关于烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林

南路2058号观云山小区四套住宅房地产

拟网络司法拍卖项目

价格评估报告

烟天元评报字（2022）第069号

**烟台天元价格评估有限公司**

**二0二二年十一月十六日**

目 录

[声 明 2](#_Toc15745)

[价格评估报告摘要 3](#_Toc29532)

[价格评估报告 4](#_Toc15244)

[一、 委托人、被评估单位和价格鉴证评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况 4](#_Toc26405)

[二、 价格评估目的 4](#_Toc21386)

[三、 价格评估对象和评估范围 5](#_Toc3520)

[四、 价格类型及定义 6](#_Toc14878)

[五、 价格评估原则 6](#_Toc22637)

[六、 价格评估基准日 7](#_Toc13814)

[七、 价格评估依据 7](#_Toc19436)

[八、价格评估方法 8](#_Toc13962)

[九、评估程序实施过程及情况 8](#_Toc2209)

[十、价格评估假设 9](#_Toc22069)

[十一、价格评估结论 1](#_Toc29922)0

[十二、特别事项说明 1](#_Toc18899)0

[十三、价格评估报告使用限制说明 11](#_Toc8839)

[十四、评估报告日 1](#_Toc4738)2

[十五、价格评估机构 1](#_Toc4668)2

[十六、价格鉴证师签字、评估机构签章 1](#_Toc10812)2

[价格评估报告附件 1](#_Toc18980)3

[附件一、烟台房产交易网公示信息](#_Toc8909)截屏

[附件二、](#_Toc9054)评估对象现场照片复印件

[附件三、](#_Toc1154)评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件

[附件四、](#_Toc22333)评估人员执业登记证书复印件

**声 明**

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

价格评估报告摘要

烟台天元价格评估有限公司接受山东海洋产权交易中心有限公司的委托，对烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产完成了必要的评估程序，按司法评估询价函的约定，出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为山东海洋产权交易中心有限公司，价格评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估人：烟台市台海置业有限公司

三、价格评估目的：为网络司法拍卖提供价值参考

四、价格评估对象和范围：烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产。

五、价格类型:市场价格

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2022年11月11日，评估结论的有效使用期为自报告出具之日起一年，即2022年11月16日至2023年11月15日。

七、价格评估方法：市场比较法

八、价格评估结论:烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产在评估时点的市场价值为8,593,966.00元（人民币大写：捌佰伍拾玖万叁仟玖佰陆拾陆元整）。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

烟台天元价格评估有限公司

二0二二年十一月十六日

**价格评估报告**

山东海洋产权交易中心有限公司：

烟台天元价格评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产拟实施网络司法拍卖事宜在2022年11月11日的市场价格进行了评估，现将价格评估情况报告如下：

1. 委托人、被评估单位和价格鉴证评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况
2. 委托人概况

委托人：山东海洋产权交易中心有限公司

（二）被评估单位概况

所有权人：烟台市台海置业有限公司

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估的委托人为山东海洋产权交易中心有限公司，房地产所有权人为烟台市台海置业有限公司，两者无关联关系。

（四）司法评估询价函约定的其他评估报告使用人概况

本次价格评估报告目的是为了满足委烟台市牟平区人民法院拟实施网络司法拍卖事宜而涉及的烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产提供价值参考依据。在此行为实现的过程中，除委托方、被评估单位以外不排除其他相关方会阅读到本价格评估报告，但我们对第三方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

1. 价格评估目的

为网络司法拍卖提供价值参考。

1. 价格评估对象和评估范围

列入本次价格评估对象是烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产。

1、评估对象区位状况：

经现场勘查，询价房地产位莱山区竹林南路2058号观云山小区内，北临竹林南路，东临虎山路，南临凤凰北路，西临山海路。附近有接驳2路、58路、106路公交站点，交通便捷；周围有烟台永铭中学、莱山第一人民医院、振华量贩、农商银行等配套服务设施。周围公共配套设施齐全，生活方便，基础设施完善。

1. 评估对象权属概况

委托方未提供询价对象的权属证件，根据烟台房产交易网（烟台市住房各城乡建设局主办，烟台市住房保障和房产交易中心协办）公示信息，询价对象所在建设项目已办理土地使用权证或不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证登记状况见下表：

**烟台房产交易网公示权属登记信息一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **证件** | **登记内容** | |
| 土地使用权证或不动产权证书 | 证号 | 0000387 |
| 土地使用权人 | 烟台市台海置业有限公司 |
| 座落 | 莱山区竹林南路南侧 |
| 地类（用途） | 商住用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 2087年6月5日止 |
| 使用权面积 | 52481㎡ |
| 建设工程规划许可证 | 建设单位 | 烟台市台海置业有限公司 |
| 发证日期 | 2018年1月29日 |
| 建筑工程施工许可证 | 建设单位 | 烟台市台海置业有限公司 |
| 发证日期 | 2018年3月23日 |
| 预售许可证 | 证号 | 烟房预许字2018第118号 |
|  | 发证日期 | 2018年7月26日 |
|  | 有效期限 | 2018年6月27日至竣工验收备案日 |

1. 实物状况

估价对象所在楼栋均为钢混结构，2020年10月竣工，外墙真石漆，断桥铝中空玻璃窗，一梯两户，各单元均配一部电梯，有消防设施配套。四套住宅均未入户，相关当事人介绍，户型为四室二厅二卫一厨，精装房装修标准：地面铺瓷砖或木地板，内墙贴壁纸或瓷砖，天棚吊顶，户内水、电、地暖、燃气管道等配套设施齐全，有卫生洁具，厨柜、衣柜、鞋帽柜、浴室柜、浴霸、抽油烟机、燃气灶、消毒柜、热水器、太阳能等配套。宗地开发程度为红线外七通（给水、排水、通路、通电、通讯、供暖、通燃气）。

根据烟台房产交易网公示分套房产信息，4处估价对象规划用途均为住宅，各估价对象其他状况见下表：

**估价对象分套实物状况一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **所在层/总层数** | **建筑面积（㎡）** | **实物状况** |
| 1 | 9-2-1001 | 10/18 | 138.10 | 步梯水泥踏步，不锈钢扶手，入户防盗门 |
| 2 | 10-1-902 | 9/18 | 138.10 | 步梯水泥踏步，不锈钢扶手，入户防盗门，指纹锁 |
| 3 | 11-2-1001 | 10/10 | 141.64 | 步梯理石踏步，不锈钢扶手，入户防盗门 |
| 4 | 11-2-901 | 9/10 | 141.64 | 步梯理石踏步，不锈钢扶手，入户防盗门 |
|  |  |  | 559.48 |  |

1. 价格类型及定义

（一）本次价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

（二）价格类型定义：市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价格估计数额。

（三）价格类型选取的理由及依据：采用公开市场价值能反映目前的市场情况，容易为各方了解和接受，能客观反映资产的价值。

1. 价格评估原则

本次价格评估遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

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利害关系人均是公平合理的价格的原则。

2、合法原则：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价格的原则。

3、价值时点原则：要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价格的原则。

4、替代原则：要求评估结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求评估结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价格的原则。

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，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则：要求在影响评估对象价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑去导致评估对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致评估对象价格偏高的一面的原则。

1. 价格评估基准日

本项目价格评估基准日为2022年11月11日。

1. 价格评估依据

（一）经济行为依据

司法评估询价函。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

（三）行业标准、准则依据

1、《山东省涉案物品价格鉴证条例》；

2、《山东省价格鉴证评估操作规范》；

3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

6、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

（四）产权证明依据

烟台房产交易网公示信息。

**八、价格评估方法**

价格鉴证评估方法有市场法、成本法、收益法、假设开发法。价格评估要根据评估对象、价格类型、资料收集情况等相关条件，分析价格鉴证评估基本方法的适用性，恰当选择价格鉴证评估方法。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用途房屋，周围类似用途房屋市场交易活跃，因此可采用比较法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象区域内类似房地产租金普遍较低，租售比处于不合理水平，不适宜采用收益法进行评估。

假设开发法，又称剩余法，是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成住宅用途房地产，不适宜采用假设开发法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法，适用于无市场交易或市场交易较少的房地产评估。估价对象性质为市场化商品房，不适宜采用成本法进行评估。

经研究分析，本公司及签字价格鉴证师最终认为市场比较法所得结论相对更加合理，因此本次评估结论采用了市场比较法的评估结果。

**九、评估程序实施过程及情况**

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照本公司与委托人所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产价格进行了评估，先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程，具体步骤如下：

1. 接受委托阶段

与委托方签订了价格评估业务约定书，确定了评估目的和评估范围，选定了评估基准日，确认了双方的责任，在此基础上制定了评估实施计划。

1. 资产核实阶段
2. 根据财产清单的内容，与相关记录进行核对，在此基础上，进入现场进行实物核对，并对资产状况进行外观查看、鉴定和记录；
3. 征询有关待评估资产的历史情况及现状。

（三）评定估算阶段

1、根据待评估资产的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法;

2、查阅有关资料进行评估值的测算；

3、对评估结果进行汇总、调整、修改和完善。

（四）评估汇总及提交报告的阶段

1、编制价格评估明细表，汇总评估结果；

2、对价格评估结果进行分析、调整、修改和完善；

3、撰写价格评估报告书，并经三级复核程序后定稿签发。

十、价格评估假设

（一）价格评估基本假设

1、以委托人与被评估单位提供的全部文件资料真实、有效、准确为条件；

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件；

3、采用公开市场的假设；

4、委托标的权属没有异议。

（二）价格评估具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日2022年11月11日的市场价格的反应为具体条件。

2、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。本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、因被执行人原因未进入室内勘查，相关当事人评估现场表述房屋为精装房，估价对象房屋建筑面积烟台房产交易网查询面积为准，具体建筑面积以相关产权证明为准。

4、本报告的估价结果包括估价对象分摊的土地使用权现状价值。

5、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。

6、本价格评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

十一、价格评估结论

烟台市台海置业有限公司所有的位于莱山区竹林南路2058号观云山小区9-2-1001号、10-1-902号、11-2-1001号、11-2-901号住宅房地产在评估时点的市场价值为8,593,966.00元（人民币大写：捌佰伍拾玖万叁仟玖佰陆拾陆元整）。

**询价结果一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **建筑面积（㎡）** | **房地产单价（元/㎡)** | **房地产总价（元）** |
| 1 | 9-2-1001 | 138.10 | 14,810.00 | 2,045,261.00 |
| 2 | 10-1-902 | 138.10 | 15,010.00 | 2,072,881.00 |
| 3 | 11-2-1001 | 141.64 | 15,700.00 | 2,223,748.00 |
| 4 | 11-2-901 | 141.64 | 15,900.00 | 2,252,076.00 |
| **小计** |  | **559.48** |  | **8,593,966.00** |

十二、特别事项说明

1. 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、完整性、准确性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人与被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。
2. 本价格评估结论是评估人员通过客观、公正的专业分析、计算所得的结论，但受本报告中的假设和限制条件的限制。
3. 我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
4. 评估人员与本次委估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见；
5. 本次价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用；未经本机构书面同意，本报告的任何资料不得向委托方和有关当事人之外的任何单位个人提供。结论书中的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上。
6. 本次价格评估结果受评估人员调查范围、专业技术能力和特殊交易方式的影响。
7. 本次价格评估结果仅为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不代表询价对象最终能实现的成交价格。

（八）本评估报告经评估机构盖章，并作为一个整体使用时有效。本评估机构对本次评估结果拥有最终解释权。

（九）如对本评估结果有异议的，可于本评估报告书送达之日起10日内提出书面异议并说明理由，向本鉴证机构提出重新评估、补充评估。

十三、价格评估报告使用限制说明

1. 本评估报告仅供委托人及司法评估询价函中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
2. 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。
3. 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价格评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予保证。
4. 本评估报告的评估结论有效使用期为自报告出具之日起一年，即自2022年11月16日至2023年11月15日。

十四、评估报告日

本评估报告日为2022年11月16日

十五、价格评估机构

机构名称：烟台天元价格评估有限公司

机构资质证书证号：中J150009

评估机构法定代表人：常清涛 签 章：

十六、价格鉴证师签字、评估机构签章

**价格鉴证师：孙珊娜 价格鉴证师 3720200268**

价格鉴证师：刘卫娜 价格鉴证师 3720210110

烟台天元价格评估有限公司

二0二二年十一月十六日

**价格评估报告附件**

附件一、烟台房产交易网公示信息截屏

附件二、评估对象现场照片复印件

附件三、评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件

附件四、评估人员执业登记证书复印件