

房产司法鉴定估价报告

估价项目名称：烟台市牟平区宁海街道办事处隋家疃村

王守玲所有的房产价值评估

委 托 方：烟台市牟平区人民法院

估 价 方：烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司

估 价 人 员：赵 尉 辛美英

估价作业日期：2018 年 10 月 15 日-2018 年 10 月 30 日

估价报告编号：烟任法评字（2018）FA009 号

目 录

致 估 价 委 托 方 函.....	3
估 价 师 声 明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房产估价结果报告.....	9
一、委托估价方.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象分析.....	9
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	15
十二、估价作业日期.....	15
十三、估价报告的有效期.....	15
附 件.....	16

致 估 价 委 托 方 函

烟台市牟平区人民法院：

受贵院委托，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对王守玲所有的位于牟平区宁海街道办事处隋家疃村东北的无证房产进行了价值评估。

估价人员对委托评估的房产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过烟台市牟平区人民法院向我公司书面提出。

估价对象：此次估价对象为王守玲所有的位于牟平区宁海街道办事处隋家疃村东北的房产，建筑面积合计为 906.76 平方米，未办理房屋所有权证。

估价目的：为烟台市牟平区人民法院办理案件确定房产价值提供参考依据。

价值时点：2018 年 10 月 15 日。

估价方法：本次评估采用成本法。

估价结果：估价对象于 2018 年 10 月 15 日评估总价值为 512,605.18 元。人民币大写：伍拾壹万贰仟陆佰零伍元壹角捌分。（详见下页评估价值明细表）

烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年十月三十日



烟台市牟平区隋家疃王守玲所有的房产评估价值明细表

序号	项目名称	单位	数量	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
无证房屋						
1	北侧屠宰用房	m ²	108.95	638.00	69,510.10	
2	北侧门口两面坡	m ²	31.72	247.00	7,834.84	
3	北侧设备用房 (矮)	m ²	14.76	408.00	6,022.08	
4	北侧设备用房 (高)	m ²	14.86	640.00	9,510.40	
5	北侧居住用房	m ²	86.16	638.00	54,970.08	
6	西侧屠宰用房	m ²	245.62	480.00	117,897.60	
7	东侧食堂以及洗澡用房	m ²	65.31	612.00	39,969.72	
8	南侧养殖用彩钢板房	m ²	135.91	280.00	38,054.80	
9	南侧养殖用瓦房	m ²	203.47	428.00	87,085.16	
小计			906.76		430,854.78	
装修及附属设施明细						
	30*40 墙砖	m ²	167.05	50.00	8,352.50	
1	花岗岩地面	m ²	45.92	90.00	4,132.80	
2	PVC 吊顶	m ²	105.44	40.00	4,217.60	
3	铝合金窗	m ²	50.22	150.00	7,533.00	
4	100*100 地砖	m ²	48.14	80.00	3,851.20	
5	灶台	个	1.00	200.00	200.00	
6	铁门	m ²	27.72	80.00	2,217.60	
7	铝合金门	m ²	19.26	230.00	4,429.80	
8	瓷砖踢脚线	m	92.80	15.00	1,392.00	
9	60*60 地砖	m ²	88.50	60.00	5,310.00	
10	铝合金纱网	m	14.70	70.00	1,029.00	
11	窗套	m	61.20	25.00	1,530.00	
12	墙裙	m ²	7.40	80.00	592.00	
13	门套	m	25.00	25.00	625.00	
14	夹板门	个	2.00	140.00	280.00	
15	塑板包墙	m ²	44.22	40.00	1,768.80	
16	铝合金隔断	m ²	21.01	150.00	3,151.50	
17	PVC 包墙	m ²	33.48	40.00	1,339.20	
18	水泥地面	m ²	648.96	40.00	25,958.40	
19	院墙	m	3.00	280.00	840.00	高 2.8 米
20	照壁	个	1.00	3,000.00	3,000.00	
装修及附属设施小计					81,750.40	
合计					512,605.18	

估 价 师 声 明

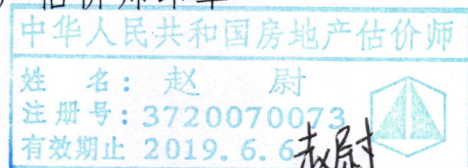
我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、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。
- 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、估价人员对估价对象的勘察限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，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。
- 8、若发现本报告内文字或数字因校印或其它原因出现错误时，请委托方及时通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。
- 9、本估价报告经评估机构盖章，并作为一个整体使用时有效。本评估机构对本次估价结果拥有最终解释权。
- 10、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起七日内通过烟台市牟平区人民法院向我公司书面提出。

11、参加本次估价的注册房地产估价师印章

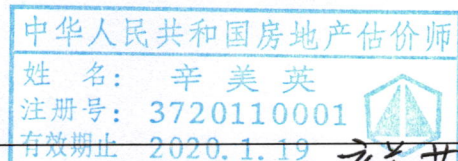
赵 尉 注册房地产估价师

注册证号：3720070073



辛美英 注册房地产估价师

注册证号：3720110001



估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提和限制条件

1、我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

(1) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。

(2) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 在价值时点不受任何权利限制，权属清晰无异议，在公开市场可以合法地进行转让。

(4) 存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价，无租赁或租约的影响。

(5) 市场稳定、政策未有重大变化、排除了不可抗力影响。有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

2、本次估价结果未考虑国家、地方宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、评估结果包含了与房产不可分割的满足其使用功能的配套设施。

4、本次估价是以估价对象能够按规划的法定用途持续使用为假设前提。

5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、此次估价对象未办理房屋所有权证，属无证房产。

2、注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未接受进行结构、设施品质的检测要求，注册房地产估价师不能确定

估价对象建筑现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

3、此次估价对象建筑面积以我方估价人员现场测量面积为依据。房产建筑面积如与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异时，本报告结果应作相应调整。

三、报告使用者应注意的事项

1、本次估价报告中的评估价值仅为房产及相关附属设施价值，不包括相关机器设备价值。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生的影响：

本次估价对象状况和房地产市场状况均是以价值时点时的状况为依据进行的，随着时间的推移，估价对象会因自然老朽、使用磨损、意外损毁、养护不当等原因造成实体损耗；会因消费观念变更、设计更新、技术进步等原因导致功能落后；会因周边环境恶化、交通拥挤、城市规划改变等原因导致区位价值降低；估价对象状况的这些可能的变化会造成市场价值减损。

另外，随着时间的推移，房地产市场状况会因供给过量、需求不足、政府政策变化、经济大环境不景气等原因而发生变化，这些可能的变化也会造成市场价值的减损。

3、合理使用评估价值：

应用本估价报告时，使用人应明确本次评估的价值定义，本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的公开市场价格，但不是必须的成交价。

4、影响房地产价格的因素是不断变化的，价值时点后，估价报告有效期内估价对象状况及价格标准发生变化，并对估价对象市场价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。提示估价报告使用者定期或在房地产市场价格变化较快时对房产市场价值进行再评估。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个

别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误,请及时与我公司联系更正。

7、未经我公司允许,本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

四、估价报告应用的有效期

估价报告应用有效期自完成估价报告之日起一年内有效(2018年10月30日-2019年10月29日)。

房产估价结果报告

一、委托估价方

单位名称：烟台市牟平区人民法院

二、估价机构

估价机构全称：烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司

单位地址：莱山区迎春大街 169 号 2305、2306 室

法定代表人：于文科

房地产评估资质级别：贰级

资质证书：鲁评 052008

联系电话：0535-8200866

三、估价对象分析

（一）估价对象界定

本次估价对象为位于烟台市牟平区宁海街道办事处隋家疃村东北王守玲所有的房产，此次评估建筑面积合计为 906.76 平方米。详见下列房屋情况明细表：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层数	备注
1	北侧屠宰用房	108.95	1	1	未办理房屋 所有权证
2	北侧门口两面坡	31.72	1	1	
3	北侧设备用房（矮）	14.76	1	1	
4	北侧设备用房（高）	14.86	1	1	
5	北侧居住用房	86.16	1	1	
6	西侧屠宰用房	245.62	1	1	
7	东侧食堂以及洗澡用房	65.31	1	1	
8	南侧养殖用彩钢板房	135.91	1	1	
9	南侧养殖用瓦房	203.47	1	1	
房产建筑面积合计		906.76			

（二）估价对象权益状况

估价对象房屋坐落于牟平区宁海街道办事处隋家疃村东北，房

屋所有权人为王守玲，未办理房屋所有权证，属无证房产。

（三）估价对象实物状况

估价对象实物状况明细表

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	结构	层数	层高 (m)	装饰装修、维护及使用状况
1	北侧屠宰用房	108.95	混合	1 层	3	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，塑钢窗，瓷砖地面，维护保养情况较好。
2	北侧门口两面坡	31.72	混合	1 层	3	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，维护保养情况较好。
3	北侧设备用房 (矮)	14.76	混合	1 层	3.4	平顶，外墙水泥抹面，水泥地面，维护保养情况较好。
4	北侧设备用房 (高)	14.86	混合	1 层	5.1	平顶，外墙水泥抹面，水泥地面，维护保养情况较好。
5	北侧居住用房	86.16	混合	1 层	3.1	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，塑钢窗，瓷砖地面，维护保养情况较好。
6	西侧屠宰用房	245.62	混合	1 层	2.9	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，水泥地面，无门窗，维护保养情况较好。
7	东侧食堂以及洗澡用房	65.31	混合	1 层	2.8	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，塑钢窗，瓷砖地面，维护保养情况较好。
8	南侧养殖用彩钢板房	135.91	简易	1 层	2	彩钢板顶，外墙水泥抹面水泥地面，无门窗，维护保养情况较好。
9	南侧养殖用瓦房	203.47	混合	1 层	2.3	双坡瓦顶，外墙水泥抹面，水泥地面，无门窗，维护保养情况较好。
房产建筑面积合计		906.76				

估价对象所在宗地红线外达到“五通一平”，宗地内给水、排水、通电、通路、通讯、场地平整。

估价对象所处位置地势平坦，地质条件较好，土地利用状况较好。

（四）估价对象区位状况

估价对象东临昆嵛山路，北依仙坛街，位于牟平区宁海街道办事处隋家疃村东北。周边有隋家疃社区服务中心、源祥新城、沁水河等，邻近公交站点经过的公交车有 602 路等，向北距荣乌高速约 500 米，道路通达度较好。