

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：烟台市芝罘区南大街 157 号甲内 174 号（1501 号）

房地产价值评估

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 29 日-2018 年 11 月 15 日

估价报告编号：烟任法评字（2018）FA0010 号

目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 致 估 价 委 托 方 函..... | 3 |
| 估 价 师 声 明..... | 4 |
| 估 价 的 假 设 和 限 制 条 件..... | 5 |
| 房 地 产 估 价 结 果 报 告..... | 8 |
| 一、 委 托 估 价 方..... | 8 |
| 二、 估 价 机 构..... | 8 |
| 三、 估 价 对 象 分 析..... | 8 |
| 四、 估 价 目 的..... | 9 |
| 五、 价 值 时 点..... | 9 |
| 六、 价 值 定 义..... | 9 |
| 七、 估 价 依 据..... | 9 |
| 八、 估 价 原 则..... | 10 |
| 九、 估 价 方 法..... | 11 |
| 十、 估 价 结 果..... | 12 |
| 十一、 估 价 人 员..... | 12 |
| 十二、 估 价 作 业 日 期..... | 12 |
| 十三、 估 价 报 告 的 有 效 期..... | 12 |
| 附 件..... | 13 |

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，对位于烟台市芝罘区南大街157号甲内174号（1501号）李玉杰所有的涉案房地产进行了价值评估。

估价人员对委托评估的房地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地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：此次评估估价对象位于烟台市芝罘区南大街157号甲内174号（1501号）房地产，权利人为李玉杰，建筑面积为75.78平方米。

估价目的：为烟台市牟平区人民法院办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年10月29日。

估价方法：本次评估采用比较法。

估价结果：估价对象房地产建筑面积75.78平方米，于2018年10月29日评估单价为8,567.00元/平方米（取整），市场价值为649,207.26元，人民币大写：陆拾肆万玖仟贰佰零柒元贰角陆分。

烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司

二〇一八年十一月十五日



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查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查的责任。
- 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，不得做其他规划用途。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十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地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规划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估价时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和规划用途。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、根据委托方提供的《房屋（转移登记）登记申请表》（业务编号：201205210371）、《房屋（转移登记）登记审核表》（业

务编号：201205210371)) 复印件所载内容，本次评估设定估价对象为住宅。

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、对于估价对象的房地产权益，注册房地产估价师仅以委托人提供的《房屋（转移登记）登记申请表》、《房屋（转移登记）登记审核表》复印件予以界定，产权为李玉杰所有。

4、此次估价对象的房地产建筑面积以委托人提供的《房屋（转移登记）登记申请表》、《房屋（转移登记）登记审核表》复印件中记录的数据为依据。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、报告使用者注意的事项

1、本次评估价值不包含地下储藏室及车位价值。

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值可能产生的影响：

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地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11月15日-2019年11月14日）。

房地产估价结果报告

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

本次估价对象为烟台市芝罘区南大街 157 号甲内 174 号（1501 号）房地产，规划用途为住宅，建筑面积为 75.78 平方米。

（二）估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋（转移登记）登记申请表》、《房屋（转移登记）登记审核表》复印件所载，权利人为李玉杰，产权证号为 291418，证书编号为 00460150，无共有人，房屋性质为存量房，房屋坐落于芝罘区南大街 157 号甲内 174 号，规划用途为住宅，建筑面积 75.78 平方米。

（三）估价对象实物状况

估价对象建筑结构为钢混，规划用途为住宅，建筑面积为 75.78 平方米，房屋总层数为 15 层，一层 19 户，估价对象所在层数为 11 层，朝向西南。楼体平屋顶，外墙玻璃幕墙，铝合金窗户，估价对象配置有两部电梯，消防楼梯为水泥踏步，走廊地面铺釉面砖，集成吊顶，入户防盗门。室内地面铺釉面砖，卫生间部分墙面贴瓷砖，装修停工中，有水、电、通信、网络配套设施，现空置。

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

估价对象南靠南大街，西临建设路，北依北极星花园，位于芝罘区东方银座大厦内。邻近有宝威幼儿园、通伸小学、十三中、恒丰银行、邮政储蓄银行、光大银行、烟台银行、烟台送子鸟医院、烟钢大厦、圣凯大厦、鲁东国际、烟台交通大厦、富尔玛国际家居生活广场、三站批发市场、汽车总站、东乐超市、家家悦、麦德龙超市、大润发、漱玉平民大药房等教育、卫生、金融配套服务设施，居住生活服务设施较完善。邻近公交站点经过的公交车有1、3、6、16、30、31、32路等，交通便捷。

四、估价目的

为烟台市牟平区人民法院办理案件确定涉案房地产市场价格价值提供参考依据。

五、价值时点

2018年10月29日

六、价值定义

市场价值，是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

本次评估的估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、国家建设部、国土资源部以及烟台市人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件，委托人提供的有关资料等。具体资料如下：

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》。
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。
- 3、《房地产估价基本术语标准》GB/50899-2013。

- 4、建设部颁发《房屋完损等级评定标准》。
- 5、山东省建筑工程预算定额。
- 6、烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书（2018）烟牟法委评字第 99 号复印件。
- 7、编号 201205210371《房屋（转移登记）登记申请表》、编号 201205210371《房屋（转移登记）登记审核表》复印件。
- 8、估价人员现场查勘取得的资料及委托方提供的资料。
- 9、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

（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）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

（四）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。

（五）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。

（六）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，包括最佳的规划用途、规模、档次等。

（七）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，应充分考虑其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。

九、估价方法

（一）估价方法的选取

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法和长期趋势法。根据估价对象的实际情况和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，在选取估价方法时，我们有以下考虑：

（1）估价对象位于芝罘区，周边类似房地产市场交易较活跃，交易案例较丰富，易收集较多成交案例，适宜采用比较法。

（2）估价对象虽为具有收益或潜在收益物业，但现行市场租售比严重背离，因此不适宜采用收益法。

（3）估价对象为居住规划用途房地产，其价值已非各项要素资产的简单估价加总，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

（4）估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

（5）由于区域房地产价格短期波动和意外变动呈不规则变化，变动趋势规律不明显，故不适宜采用长期趋势法。

综合以上分析，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

（二）估价方法定义

比较法--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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料基础上，经过周密的计算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析确定：

估价对象房地产建筑面积 75.78 平方米，于 2018 年 10 月 29 日评估单价为 8,567.00 元/平方米（取整），市场价值 649,207.26 元，人民币大写：陆拾肆万玖仟贰佰零柒元贰角陆分。

十一、估价人员：

赵 尉 注册证号：3720070073



辛美英 注册证号：3720110001



十二、估价作业日期：

2018 年 10 月 29 日-2018 年 11 月 15 日

十三、估价报告的有效期

本估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格须作相应调整。如果使用本估价结果的时间与价值时点相差 6 个月或以上，应重新评估。

烟台市任龙房地产价格评估有限责任公司
二〇一八年十一月十五日



附 件

- 1、现场勘查照片、估价对象的位置图；
- 2、《房屋（转移登记）登记申请表》、《房屋（转移登记）登记审核表》复印件；
- 3、烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书（2018）烟牟法委评字第 99 号复印件；
- 4、估价机构资质证书复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价师注册证书复印件。