

房地产评估报告书

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产估价报告

烟光估 (2018) YM006 号



烟台光大房地产评估事务所有限公司

YANTAI GUANGDA REAL ESTATE APPRAISAL Co., LTD

房地产估价报告

估价项目名称：牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产
评估

委 托 人：烟台市牟平区人民法院

估 价 方：烟台光大房地产评估事务有限公司

房地产估价师：王玮（3720110226）张显秀（3720100067）

报告出具日期：2018 年 7 月 31 日

估价报告编号：烟光估（2018）YM006 号



目 录

致估价委托人函	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
(一) 估价假设条件:	5
(二) 本报告使用的限制条件:	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人:	7
二、受托估价方:	7
三、估价对象概况:	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:	9
十、估价结果:	9
十一、房地产估价师:	9
十二、实地查勘期:	10
十三、估价作业日期:	10
十四、估价报告重要说明:	10
附 件	12



致估价委托人函

烟台市牟平区人民法院：

受贵院（2018）烟牟法委评字第 40 号委托书的委托，本着独立、客观、公正的原则，按照合理的房地产估价方法，对位于牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产的现时市场价值进行了估价。

估价对象：牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产（建筑面积 50.25m²及分摊土地使用权）。

估价目的：对因借贷纠纷涉及的相关房地产进行估价，以提供涉案房地产价值的参考依据。

价值时点：2018 年 7 月 16 日

价值类型：公开市场价值

估价方法：本次对估价对象采用比较法进行评估。

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，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验分析确定：

牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产（建筑面积 50.25m²及分摊土地使用权），在 2018 年 7 月 16 日的市场总价值为 31.42 万元（人民币大写：叁拾壹万肆仟贰佰元整）。

序号	项目	建筑面积（m ² ）	评估值（万元）	备注
1	新城大街 918 号 A1-704 号房地产	50.25	30.90	含产权人装修
2	申请人装修		0.35	
3	产权人室内可移动物品		0.17	
	合计		31.42	

此致

烟台光大房地产评估事务所有限公司

法定代表人：孙志晓

二〇一八年七月三十一日

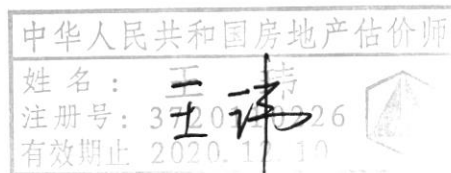


估价师声明

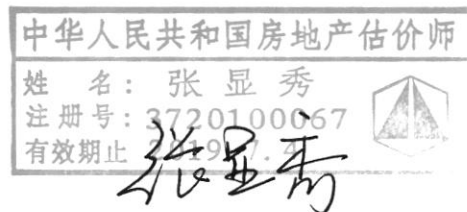
我们郑重声明：

- 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》、《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们参加本次估价的注册房地产估价师于 2018 年 7 月 16 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、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，请委托人及时通知本所进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师：

王 玮 （注册号：3720110226）



张显秀 （注册号：3720100067）



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中说明的假设和限制：

（一）估价假设条件：

1、**完整产权的假设：**本次估价以估价对象房地产的完整产权为前提，未考虑抵押、特殊租赁等他项权力对其价值的影响。

2、**公开市场的假设：**本报告估价结果为公开市场价值，即在价值时点能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

在一个竞争性的市场里，该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，市场交易条件公开并不具有排它性，所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

3、本估价报告所依据的商品房买卖合同复印件等房地产相关资料为委托人提供，其真实性由委托人负责。本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

（二）本报告使用的限制条件：

1、本次评估估价人员仅对估价对象进行了一般性的勘察，未对建筑结构质量及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视。

2、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正常使用本报告者负责。

3、本估价报告仅作为确定涉案房地产价值的参考依据，不得挪作它用。

4、未经估价方和委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不



得以其他任何方式公开发表。

5、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。

6、本估价报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整使用，对仅使用报告中部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：烟台市牟平区人民法院

二、受托估价方：

名称：烟台光大房地产评估事务所有限公司

地址：烟台芝罘区海港路 32 号

三、估价对象概况：

（一）、区位状况

烟台市位于山东半岛东部，东与威海为邻，西与潍坊市、青岛市接壤，南北邻海，是国家首批沿海开放城市之一。现辖芝罘、福山、牟平、莱山、开发、高新六区及龙口、莱阳、莱州、蓬莱、招远、栖霞、海阳七个县级市和长岛一县，面积 13745.74 平方公里。烟台市是北方经济发展最快城市之一，综合实力较强。是全国社会治安综合治理先进城市，全国模范城市。

牟平区隶属于山东省烟台市，位于胶东半岛东部，因处牟山之阳平川地而得名，北濒黄海，南临乳山市，东接威海市，西临烟台市莱山区，西南与烟台市栖霞市、海阳市接壤。

本估价对象位于牟平区新城大街以南，官庄路以西，垛山路以东，慢城宁海小区内。小区内规划布局合理，环境优美，物业管理较完善，配套设施齐全，生活较便利。该区域交通较便捷，有多路公交车线路从附近经过。

（二）、实体状况

本估价对象所在楼位于慢城宁海小区内北侧，地上 32 层，1-2 层为非住宅，2 层以上为住宅，钢混结构商住楼，约建于 2013 年，理石及面砖外墙，断桥铝外窗，两个单元，相连相通，共四梯 21 户。公共走廊为 800*800 地砖地面，矿棉吸音板吊顶。



本估价对象位于七层，南向，入户安装防盗门，层高 2.95m。室内一室一厅一卫，卧室内为 800*800 地砖地面，乳胶漆墙面，局部石膏板吊顶，榻榻米床，成品衣柜。厨房为地砖地面，面砖墙面，集成吊顶，整体橱柜，钛合金推拉门。卫生间为地砖地面，面砖墙面，集成吊顶。本估价对象配套设施为水、电、暖气、燃气。

因产权方未到现场，本次评估由法官、申请人、估价人员共同入户进行现场查勘。经申请人现场介绍，室内地砖地面、厨房及卫生间装修等为产权人所有，室内衣柜、榻榻米、玻璃推拉门、马桶为申请人所有，室内可移动的家具、电器（餐桌、鞋柜、酒柜、电视柜、冰柜）为产权方所有。根据委托方确认，本次评估结果包括装修及可移动物品的价值，并对申请人的装修及可移动物品的价值单独标注。

（三）、权益概况

在本次价值时点，本估价对象未办理不动产权证，根据商品房买卖合同（已备案登记），在 2013 年 3 月 15 日，牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房产由李广生购买，合同约定面积为 50.25m²。

根据买卖合同，本估价对象所在小区土地以出让方式取得，规划用途为住宅、商业用地，使用年限自 2008 年 10 月 16 日至 2078 年 10 月 15 日。

四、估价目的：

对因借贷纠纷涉及的相关房地产进行评估，以提供涉案房地产价值的参考依据。

五、价值时点：

2018 年 7 月 16 日

六、价值类型：

公开市场价值

七、估价依据：

1、（2018）烟牟法委评字第 40 号委托书；



- 2、商品房买卖合同复印件；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；
- 5、评估人员实地查勘、调查所收集的资料；
- 6、我单位所掌握的有关资料及相关市场信息；
- 7、其它有关法律、法规和政策文件。

八、估价原则：

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估，具体依据如下估价原则：

合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

九、估价方法：

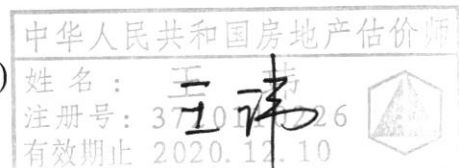
估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及我方所掌握的材料，为使估价结果具有合理性、准确性、客观性，经反复研究对房地产、装修及物品等采用比较法作为本次估价的基本方法。

十、估价结果：

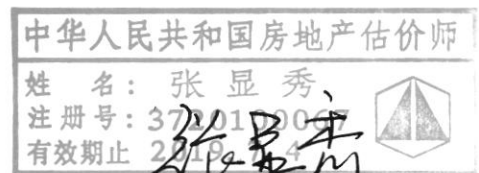
牟平区新城大街 918 号 A1-704 号房地产（建筑面积 50.25m²及分摊土地使用权），在 2018 年 7 月 16 日的市场总价值为 31.42 万元（人民币大写：叁拾壹万肆仟贰佰元整）。

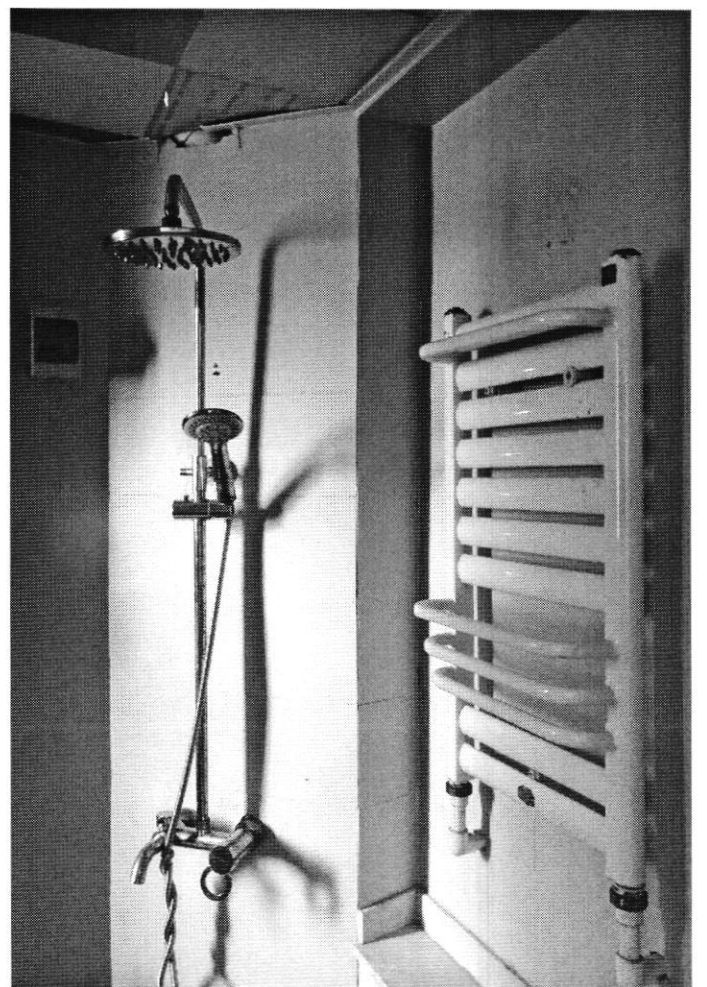
十一、房地产估价师：

王 玮 （注册号：3720110226）



张显秀 （注册号：3719980080）







十二、实地查勘期：

2018 年 7 月 16 日

十三、估价作业日期：

本次估价日期为 2018 年 7 月 16 日至 2018 年 7 月 31 日。

十四、估价报告重要说明：

1、本次评估仅对估价对象的价值进行评估，对其法律状况及产权归属给予必要的关注，但不对其法律权属作出任何形式的保证。

2、本报告的估价结果包含估价对象分摊的土地使用权现状价值。

3、因本估价对象未取得不动产权证，本次评估房屋建筑面积以买卖合同约定面积为依据，房屋最终面积应以房产测绘权威部门测绘面积为准。

4、因产权方未到现场，本次评估由法官、申请人、估价人员共同入户进行现场查勘。经申请人现场介绍，室内地砖地面、厨房及卫生间装修等为产权人所有，室内衣柜、榻榻米、玻璃推拉门、马桶为申请人所有，室内可移动的家具、电器（餐桌、鞋柜、酒柜、电视柜、冰柜）为产权方所有。根据委托方确认，本次评估结果包括装修及可移动物品的价值，并对申请人的装修及可移动物品的价值单独标注。

5、本报告对房地产的评估结果包含产权人装修及水、电、地暖、燃气等配套设施的价值。

6、本次仅对估价对象现时点市场价值进行评估，不考虑其可能的债权债务情况对评估结果的影响。

7、本次评估不考虑任何法律纠纷及特殊交易对其价值的影响。

8、本次评估未考虑国家宏观经济政策及本估价对象发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。



9、本估价报告自报告出具之日起一年内有效，超出有效期或市场有较大波动时应重新评估。

10、本报告的估价结果仅为委托人确定涉案房地产价值提供参考依据，不作为房地产处置时可实现价格的保证。其报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可不得随意向他人提供或公开。

烟台光大房地产评估事务有限公司

二〇一八年七月三十一日



附 件

- 附件一：司法技术对外委托书 (复印件)
- 附件二：商品房买卖合同 (复印件)
- 附件三：估价对象现状照片
- 附件四：评估机构营业执照 (复印件)
- 附件五：评估机构资格等级证书 (复印件)
- 附件六：注册房地产估价师证书 (复印件)



烟台市牟平区人民法院 司法技术对外委托书

(用于财产、工程、产品评估、鉴定)

(2018)烟牟法委评字第40号

案由	借贷	鉴定类别	评
简要案情			
鉴定要求	对位于牟平区新城大街918号A1-704号房产进行评估。		
送检材料	房产证复印件 () 土地证复印件 () 行驶证复印件 () 其它： 商品房买卖合同		
申请人	张小鹏	本人	
		电话	18364518999
		代理人	
		电话	
被申请人	李生	本人	
		电话	公告送达
		代理人	
		电话	
委托单位	烟台市牟平区人民法院技术室	联系人	李
		电话	4289651
受托单位	烟台光大房地产评估事务所有限公司		
委托单位领导意见	李生 签名：_____ 201 年 月 日 (单位公章)		



9/17

合同编号： 烟房源 字 2010 第 028 号
838

商品房买卖合同

（烟房权证字第
072675号）
总地号

白类被抵押房产不在此
内

【买方购买新区新城天街(路、巷) 11号 A1-704号房】

经规划部门批准的该商品房的用途为【住宅】【非住宅 】，

【】属 钢混 结构，层高为 2.95 米。该楼总建筑层数为住宅 30 层 38669.85 平方米，【非住宅】 2 层 4055.88 平方米，总计地上 32 层 42727.78 平方米，地下一层 — 平方米。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】 建筑面积共 67.25 平方米，其中，【套内】【套】 建筑面积 38.83 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 1142 平方米，(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。另有地下附属面积 — 平方米。

空白

第四条 计价方式与价款。

卖方与买方约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 ¥ 6578.75 元，总金额(大写) 肆 仟 玖 佰 叁 拾 贰 万 捌 仟 伍 佰 柒 拾 贰 元整。

2、按套内面积计算，该商品房单价为每平方米 ¥ — 元，总金额(大写) — 仟 — 佰 — 拾 — 万 — 仟 — 佰 — 拾 — 元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价(大写) — 仟 — 佰 — 拾 — 万 — 仟 — 佰 — 拾 — 元整。

4、按整幢、整层计算，该商品房总价(大写) — 仟 — 佰 — 拾 — 万 — 仟 — 佰 — 拾 — 元整。

5、— 以上房款不包括(1)有线电视、电话、宽带、入户费

(2)办理产权证过程中应缴纳的税费

(3)车库、车位和小费(如有)

1、一次性付款:

买方于_____年_____月_____日前支付首付款¥_____元, 余款¥_____元于_____年_____月_____日前付清。

2、分期付款:

按卖方施工进度分期付款(1)首付款¥_____元;(2)项目建设主体完工时支付¥_____元;(3)交付使用时支付¥_____元。

3、按揭贷款:

(1)首付款¥ 9852 元;(2)剩余部分¥ 230000 元于 2013 年 3 月 22 日前用按揭贷款支付。

4、其它方式:

空白

※ 卖方应当按照烟台市房产管理局《关于加强商品房预售资金监管的意见》的相关规定,向买方出具烟台市房产管理部门统一印制的《商品房预售资金收存通知单》,由买方直接将商品房预售资金存入房产管理部门指定的商品房预售资金监管开户银行,卖方不得直接收存商品房预售资金。

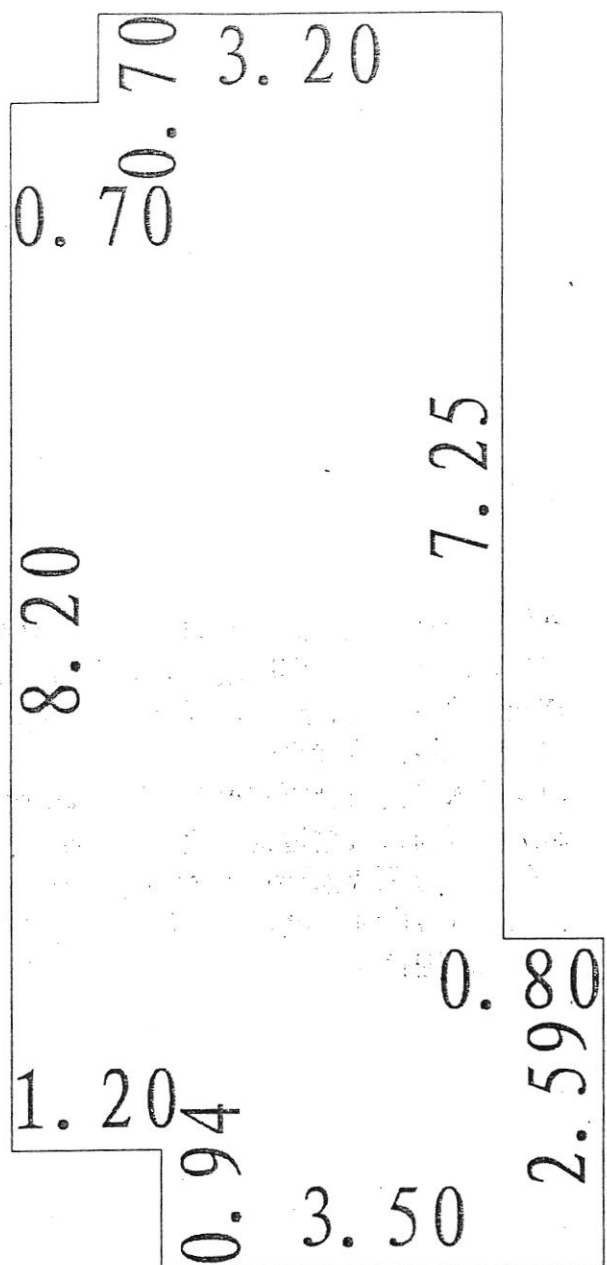
第七条 买方逾期付款的违约责任。

买方如未按本合同规定的时间付款,按下列方式处理:

1、按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在 60 日之内,自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止,买方按日向卖方支付逾期应付款万分之 二 违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 60 日后,卖方有权解除合同。卖方解除合同的,买方按累计应付款的 1 % 向卖方支付违约金。买方愿意继续履行合同的,经



A1#楼7层 (704)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370602729259930Y 1-1

名称 烟台光大房地产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 芝罘区海港路32号709-711号

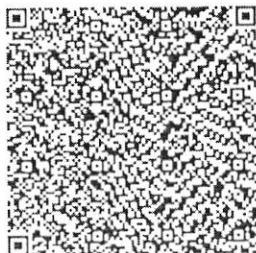
法定代表人 孙忠晓

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年06月11日

营业期限 2001年06月11日至2031年06月11日

经营范围 房地产价格评估;基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询;不动产测绘:地籍测绘、房产测绘;工程咨询:编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告;土地登记代理(有效期以许可证为准)。(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



2018年 08月 02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。

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：烟台光大房地产评估事务所有限公司
法定代表人：孙忠晓
(执行合伙人)
住所：山东省烟台市芝罘区海港路 32 号 709-711 室
营业执照注册号：370602228067588
资质等级：贰级
行政许可决定书号：
证书编号：鲁评 052005
有效期限：2015 年 8 月 21 日至 2018 年 8 月 20 日

行政许可机关(公章)

二〇一五年八月二十一日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



No. 00145497

姓名 / Full name

王玮

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371081197906257326

注册号 / Registration No.

3720110226

执业机构 / Employer

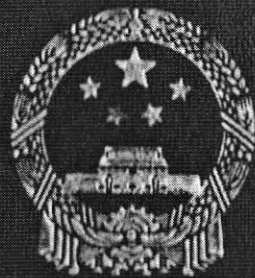
烟台光大房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-12-10

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



No. 00116408

姓名 / Full name

张显秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220622198012020067

注册号 / Registration No.

3720100067

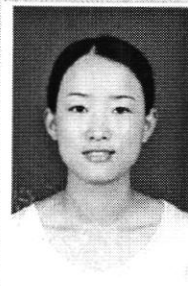
执业机构 / Employer

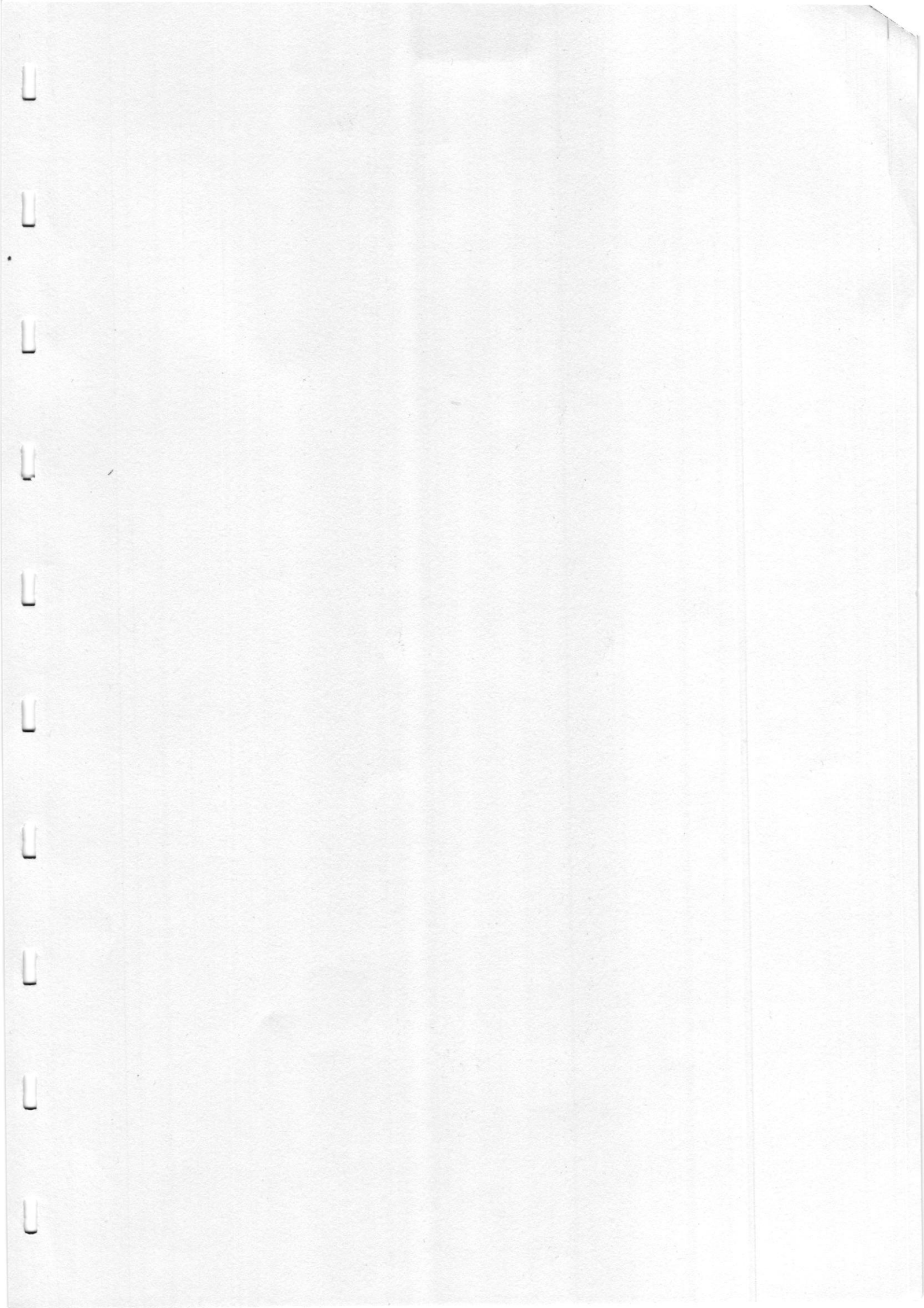
烟台光大房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





烟台光大房地产评估事务所有限公司

地址：烟台芝罘区海港路 32 号

邮编：264000

电话：(0535)6661996