

吉海艳 房地产司法项目估价报告

估价报告编号：烟卫正房[2019]字第 A005 号

估价项目名称：吉海艳房地产司法项目估价报告

估价委托人：烟台经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：烟台卫正房地产估价有限公司

注册房地产估价师：吴斐，注册号：3720120059

苏爱锋，注册号：3720050187

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十六日

致估价委托人函

烟台经济技术开发区人民法院：

受贵院委托（烟开司鉴字（2019）第 17 号），我对吉海艳拥有的一处房地产价值进行了估价，现将估价情况报告如下：

估价目的：受烟台经济技术开发区人民法院委托，对估价对象市场价值进行评估，为法院依法处置该房地产提供价值参考依据。

估价对象：估价对象位于福山区福海路 1000 号北方汽车配件交易中心东 2-424 号，房屋所有权人为吉海艳，房屋建筑面积为 158.78 平方米，土地面积为 95.27 平方米。估价对象总层数为 6 层，所在层数为 4 层，钢混结构，现状用途为公寓。

估价时点：二〇一九年三月二十一日。

价值类型：市场价值，是指估价对象经适当的营销后，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。

估价方法：市场比较法、收益还原法。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验分析确定：吉海艳拥有的福山区福海路 1000 号北方汽车配件交易中心东 2-424 号房屋，建筑面积为 158.78 平方米的房屋所有权及分摊的国有土地使用权，在估价时点的评估价值如下：

单位面积价格：4900 元/m²，

建筑面积：158.78 m²，

总价：778022 元（大写：人民币柒拾柒万捌仟零贰拾贰元整）。

特别提示：估价报告仅在本次评估目的及假设限定条件下有效，不得用于其它用途，未经估价机构同意不得以任何形式将估价报告的内容泄露给第三者，除按照国家规定需进行披露的内容外。

此致

烟台卫正房地产估价有限公司

法定代表人：



郭红霞

二〇一九年三月二十六日

目录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、一般假设	5
二、未确定事项假设	5
三、背离实际情况假设	5
四、不相一致假设	6
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用的限制条件	6
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
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
附件	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师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偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师吴斐、苏爱锋于2019年3月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。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重要的专业帮助；

7、本估价报告由烟台卫正房地产估价有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象建筑面积和土地面积来源于委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》复印件；由于当事人未到现场，注册房地产估价师无法进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估假设室内装修情况为普通装修。以上假设内容若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

二、未确定事项假设

本次估价无法确定估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况，本次估价未考虑有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

三、背离实际情况假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故不存在背离实际情况的假设。

四、不相一致假设

本次估价实际用途、权利人、实际地址与证载内容一致，故不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

由于委托方未提供《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方资料信息与原件一致。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是根据本次估价目的，对建筑物以及占用范围内的土地使用权在保持现使用状态下评出的，仅为法院依法处置该宗房地产提供价值参考，不得用于其它用途。

2、估价对象位置、权属、面积等情况，以委托方提供的有关资料为依据，资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、本估价报告有效期自报告出具之日起一年内使用有效，超过一年需重新进行评估。

5、本报告经注册房地产估价师、评估公司签章，并作为一个整体时有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托方：烟台经济技术开发区人民法院

联系地址：烟台经济技术开发区衡山路 20 号

二、估价机构

单位名称：烟台卫正房地产估价有限公司

法定代表人：苏爱锋

地址：烟台市莱山区新苑路 50 号初家商贸楼 301 室

估价资格等级：贰级 资质证书号：鲁评 052022

联系人：吴斐

联系电话：0535-3971331

三、估价目的

受烟台经济技术开发区人民法院委托，对估价对象市场价值进行评估，为法院依法处置该房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于福山区福海路 1000 号北方汽车配件交易中心东 2-424 号房地产，房屋建筑面积为 158.78 平方米，土地面积为 95.27 平方米。

（二）估价对象基本状况

1、实物状况

估价对象位于福山区福海路以西，北方汽配交易中心东门，宗地周围

环境一般，土地开发程度为宗地红线外七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）。地势平坦，地质条件较好，水文状况较好，规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合较好。

经估价人员现场查勘并结合《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》复印件的登记情况，估价对象为总层数为 6 层的钢混结构建筑，外墙底部贴装饰砖，底部刷彩色涂料。估价对象所在层数为 4 层，走廊地面铺地砖，乳胶漆墙面。

2、权益状况

（1）土地权益状况

国有土地使用权证号	烟国用（2013）第 36447 号		
土地使用权人	吉海燕		
座落	福山区福海路 1000 号北方汽配交易中心东-424 号		
地类（用途）	住宅	取得价格	
使用权类型	商业	终止日期	2043 年 12 月 16 日
使用权面积	95.27 平方米	分摊面积	95.27 平方米

（2）房产权益状况

房产证号	烟房权证福字第 F18878 号			
房屋所有权人	吉海艳			
共有情况	单独所有			
房屋座落	福山区福海路 1000 号北方汽配交易中心东-424 号			
登记时间	2013 年 12 月 10 日			
规划用途	公寓			
房屋状况	总层数	建筑面积（m ² ）	套内建筑面积（m ² ）	其他
	6	158.78	106.25	

3、区位状况

估价对象位于福海路以西，北方汽配交易中心东门，基础设施达到“七通一平”，距商服中心较近，附近有烟台市农村商业银行、中国农业银行

等，有 301、32、522、526 路公共汽车通过，公共交通便利度好，环境一般，周边主要为商住混合区，集聚度较好。

五、价值时点

注册房地产估价师吴斐、苏爱锋于 2019 年 3 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价时点：二〇一九年三月二十一日。

六、价值类型

根据估价目的，本报告采用的价值标准为公开市场价值。

市场价值，是指估价对象经适当的营销后，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

1、独立、客观、公正原则：是指评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：是指评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、估价时点原则：是指评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：是指评估价值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应在合理范围内。

5、谨慎原则：是指评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 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、《司法技术鉴定委托书》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年11月15日发布）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2011年9月7日发布）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；
- 8、估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料。

九、估价方法

因估价对象所在区域有类似的房地产交易资料，可以选取市场比较法评估该宗房地产的价格。估价对象周边也有类似的房地产出租资料，且收益法中一些相关数据可以掌握，故可以采用收益法评估估价对象的房地产价格，最后综合分析采用两种方法评估结果的算术平均数确定估价对象价格。

市场比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比案例价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数交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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验分析确定，吉海艳拥有的房地产在估价时点的评估价值如下：

单位面积价格：4900 元/m²，

建筑面积：158.78 m²，

总价：778022 元（大写：人民币柒拾柒万捌仟零贰拾贰元整）。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	姓名：签字	签名日期
吴斐	3720120059	吴斐 注册号：3720120059 有效期至：2021.5.10	二〇一九年三月二十六日
苏爱锋	3720050187	苏爱锋 注册号：3720050187 有效期至：2020.3.26	二〇一九年三月二十六日

十二、实地查勘期

二〇一九年三月二十一日。

十三、估价作业日期

二〇一九年三月二十一日至三月二十六日。