

# 房地产评估报告书

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

烟台市开发区三和星海花园1号楼3号内21号涉执房地产处置司法评估报告

烟光估(2022)YH083号



烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：烟台市开发区三和星海花园 1 号楼 3 号  
内 21 号涉执房地产处置司法评估

委 托 人：莱西市人民法院

估 价 方：烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司

房地产估价师：刘军志（注册号 3720150209）

王 玮（注册号 3720110226）

出具报告日期：2022 年 11 月 7 日

估价报告编号：烟光估（2022）YH083 号



## 致估价委托人函

莱西市人民法院：

烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵院（2022）鲁0285执恢455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，对烟台市开发区三和星海花园1号楼3号内21号房地产在价值时点的市场价值进行了估价。

**估价目的：**评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**烟台市开发区三和星海花园1号楼3号内21号房地产（建筑面积179.4 m<sup>2</sup>及分摊的土地使用权）。权利人为刘霖，单独所有，产权证号为【239409】，性质为市场化商品房，用途为住宅，国有出让住宅用地；估价对象所在楼钢筋混凝土结构，住宅共11层，所在第11层（带阁楼），一梯两户，所在东户，朝向南北，整楼配套设施主要有水、电、暖、天然气，现场查勘时因条件受限未进入室内，根据委托方要求，室内装修参考估价对象所在小区装修平均水平评估。

本次估价对象包含阁楼、室内装修及配套设施，不包含家具家电、可移动物品及楼顶加建部分。

**价值时点：**2022年11月3日。

**价值类型：**公开市场价值，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。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

**估价方法：**对估价对象房地产采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

**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:

烟台市开发区三和星海花园 1 号楼 3 号内 21 号房地产 (建筑面积 179.4 m<sup>2</sup>及分摊的土地使用权) 在 2022 年 11 月 3 日的市场总价值为 296.01 万元(人民币大写:贰佰玖拾陆万零壹佰元整)。



烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人:



二〇二二年十一月七日



# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
(一) 估价假设条件: .....	6
(二) 本报告使用的限制条件: .....	7
(三) 需要说明的其他事项: .....	8
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人: .....	9
二、受托估价方: .....	9
三、估价目的: .....	9
四、估价对象概况: .....	9
五、价值时点: .....	10
六、价值类型: .....	11
七、估价原则: .....	11
八、估价依据: .....	11
九、估价方法: .....	12
十、估价结果: .....	13
十一、房地产估价师: .....	13
十二、实地查勘期: .....	13
十三、估价作业日期: .....	13
附件.....	14





## 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以估价委托人提供的有关文件资料及估价人员实地查勘为依据，我们认为是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》、《城镇土地估价规程》及国家和烟台市有关法规、政策进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。





## 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、一般性假设

(1)本估价报告所依据的《烟台市不动产登记信息查询结果》复印件为委托人提供，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。

(2)假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(3)注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(4)现场查勘时因条件受限未进入室内，本次评估估价对象房屋建筑面积以《烟台市不动产登记信息查询结果》复印件所载建筑面积为准。

(5)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。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设





本次以估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权为前提进行评估。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

委托方未提供估价对象土地信息，根据估价人员掌握的材料，估价对象分摊土地为国有出让住宅用地；现场查勘时因条件受限未进入室内，根据委托方要求，室内装修参考估价对象所在小区装修平均水平评估。

### (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或证明一并使用方才有效，评估机构仅对正常使用本报告者负责。

3、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价的参考依据，不得挪作它用。

4、本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。超过有效期或有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应作相应调整或重新评估。

5、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。

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、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。





(三) 需要说明的其他事项:

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括估价对象分摊的土地使用权现状价值。

3、本报告的估价结果为估价对象设定条件下价值,包含阁楼、室内装修及配套设施的价值,不包含家具家电、可移动物品及楼顶加建部分的价值。

4、现场查勘之前,本公司与法院预约现场查勘事宜,由于疫情等原因,双方当事人都不能到场,根据委托方要求,本次由评估公司一方现场查勘;现场查勘时,估价人员根据门牌号并经小区物业确认,确定估价对象位置。

5、委托方未提供估价对象土地信息,根据估价人员掌握的材料,估价对象分摊土地为国有出让住宅用地。

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、使用本报告的有关人士,如有疑问,可向本公司咨询,其它单位或其它任何个人意见不代表我公司对该房地产现值评估意见。

10、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,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。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

名称：莱西市人民法院

### 二、受托估价方：

名称：烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：孙忠晓

地址：烟台芝罘区海港路 32 号 709-711 号

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 051005

联系电话：(0535) 6661996

### 三、估价目的：

评估房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象概况：

#### (一) 区位状况

烟台是山东省地级市之一，也是国务院批复确定的中国山东半岛的中心城市，环渤海地区重要的港口城市，是国家历史文化名城。全市下辖 5 个区、代管 6 个县级市。总面积 13746.5 平方公里。第七次人口普查结果显示烟台常住人口 710.2 万人，城镇人口 466.97 万人，城镇化率 65.42%，常住外来人口达 50 万人。

烟台经济技术开发区，位于烟台市福山区和蓬莱区，1984 年经国务院批准成立，1985 年 3 月 20 日开始动工兴建，是全国首批 14 个国家级开发区之一。陆域面积 360 平方公里、海域面积 501.5 平方公里；下辖 3 个街道、1 个镇，人口为 53.8 万。烟台经济技术开发区荣获 ISO14000 国家示范区、中国工业园区环境管理示范区、全国循环经济试点园区、国家新型工业化示范基地、国家知识产权





试点园区、联合国绿色工业园区等称号。烟台开发区已开发 71.7 平方公里，建成区 48 平方公里。2018 年位列国家级经开区综合排名全国第 7、产业基础排名全国第 9、对外贸易排名全国第 6。2019 年 7 月，荣获全国模范劳动关系和谐工业园区。2019 年 8 月 30 日正式确定烟台开发区为中国(山东)自由贸易试验区烟台片区。2021 年，烟台经济技术开发区地区生产总值突破 2000 亿元，规上工业产值突破 3000 亿元，实现一般公共预算收入 120 亿元。2022 年一季度，地区生产总值 509.9 亿元、增长 5.1%，规模以上工业增加值增长 8.9%，一般公共预算收入 36.4 亿元、增长 11.1%。

估价对象位于烟台市开发区黄河路以南、嵩山路以西的三和星海花园小区内，地理位置优越；区内景观及绿化较好，地势平坦，交通便利；小区周边公共服务设施完善；自然、人文、经济环境较好。

## (二) 实体状况

估价对象所在楼钢筋混凝土结构，坡屋顶，面砖外墙、塑钢外窗，共 11 层，所在住宅第 11 层（带阁楼），一梯两户，所在东户，朝向南北，建筑面积 179.4 m<sup>2</sup>，入户高级防盗门，层高约 2.9 米，整楼配套设施主要有水、电、暖、天然气，每个单元一部电梯，阁楼单走楼梯，入户防盗门。现场查勘时因条件受限未进入室内，根据委托方要求，室内装修参考估价对象所在小区装修平均水平评估。

## (三) 权益概况

至价值时点，权利人为刘霖，单独所有，产权证号为【239409】，性质为市场化商品房，用途为住宅，建筑面积 179.4 m<sup>2</sup>；估价对象分摊土地为国有出让住宅用地。

## 五、价值时点：

2022 年 11 月 3 日





## 六、价值类型：

公开市场价值，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。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

## 七、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：

### 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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、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

### 3、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。最高最佳利用是指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。

### 4、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。

### 5、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。

## 八、估价依据：

### 1、本次估价所依据的有关法律、行政法规和部门规章

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届





全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(3)《中华人民共和国土地管理法》(自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)

(5)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释【2018】15 号)

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

(3) 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 莱西市人民法院委托书(2022)鲁 0285 执恢 455 号

(2)《烟台市不动产登记信息查询结果》复印件

## 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 我单位所掌握的有关资料及相关市场信息

(2) 评估人员实地查勘、调查所收集的资料

## 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，经反复研究对估价对象房地产采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法。


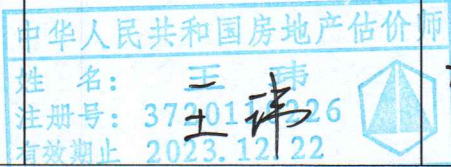




十、估价结果：

烟台市开发区三和星海花园 1 号楼 3 号内 21 号房地产（建筑面积 179.4 m<sup>2</sup>及分摊的土地使用权）在 2022 年 11 月 3 日的市场总价值为 296.01 万元（人民币大写：贰佰玖拾陆万零壹佰元整）。

十一、房地产估价师：

姓名	注册号	盖章/签名	日期
刘军志	3720150209	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘军志 注册号：3720150209 有效期至：2024.06.22	2022年11月7日
王玮	3720110226	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王玮 注册号：3720110226 有效期至：2023.12.22	2022年11月7日

十二、实地查勘期：

2022 年 11 月 3 日

十三、估价作业日期：

本次估价日期为 2022 年 11 月 3 日至 2022 年 11 月 7 日。

