

房地产估价报告

中
姓
注
有
效

估价报告编号：力达评估（2018）SF006 号

估价项目名称：芝罘区桃花街 34 号内 906 号住宅房地产估
价

估价委托人：烟台市莱山区人民法院

房地产估价机构：烟台力达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孙冠忠 注册号：3720000049

任一平 注册号：3720100064

估价报告出具日期：2018 年 5 月 21 日

致估价委托人函

烟台市莱山区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托评估的芝罘区桃花街34号内906号住宅房地产，于2018年3月19日进行了查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容作如下说明：

估价目的：为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：芝罘区桃花街34号内906号，建筑面积为89.27m²的住宅房屋所有权及其分摊的土地使用权。

估价对象位于烟台市芝罘区华茂雅居小区内，北面为北大街，东面为桃花街，南面为华茂街，西面为菜市街。估价对象所在楼共24层，估价对象位于9层906号，用途为住宅，房屋所有权人为苏鸣，权利证号为377669。

价值时点：2018年3月19日，设定为现场勘察之日。

价值类型：根据估价目的本次评估价值为房地产的市场价值，不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

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，采用比较法、收益法进行评估，最终确定：

芝罘区桃花街34号内906号，建筑面积为89.27m²的住宅房屋所有权及其分摊的土地使用权，于价值时点评估的市场价值为人民币1059635元，总价人民币大写：壹佰零伍万玖仟陆佰叁拾伍元整，单价为11870元/m²。

烟台力达房地产评估有限公司

法人代表（盖章）：

二〇一八年五月二十一日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业日期	11
四、附件目录	12
附件一: 烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书(复印件)	13
附件二: 估价对象位置图	14
附件三: 估价对象实地查勘情况和相关照片	15
附件四: 房屋权属登记信息查询证明(复印件)	16
附件五: 专业帮助情况和相关专业意见	17
附件六: 房地产估价机构营业执照(复印件)	18
附件七: 房地产估价机构资质证书(复印件)	19
附件八: 房地产估价师注册证书(复印件)	20
(本页以下空白无内容)	

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设：

1、本次评估以委托方提供的烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书（原件）、房屋权属登记信息查询证明（复印件）为依据。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整，我们不承担因委托方提供的资料有误而产生的责任。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积按《房屋权属登记信息查询证明》记载建筑面积评估。

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、委托方未提供估价对象的土地权属证书，根据《中华人民共和国物权法》第一百四十七条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”本次估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

（二）、未定事项假设

1、委托方未提供估价对象土地权属证书，《房屋权属登记信息查询证明》登记用途为住宅，现场勘查估价对象所在小区为商品房小区，因此本次评估设定估价对象分摊的土地为出让住宅用地。

如估价对象实际状况与假设前提不一致，本报告结论将不再适用。

2、房屋权属登记信息查询证明未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）依据不足假设

由于被执行人未打开入户门，我们未能进入估价对象户内勘查，仅对其外观进行了查勘。本次估价以该处估价对象房屋未装修、房屋可以正常使用为估价假设前提。如估价对象实际状况与假设前提不一致，本报告估价结论将不再适用。

（四）、背离事实假设

本次评估价值为房地产市场价格，不考虑估价对象被人民法院查封因素的影响。

（五）、估价报告使用限制

1、估价报告使用期限限制：

本报告使用期限为12个月，即本报告的有效期为2018年5月21日至2019年5月20日。若报告使用期限内，国家宏观经济政策发生重大变化、房地产市场的波动、如遇不可抗力或其他原因对估价对象房屋造成损坏均可能导致其价值发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、价值类型限制：

本报告评估出的市场价值，仅供委托方参考，由于房地产不易快速变现的特点，如出现对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值，本次估价未考虑快速变现等处分方式带来的影响。报告使用人可根据市场风险、兑现难易、房地产成交后交易税费的转移分担情况等确定其最终价格。

3、估价报告用途限制：

本报告估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、报告分类使用限制：

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

5、报告内容采用限制:

(1)、未经估价机构书面许可,本报告书的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

(2)、本报告书必须完整使用方为有效,对使用本报告中部分内容而导致的损失,我公司不承担责任。

6、特殊使用限制

本次估价以截止报告出具之日委托方提供的资料完备,估价对象不存在租赁权及其他用益物权为估价前提。

(本页以下空白无内容)

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：烟台市莱山区人民法院

住所：烟台市莱山区府后路 11 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：烟台力达房地产评估有限公司

住所：烟台市芝罘区新桥路 91 号

法定代表人：孙冠忠

资格等级：贰级

资质证书号：鲁评 052001

(三) 估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：芝罘区桃花街 34 号内 906 号，建筑面积为 89.27m²的住宅房屋所有权及其分摊的土地使用权。

2、权益及实物状况：

估价对象所在楼总层数为 24 层，第 9 层共 8 户，有水、电、暖、燃气配套。估价对象位于 9 层 906 号，建筑面积为 89.27m²，用途为住宅，入户防盗门，于价值时点，估价人员未能进入估价对象室内勘查。

根据《房屋权属登记信息查询证明》记载，估价对象房屋所有权人为苏鸣，权利证号为 377669，抵押状态：未抵押，抵押情况：无，查封状态：已查封，其余人员无房屋所有权登记记录。

估价对象所在宗地开发程度为：红线内、外均达到七通（即通路、通电、给水、排水、通讯、供热、供气）。

3、区位状况：

估价对象位于烟台市芝罘区华茂雅居小区内，北面为北大街，东面为桃花街，南面为华茂街，西面为菜市街。

附近有 3 路、6 路、11 路、17 路、18 路、28 路、32 路、37 路、38 路、43 路、45 路、46 路、47 路、49 路、50 路等多路公交

车通过。

（五）价值时点

2018年3月19日，设定为现场勘察之日。

（六）价值类型

根据估价目的本次评估价值为房地产的市场价值，但不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

市场价值为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、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。

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、最高最佳利用原则

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。

（八）估价依据

1、有关法律法规和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》；

(4) 《司法鉴定程序通则》；

(5) 其他相关房地产法律法规及地方政策。

2、估价技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(3) 《司法鉴定规范》

3、委托估价方提供的有关资料

(1) 烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书；

(2) 房屋权属登记信息查询证明（复印件）；

4、受托估价方掌握的烟台市房地产市场资料、估价人员实地勘查所获取的资料等。

（九）估价方法

房地产估价常用方法有比较法、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。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于通常有租金等经济收入的房地产估价；成本法适用于估价对象或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的房地产估价；假设开发法适用于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房地产的估价。

估价对象同类房地产市场买卖和出租案例较多，买卖、租赁案例较易获取，故适宜采用比较法和收益法评估，而不宜采用成本法进行评估；估价对象较新，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法进行评估。

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。

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。

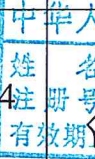
(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法、收益法进行评估，最终确定：

芝罘区桃花街 34 号内 906 号，建筑面积为 89.27m² 的住宅房屋所有权及其分摊的土地使用权，于价值时点评估的市场价值为人民币 1059635 元，总价人民币大写：壹佰零伍万玖仟陆佰叁拾伍元整，单价为 11870 元/m²。

(十一) 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	签字	签名日期
任一平	3720100064	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：任一平 注册号：3720100064 有效期至：2019.4.26	2018 年 5 月 21 日
孙冠忠	3720000049	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：孙冠忠 注册号：3720000049 有效期至：2019.6.22	2018 年 5 月 21 日

(十二) 实地查勘期

2018 年 3 月 19 日

(十三) 估价作业日期

2018 年 3 月 19 日-2018 年 5 月 21 日

(本页以下空白无内容)

四、附件目录

附件一：烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书（复印件）

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四：房屋权属登记信息查询证明（复印件）

附件五：专业帮助情况和相关专业意见

附件六：房地产估价机构营业执照（复印件）

附件七：房地产估价机构资质证书（复印件）

附件八：房地产估价师注册证书（复印件）

（本页以下空白无内容）

附件一：烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书（复印件）

烟台市莱山区人民法院

1312/14

司法技术鉴定委托书

() 鲁0613 号

受委托单位	烟台力达房地产评估有限公司
案 由	借款合同纠纷
简要案情	见卷宗
提供材料	卷宗
鉴定要求	对被执行人苏鸣名下位于烟台莱山区桃苑134号内906号房产(证号: 377669, 面积: 89.27平方米)价值做出鉴定
委托单位	烟台市莱山区人民法院 领导意见 2018年 3 月 19 日 (公章)

(技术科填写)

14

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师孙冠忠、任一平已对估价对象外观进行了实地查勘，由于被申请人未到现场开门，因此未能进入室内勘查，估价对象相关照片及勘察状况如下：



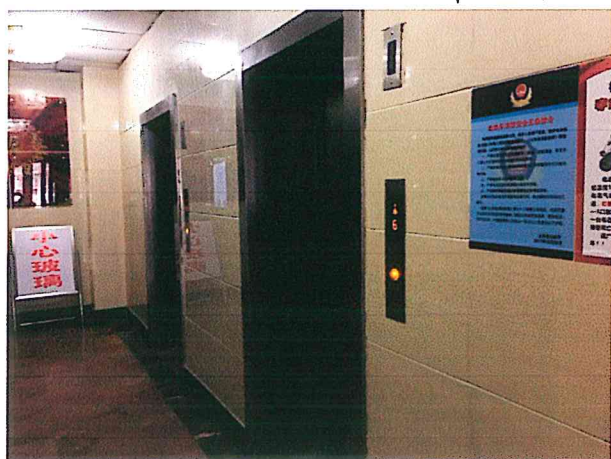
外观



单元门



入户门



公共区域

附件四：房屋权属登记信息查询证明（复印件）

房屋权属登记信息查询证明



编号：CX201805040346



查询申请人

1、莱山区人民法院

申请查询苏鸣(370602198701313217)名下房屋权属登记记录,所有权状况,建筑面积,用途,他项权状况,抵押情况,其他限制状况,权利证号。

经查我馆已登记档案(芝罘区),查询结果为:

名下有芝罘区桃花街34号内906号房产,所有权人:苏鸣,建筑面积:89.27m²,用途:住宅,抵押状态:未抵押,抵押情况:无,查封状态:已查封,权利证号:377669
其余人员无房屋所有权登记记录。

特此证明。

本证明仅用于查询申请人 核实情况

查询时间: 2018-05-04 14:51:44

联系电话: 0535-6631563



附件五：专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助，未依据相关专业意见。

(本页以下空白无内容)

附件六：房地产估价机构营业执照（复印件）

	
营 业 执 照	
(副 本)	
1-1	
统一社会信用代码 91370602739270324Q	
名 称	烟台力达房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	芝罘区新桥路91号
法定代表人	孙冠忠
注册 资本	壹佰万元整
成 立 日 期	2002 年 05 月 22 日
营 业 期 限	2002 年 05 月 22 日至 2042 年 05 月 22 日
经 营 范 围	房地产评估、房地产评估咨询、工程基建预、决算的编制与审查(以上范围须凭资质经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
	登 记 机 关
	 2016 年 04 月 05 日
提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6 月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。	

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件七：房地产估价机构资质证书（复印件）

中华人民共和国	
房地产估价机构资质证书	
QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机构名称：	烟台力达房地产评估有限公司
法定代表人： (执行合伙人)	孙冠忠
住所：	芝罘区新桥路 91 号
营业执照注册号：	91370602739270324Q
资质等级：	贰级
行政许可证决定书号：	
证书编号：	鲁评 052001
有效期限：	2016 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日
住房和城乡建设部 行政许可机关(公章) 二〇一六年三月八日	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

附件八：房地产估价师注册证书（复印件）

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00109000

姓名 / Full name
任一平

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
370602197803082929

注册号 / Registration No.
3720100064

执业机构 / Employer
烟台力达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-4-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00111930

姓名 / Full name
孙冠忠

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
370602197201180433

注册号 / Registration No.
3720000049

执业机构 / Employer
烟台力达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-6-22

持证人签名 / Bearer's signature