

房地产司法评估报告

估价项目名称：山东省烟台市芝罘区凤凰台三街 116 号 5 套住宅
房地产司法评估

委 托 人：山东省威海市中级人民法院

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）

张显秀（注册号 3720100067）

出具报告日期：2022 年 10 月 10 日

估价报告编号：烟光估（2022）YH067 号



致估价委托人函

山东省威海市中级人民法院：

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10执恢53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，对山东省烟台市芝罘区凤凰台三街116号5套住宅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价值提供参考依据。

估价对象：山东省烟台市芝罘区凤凰台三街116号5套住宅房地产。

序号	门牌号	建筑面积 (m ²)	证号	备注
1	凤凰台三街116号2号楼二单元301号	134.44	【鲁（2021）烟台市芝不动产权第0003519号】	
2	凤凰台三街116号2号楼二单元302号	135.43		
3	凤凰台三街116号2号楼二单元401号	134.44		
4	凤凰台三街116号2号楼二单元402号	135.43		
5	凤凰台三街116号3号楼一单元202号	134.44	【鲁（2021）烟台市芝不动产权第0003510号】	
合计		674.18		

根据委托方提供的相关材料，估价对象在本次价值时点的权利人为烟台华乐置业发展有限公司，单独所有，用途为住宅，使用期限2078年3月23日止。估价对象所在楼为地上11层，一梯两户，朝向南北，配套设施主要有水、电、暖气、天然气。

本次估价对象中2号楼二单元302、401、402已入户勘察，2号楼二单元301号、3号楼一单元202号因条件受限未能入户。根据委托方要求，本次已入户的包含室内装修，未入户的室内按毛坯设定，包括配套设施，不包含小棚、车位、家具家电及其他可移动物品。

价值时点：2022年8月24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：

山东省烟台市芝罘区凤凰台三街 116 号 5 套住宅房地产（建筑面积 674.18 m²及分摊的土地使用权）在 2022 年 8 月 24 日的市场总价值为 658.11 万元（人民币大写：陆佰伍拾捌万壹仟壹佰元整）。详见下表：

序号	门牌号	建筑面积 (m ²)	房地产评估值 (万元)	装修价值 (万元)	评估总值 (万元)
1	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 301 号	134.44	118.98		118.98
2	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 302 号	135.43	120.53	12.19	132.72
3	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 401 号	134.44	119.65	21.51	141.16
4	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 402 号	135.43	121.21	25.73	146.94
5	凤凰台三街 116 号 3 号楼一单元 202 号	134.44	118.31		118.31
合计		674.18	598.68	59.43	658.11

烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十日



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:	7
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:	10
七、估价原则:	10
八、估价依据:	11
九、估价方法:	12
十、估价结果:	12
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)假定人民法院处置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)经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《烟台市不动产登记信息查询结果》复印件所载建筑面积大体相当，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

2号楼二单元301号、3号楼一单元202号因条件受限未能入户。根据委托方要求，其室内按毛坯评估。

（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价值的参考依据，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，其中2号楼二单元302、401、402已入户勘查，2号楼二单元301号、3号楼一单元202号未能入户。本次已入户的包含室内装修的价值，未入户的根据委托方要求室内按毛坯设定，估价结果包括配套设施的价值，不包含小棚、车位、家具家电及其他可移动物品的价值。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、本报告的估价结果仅为人民法院确定财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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：山东省威海市中级人民法院

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价值提供参考依据。

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。

芝罘区，隶属于山东省烟台市，芝罘区是烟台市的中心区，位于山东半岛东北部，介于东经 121° 16'—121° 25'，北纬 37° 24'—37° 38' 之间，全区面积 179.2 平方公里，海岸线长 55 公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，芝罘区常住人口 877237 人。截至 2018 年，芝罘区辖 12 个街道，区人民政府驻向阳街道市府街 76 号。2019 年，芝罘区生产总值 (GDP)



为 953.87 亿元，比去年增长 3.2%。全年实现地方财政收入 68.12 亿元，比上年下降 3.5%，财政支出 37.49 亿元，下降 12.3%。

估价对象位于烟台市芝罘区红旗中路以北、电厂东路以东的华乐家园小区东区内，区内景观及绿化较好，地势北高南低，交通便利，小区周边公共服务设施完善度较好，自然及人文环境较好。

（二） 实体状况

估价对象所在楼为框架结构，真石漆外墙、断桥铝外窗，地上 11 层，地下两层，一梯两户，朝向南北，入户安装防盗门，层高约 2.8 米，配套设施主要有水、电、暖气、天然气。

经对 2 号楼二单元 302、401、402 入户勘查，三户进行了精装修，主要装修项目有瓷砖地面、瓷砖墙面、木柜、木门、吊顶等。

（三） 权益概况

在本次价值时点，估价对象的权利人为烟台华乐置业发展有限公司，单独所有，用途为住宅，国有出让住宅用地，使用期限 2078 年 3 月 23 日止。

序号	门牌号	建筑面积 (m ²)	证号
1	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 301 号	134.44	【鲁(2021)烟台市芝不动产权第 0003519 号】
2	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 302 号	135.43	
3	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 401 号	134.44	
4	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 402 号	135.43	
5	凤凰台三街 116 号 3 号楼一单元 202 号	134.44	【鲁(2021)烟台市芝不动产权第 0003510 号】

五、价值时点：

2022 年 8 月 24 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) 山东省威海市中级人民法院委托书（2022）鲁 10 执恢 53 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：

山东省烟台市芝罘区凤凰台三街 116 号 5 套住宅房地产（建筑面积 674.18 m²及分摊的土地使用权）在 2022 年 8 月 24 日的市场总价值为 658.11 万元（人民币大写：陆佰伍拾捌万壹仟壹佰元整）。详见下表：

序号	门牌号	建筑面积 (m ²)	房地产评估值 (万元)	装修价值 (万元)	评估总值 (万元)
1	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 301 号	134.44	118.98		118.98
2	凤凰台三街 116 号 2 号楼二单元 302 号	135.43	120.53	12.19	132.72



3	凤凰台三街116号2号楼二单元401号	134.44	119.65	21.51	141.16
4	凤凰台三街116号2号楼二单元402号	135.43	121.21	25.73	146.94
5	凤凰台三街116号3号楼一单元202号	134.44	118.31		118.31
合计		674.18	598.68	59.43	658.11

十一、房地产估价师：

姓名	注册号	盖章/签名	日期
刘军志	3720150209		年 月 日
张显秀	3720100067		年 月 日

十二、实地查勘期：

2022年8月24日

十三、估价作业日期：

本次估价日期为2022年8月24日至2022年10月10日。



附 件

- 附件一：委托书 (复印件)
- 附件二：烟台市不动产登记信息查询结果 (复印件)
- 附件三：估价对象位置示意图
- 附件四：估价对象实地查勘情况及现状照片
- 附件五：专业帮助情况及相关专业意见
- 附件六：评估机构营业执照 (复印件)
- 附件七：评估机构备案证书 (复印件)
- 附件八：注册房地产估价师证书 (复印件)

