

# 房地产估价报告

估价报告编号：力达评估（2018）SF037 号

估价项目名称：牟平区海五街 638 号-202 商业房地产估价

估价委托人：烟台高新技术产业开发区人民法院

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：赵德英 注册号：3720040237

潘英超 注册号：3720070087

估价报告出具日期：2018 年 11 月 26 日

中华  
姓  
注  
册  
有  
效

# 致估价委托人函

烟台高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托评估的牟平区海五街 638 号-202 房地产，于 2018 年 11 月 21 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值参考依据。

**估价对象：**牟平区海五街 638 号-202，建筑面积为 520.22m<sup>2</sup> 的商业房屋所有权及其分摊的土地使用权。

估价对象位于烟台市牟平区辽源商场，北面为海五街，西面为通海路，东面为文兴路，南面为南关大街。估价对象所在楼共 8 层，估价对象位于 2 层，规划用途为商业，房屋所有权证号为烟房权证牟字第 055663 号。估价对象所分摊的土地为出让的批发零售用地，分摊使用权面积为 169.48m<sup>2</sup>，房屋所有权人及土地使用权人均为烟台辽源置业有限公司，土地使用证号为烟国用(2013)第 41075 号。

**价值时点：**2018 年 11 月 21 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，采用收益法进行评估，最终确定：

牟平区海五街 638 号-202，建筑面积为 520.22m<sup>2</sup> 的商业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 5857677 元，总价人民币大写：伍佰捌拾伍万柒仟陆佰柒拾柒元整，单价为 11260 元/m<sup>2</sup>。

烟台力达房地产评估有限公司  
法人代表（盖章）

二〇一八年十一月二十六日

# 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 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业日期 .....	10
四、附件目录 .....	11
附件一：司法技术鉴定委托书（复印件） .....	12
附件二：估价对象位置图 .....	13
附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	14
附件四：房屋所有权证（复印件） .....	15
附件五：土地使用证（复印件） .....	17
附件六：专业帮助情况和相关专业意见 .....	17
附件七：房地产估价机构营业执照（复印件） .....	18
附件八：房地产估价机构资质证书（复印件） .....	19
附件九：房地产估价师注册证书（复印件） .....	20

（本页以下空白无内容）

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师赵德英、潘英超在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师赵德英、潘英超独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师赵德英、潘英超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、注册房地产估价师赵德英、潘英超是按照《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（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司法技术鉴定委托书(原件)、房屋所有权证(复印件)、土地使用证(复印件)为依据。在无理由怀疑上述材料合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定上述资料合法、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所有权证登记建筑面积评估。

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、本次评估以估价对象享有通行权及水电等共用设施的使用权为估价假设前提。

### (二)、未定事项假设

1、估价对象位于二层,现场勘查无房号标识,估价对象位置根据房地产平面图示意位置确定。

2、委托方提供的材料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信息为依据。

### (三)、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。

#### (四)、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 11 月 26 日至 2019 年 11 月 25 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：烟台高新技术产业开发区人民法院

住所：烟台高新区蓝海路1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：牟平区海五街638号-202，建筑面积为520.22m<sup>2</sup>的商业房屋所有权及其分摊的土地使用权。

#### 2、权益及实物状况：

估价对象所在楼共8层，混合结构，外墙贴铝塑板等，铝合金窗，楼内有水、电、中央空调等配套设施。估价对象位于2层202号，建筑面积为520.22m<sup>2</sup>，规划用途为商业，室内经过装修，地面铺瓷砖等，天棚吊顶，现为服装商场。房屋所有权证号为烟房权证牟字第055663号，房屋所有权人为烟台辽源置业有限公司，共有情况为单独所有。

估价对象所分摊的土地为出让的批发零售用地，分摊使用权面积为169.48m<sup>2</sup>，容积率为3.1，宗地平坦，开发程度为：红线外七通（即通路、通电、给水、排水、通讯、供热、供气）。土地使用权人为烟台辽源置业有限公司，土地使用证号为烟国用(2013)第41075号。

#### 3、区位状况：

估价对象位于烟台市牟平区辽源商场，北面为海五街，西面为通海路，东面为文兴路，南面为南关大街。附近有603路、605路、

608路等多路公交车通过。

### (五) 价值时点

2018年11月21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) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》
- (5) 《司法鉴定程序通则》；
- (6) 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/T50899-2013)

## 3、委托估价方提供的有关资料

- (1) 司法技术鉴定委托书；
- (2) 房屋所有权证(复印件)
- (3) 土地使用证(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。

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；

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。

估价对象符合收益法适用条件，因此本次评估选用收益法评估。

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，采用收益法进行评估，最终确定：

牟平区海五街 638 号-202，建筑面积为 520.22m<sup>2</sup>的商业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 5857677 元，总价人民币大写：伍佰捌拾伍万柒仟陆佰柒拾柒元整，单价为 11260 元/m<sup>2</sup>。

(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
潘英超	3720070087	 	2018 年 11 月 26 日
赵德英	3720040237	 	2018 年 11 月 26 日

(十二) 实地查勘期

2018 年 11 月 21 日

(十三) 估价作业日期

2018 年 11 月 20 日-2018 年 11 月 26 日

(本页以下空白无内容)

## 四、附件目录

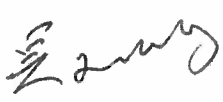
- 附件一：司法技术鉴定委托书（复印件）
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：房屋所有权证（复印件）
- 附件五：土地使用证（复印件）
- 附件六：专业帮助情况和相关专业意见
- 附件七：房地产估价机构营业执照（复印件）
- 附件八：房地产估价机构资质证书（复印件）
- 附件九：房地产估价师注册证书（复印件）

（本页以下空白无内容）

# 附件一：司法技术鉴定委托书（复印件）

## 山东省烟台高新技术产业开发区人民法院 司法技术鉴定委托书

（2018）烟高新法司鉴28号

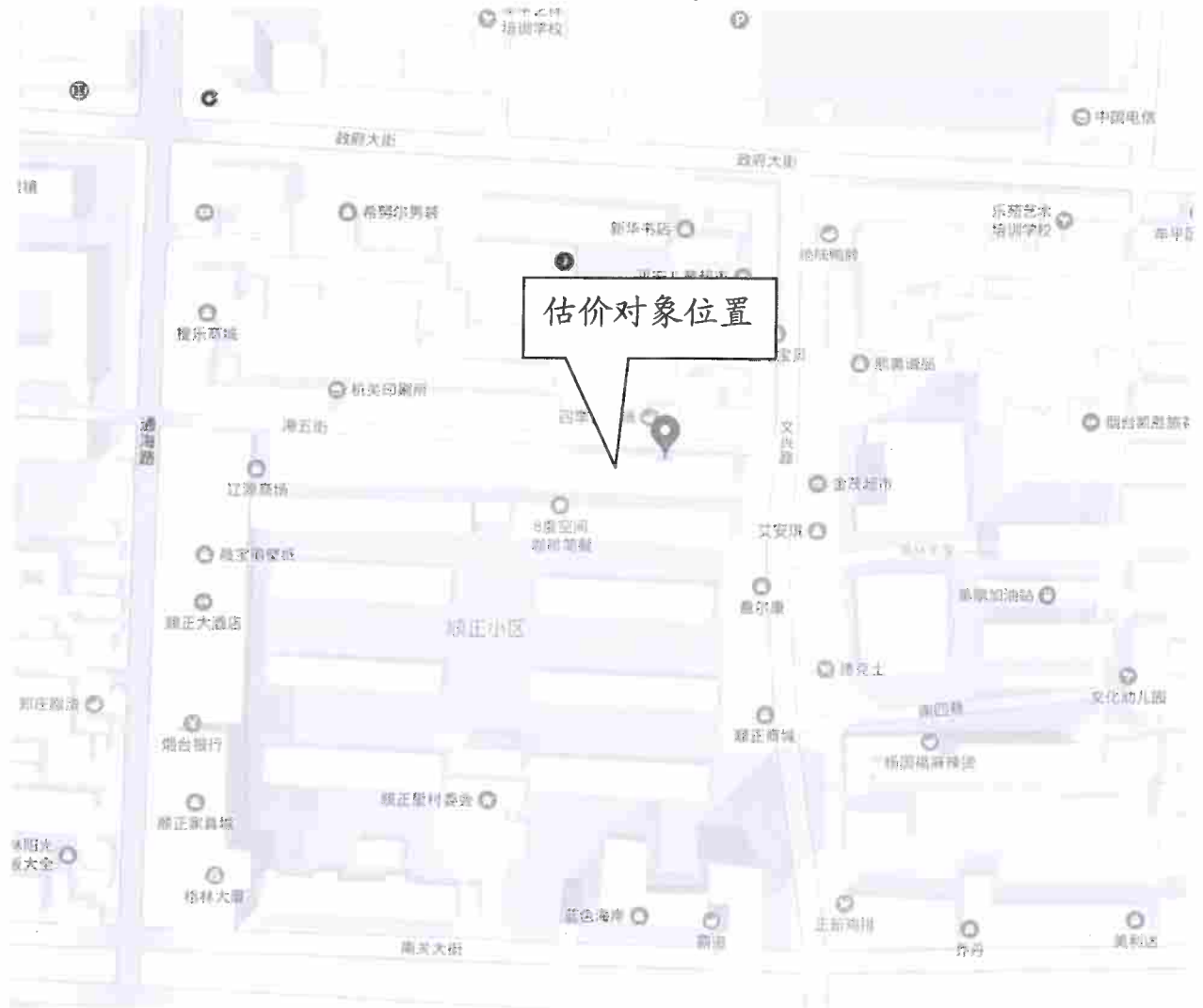
受委托单位	烟台力达房地产评估有限公司		
案由	民间借贷纠纷		
简要案情			
当事人	姓名/名称	代理人	电话
	申请人：兴业银行股份有限公司烟台分行	韩业明	18553551781
	被申请人：烟台辽源置业有限公司		
提供材料	房产证、土地证复印件一份，房屋分布平面图复印件一份。		
鉴定要求	对被申请人烟台辽源置业有限公司名下位于牟平区海五街638-202房产及土地使用权进行价值评估。		
是否要求到场	双方均要求到场		
委托单位	单位	办案人	电话
	烟台高新技术产业开发区人民法院	吴小鹏	6922820
	领导意见 		



接收人签字： 苗成琳

回寄地址：烟台市高新区蓝海路1号，高新区人民法院  
收件人：苗成琳 0535-6922819

## 附件二：估价对象位置图



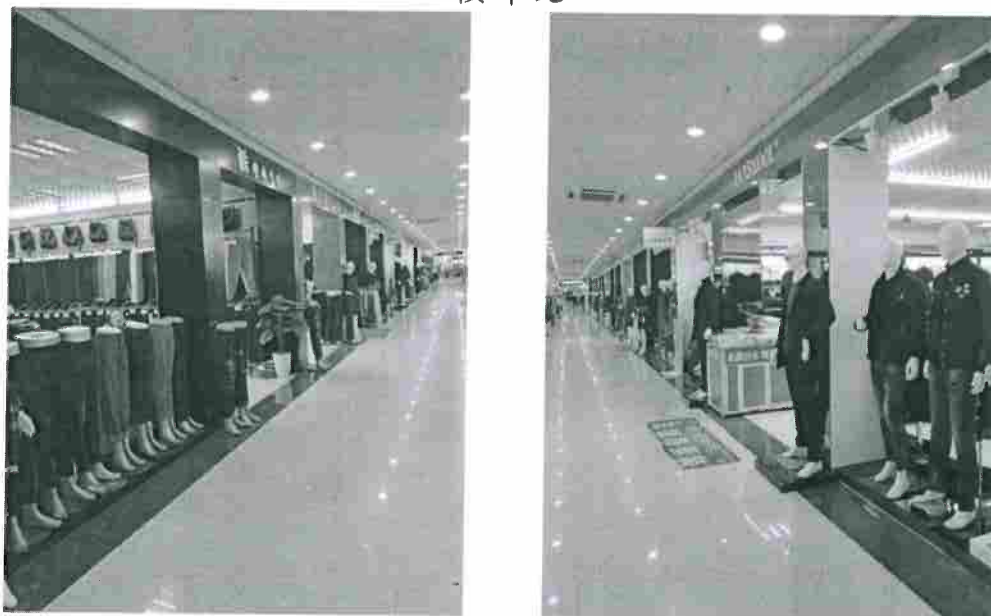
(本页以下空白无内容)

### 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师赵德英、潘英超于2018年11月21日对估价对象进行了实地查勘，相关照片如下：



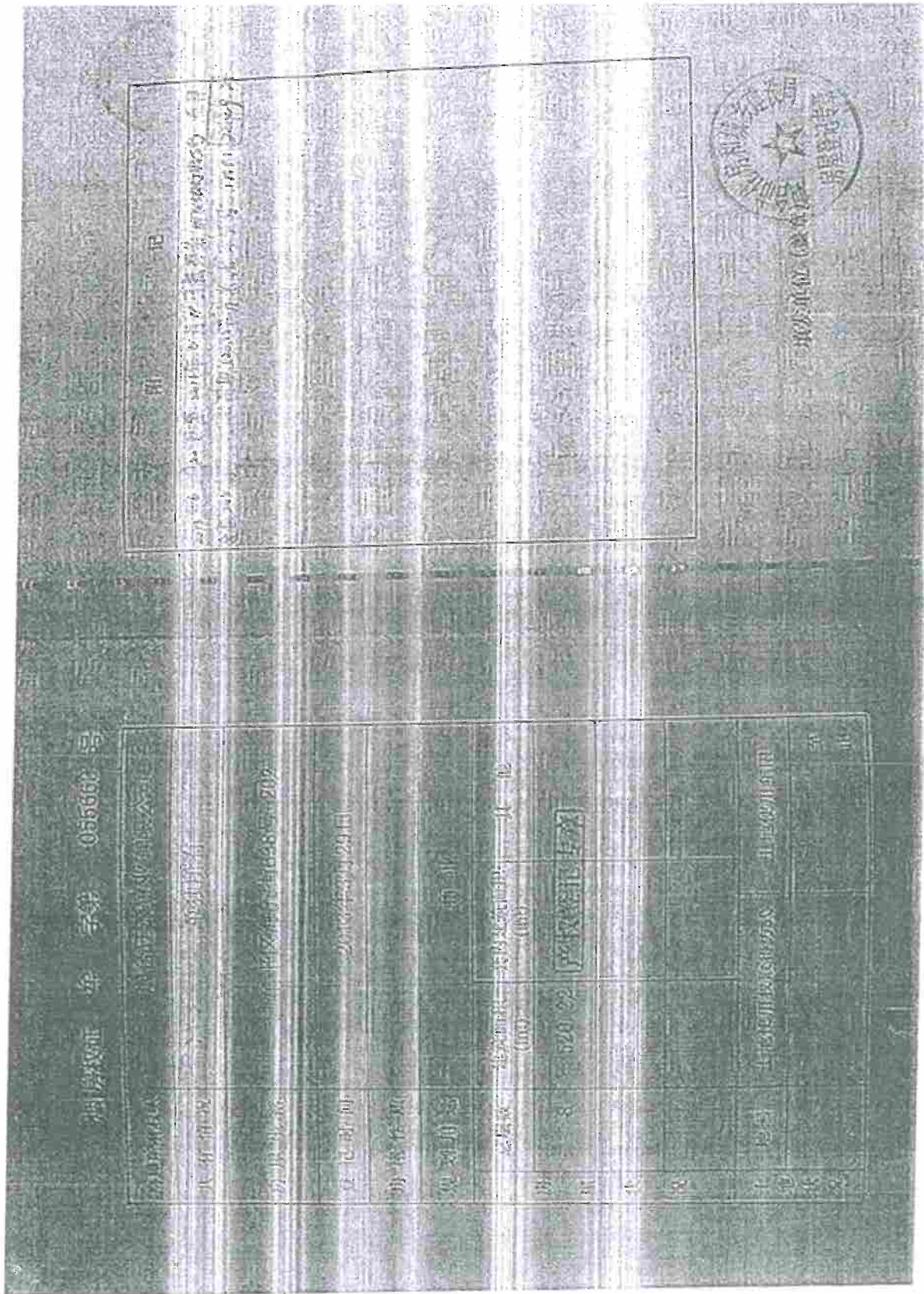
楼外观



内景



附件四：房屋所有权证（复印件）











附件七：房地产估价机构营业执照（复印件）



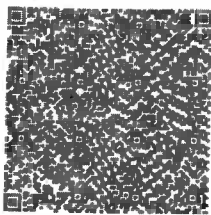
# 营业执照

(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



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

附件八：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：孙冠忠

（执行合伙人）

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

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

## 附件九：房地产估价师注册证书（复印件）

<p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>潘英超</p>	
	<p>性别 / Sex</p> <p>女</p>	
 <p>发证机关 No. 00109001</p>	<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>370602197707185522</p>	
	<p>注册号 / Registration No.</p> <p>3720070087</p>	
	<p>执业机构 / Employer</p> <p>烟台力达房地产评估有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2019-4-26</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

<p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>赵德英</p>	
	<p>性别 / Sex</p> <p>女</p>	
 <p>发证机关 No. 00123083</p>	<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>37063119731107502X</p>	
	<p>注册号 / Registration No.</p> <p>3720040237</p>	
	<p>执业机构 / Employer</p> <p>烟台力达房地产评估有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2019-10-30</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	