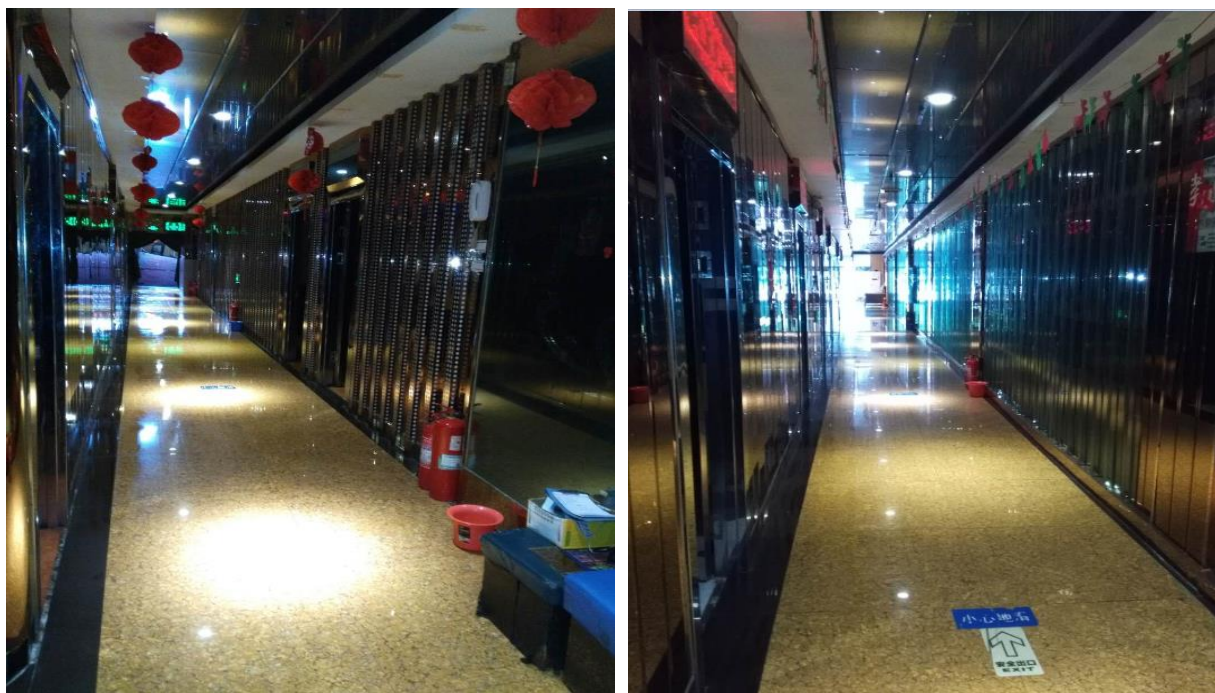
估价对象照片



估价对象外观



大堂



公共通道



包间照片

