

19.6.19  
42

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：海阳市金城蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产价值评估

委 托 方：海阳市人民法院

估 价 方：山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

估 价 人 员：王斐 车风

估价作业日期：2018 年 7 月 11 日-2018 年 8 月 10 日

报 告 编 号：鲁亨泰房估[2018]法第 A-012 号

# 目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	8
1、委托方.....	8
2、估价方.....	8
3、估价对象.....	8
4、估价目的.....	9
5、估价时点.....	9
6、价值定义.....	9
7、估价依据.....	9
8、估价原则.....	10
9、估价方法.....	11
10、估价结果.....	11
11、估价人员.....	11
12、估价作业日期.....	11
13、估价报告有效期.....	12
五、附件.....	14

# 一、致估价委托方函

海阳市人民法院:

受贵院委托,山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,按照科学、公允的方法进行了分析和测算,对海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集,同时进行了必要的调研、核对,在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的,可以在收到评估报告之日起十日内通过贵院向我公司书面提出。

一、估价对象:海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号房地产。根据委托方提供司法技术鉴定委托书,估价对象建筑面积分别为:金域蓝湾 37 号楼 1010 号房产建筑面积 83.08 平方米,金域蓝湾 36 号楼 1602 号房产建筑面积 81.00 平方米,金域蓝湾 36 号楼 1603 号房产建筑面积 81.90 平方米,金域蓝湾 36 号楼 1603B 号房产建筑面积 79.78 平方米,金域蓝湾 36 号楼 1605 号房产建筑面积 79.78 平方米。

二、估价目的:为海阳市人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

三、估价时点:2018 年 7 月 11 日(实地勘察之日)。

四、估价方法:根据估价目的,结合估价对象具体状况,本次评估采用市场比较法进行评估。

五、估价结果:海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产在估价时点 2018 年 7 月 11 日评估价值如下:

序号	项目	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号	83.08	4,137.00	343,701.96
2	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1602 号	81.00	4,323.00	350,163.00
3	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1603 号	81.90	4,323.00	354,053.70
4	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1603B 号	79.78	4,323.00	344,888.94
5	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1605 号	79.78	4,323.00	344,888.94
	小计	405.54		1,737,696.54

六、估价报告应用有效期:自本估价报告出具之日起一年。

山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇一八年八月十日

## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

一、本估价报告中估价人员陈述的事实是真实的和准确的。

二、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。

三、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。

四、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、估价人员于 2018 年 7 月 11 日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观、室内外与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准确。

八、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为本次估价目的提供公开市场价格目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业和能力的影晌。

九、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

十、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、

报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

十一、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 相关规定。

十二、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过海阳市人民法院向我公司书面提出。

十三、本报告的估价结果仅为委托方提供涉案房地产价值参考，不作为房地产处置时可实现价值的保证。

中华人民共和国房地产估价师  
姓名：王 斐  
注册号：3720060241  
有效期至：2020.5.2  
房地产估价师签章

中华人民共和国房地产估价师  
姓名：车 凤  
注册号：3720060212  
有效期至：2021.10.28  
房地产估价师签章

二〇一八年八月十日

## 三、估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 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、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。
- 4、本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料

- 1、本报告出具的价格为房地合一的价格。如至估价时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- 2、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。
- 3、除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任

何产权纠纷等限制条件。

### 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

5、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

### 四、报告使用限制条件

1、估价目的、估价时点不变。

2、未经估价方和委托方书面同意，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。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

4、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

二〇一八年八月十日

## 四、房地产估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：海阳市人民法院

联系电话：0535- 3229265

### 二、估价机构

估价单位：山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：王斐

地址：烟台市芝罘区南大街市长大厦 1709 室

资质等级：贰级

估价资格证书编号：鲁评 052053 号

联系人：王斐

联系电话：0535-4082006

### 三、估价对象概况

#### 1、权属状况分析

##### (1) 房产登记状况

根据委托方提供（2015）海执字第 770 号山东省海阳市人民法院协助执行通知书，金域蓝湾 37 号楼 1010 号房产为海阳市军创置业发展有限公司开发、房屋预售登记备案于彭俊英名下；金域蓝湾 36 号楼 1603 号、1605 号房产为海阳市军创置业发展有限公司开发所有。

根据委托方提供（2015）海执字第 1360 号山东省海阳市人民法院协助执行通知书，金域蓝湾 36 号楼 1602 号、1603B 号房产为海阳市军创置业发展有限公司开发所有。

根据委托方提供司法技术鉴定委托书，估价对象建筑面积分别为：金域蓝湾 37 号楼 1010 号房产建筑面积 83.08 平方米，金域蓝湾 36 号楼 1602 号房产建筑面积 81.00 平方米，金域蓝湾 36 号楼 1603 号房产建筑面积 81.90 平方米，金域蓝湾 36 号楼 1603B 号房产建筑面积 79.78 平方米，金域蓝湾 36 号楼 1605 号房产建筑面积 79.78 平方米。

## (2) 他项权利状况

根据委托方提供 (2015) 海执字第 770 号山东省海阳市人民法院执行裁定书、协助执行通知书, 金域蓝湾 37 号楼 1010 号房产于 2018 年 6 月 1 日被海阳市人民法院查封, 查封期限: 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日; 金域蓝湾 36 号楼 1603 号、1605 号房产于 2015 年 8 月 12 日被海阳市人民法院查封, 查封期限: 2015 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日。

根据委托方提供 (2015) 海执字第 1360 号山东省海阳市人民法院执行裁定书、协助执行通知书, 金域蓝湾 36 号楼 1602 号、1603B 号房产于 2015 年 8 月 12 日被海阳市人民法院查封, 查封期限: 2015 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日。

## 2、区位状况分析

(1) 交通便捷度: 道路通达度较好, 位于海阳市旅游度假区海滨中路北、黄海大道南路西, 距主干道较近, 周围公交线路有海阳 11 路公交车, 交通便捷。

(2) 自然人文环境质量: 估价对象人流量尚可, 无噪音污染, 区域绿化度一般, 无空气污染源, 空气质量较好。区域治安状况较好, 人文环境较好。

(3) 基础设施配套情况: 估价对象所在区域基础设施完善, 达到“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、通路), 公共配套设施能够满足日常居住需要。

(4) 公建配套情况: 估价对象地处海阳市旅游度假区海滨中路北、黄海大道南路西, 地理位置良好, 自然环境及景观一般, 周边基础设施与公共配套设施齐全, 有亚沙城小学、亚沙城初中、亚沙水生植物园等生活配套设施。附近有海阳 11 路公交站点。

## 3、实物状况分析

### (1) 公共部分:

经现场勘查, 金域蓝湾 36 号楼、37 号楼至评估基准日尚未全部完工, 钢混

结构，外墙水泥，内墙水泥，铁栏杆，水泥踏步及休息平台。电梯未安装。

## (2) 户内部分:

室内装饰情况: 均为入户防盗门, 室内为毛坯未装修, 塑钢窗。

## 四、估价目的

为海阳市人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

## 五、估价时点

二〇一八年七月十一日(现场勘查之日)

## 六、价值定义

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》;
- 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、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 6、《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013;
- 7、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
- 8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- 9、《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》(法释[2004]16号);
- 10、海阳市人民法院评估委托函;
- 11、估价人员实地查勘和市场调查所获得的有关资料。

## 八、估价原则

1、客观、独立、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、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。

4、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。

5、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：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：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应用市场比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

因估价对象所在区域有成交及挂牌案例，且与估价对象具有可比性，所以本次估价采用市场比较法作为其估价方法。

市场比较法，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，

修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

## 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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产在估价时点 2018 年 7 月 11 日评估价值如下：

序号	项目	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	海阳市金域蓝湾 37 号楼 1010 号	83.08	4,137.00	343,701.96
2	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1602 号	81.00	4,323.00	350,163.00
3	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1603 号	81.90	4,323.00	354,053.70
4	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1603B 号	79.78	4,323.00	344,888.94
5	海阳市金域蓝湾 36 号楼 1605 号	79.78	4,323.00	344,888.94
	小计			1,737,696.54

## 十一、估价人员

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



## 十二、估价作业日期

2018 年 7 月 11 日-2018 年 8 月 10 日

## 十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年。超过有效期，本评估报告的房地产价值应作相应调整或重新评估。

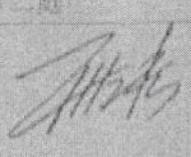
山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司



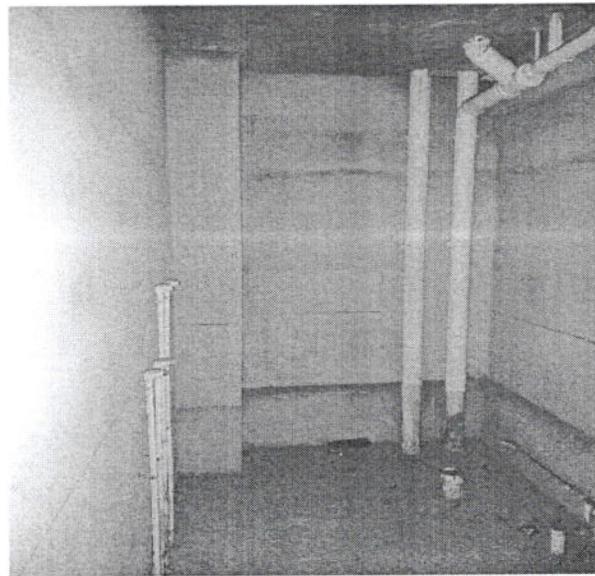
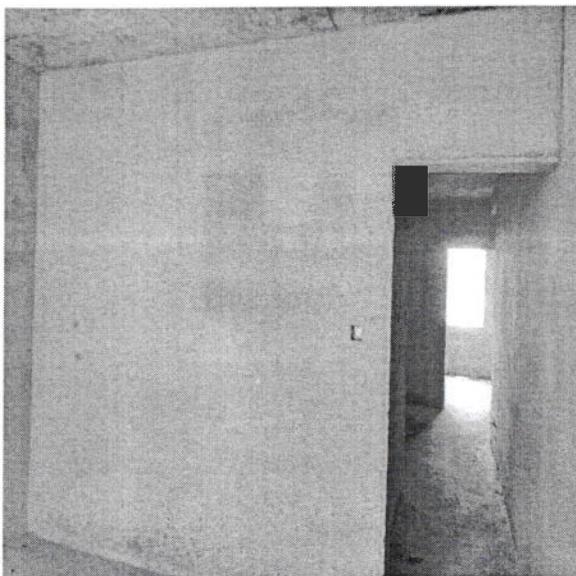
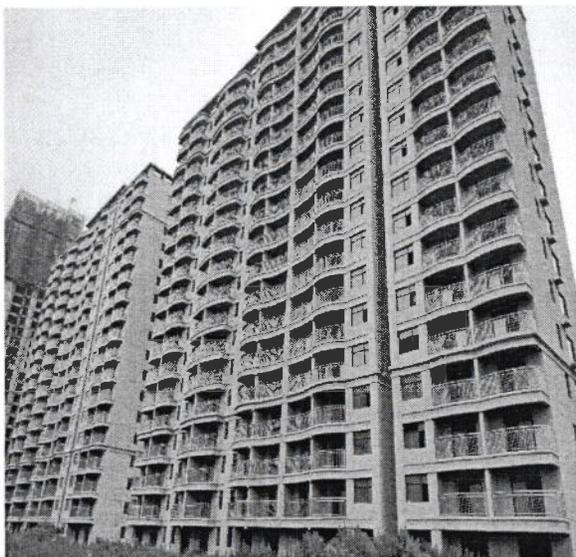
## 五、附件

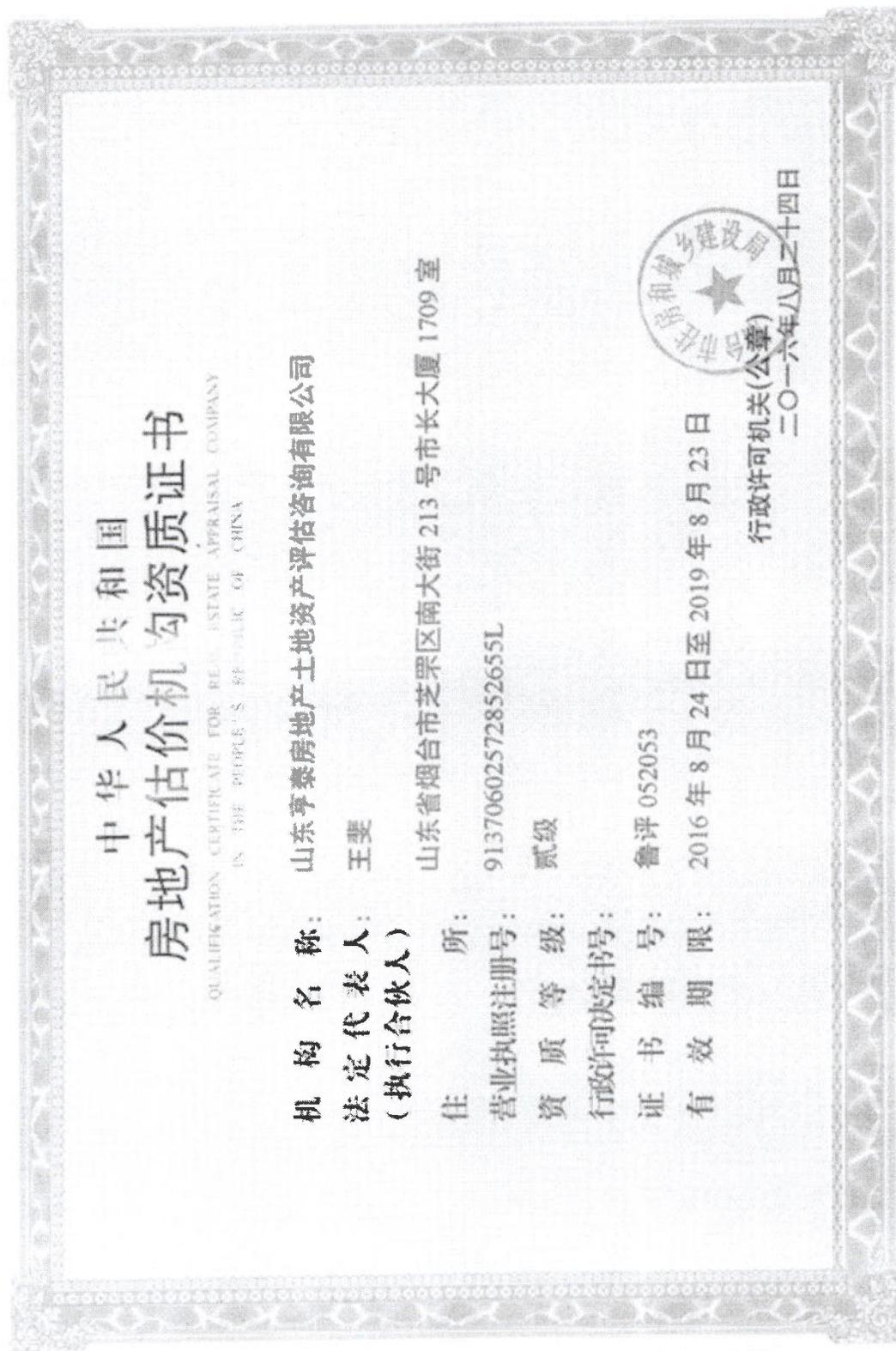
- 1、海阳市人民法院鉴定委托书;
- 2、地理位置图复印件;
- 3、建筑物照片复印件;
- 4、估价机构资质证书复印件;
- 5、估价机构营业执照复印件;
- 6、房地产估价师资格证书复印件。

### 业务庭 司法技术鉴定委托书

委托单位	扶 东 道		
案 由	海阳市金城蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产价值评估		
案 址	海阳市金城蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号		
涉案案情	海阳市金城蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号、1603 号、1603B 号、1605 号涉案房地产价值评估		
双方当事人	原告：张某某 被告：烟台亨泰房地产评估咨询有限公司	委托代理人	姓名 13954136698 电话 15776446666
	被告：海阳市军创置业发展有限公司	电话	17343112717
提供材料	查封材料、判决书等复印件		
鉴定要求	对查封海阳市军创置业发展有限公司开发的金城蓝湾 37 号楼 1010 号、36 号楼 1602 号(83.08 平方米)、1603 号(81 平方米)、1603B 号(79.78 平方米)、1605 号(81.9 平方米)、1605 号(79.78 平方米)五套房产进行评估。		
当事人选择的鉴定机构	法院指定		
委托单位	单 位	办案人	电话
	执行二庭	倪庆华	3222168
	部门领导意见： 	2018 年 6 月 4 日 (签名或盖章)	







中华人民共和国住房和城乡建设部制



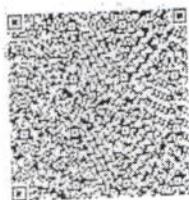
# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370602572852655L

名称 山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 山东省烟台市芝罘区南大街213号市长大厦1709室  
 法定代表人 王斐  
 注册资本 叁佰零叁万元整  
 成立日期 2011年04月06日  
 营业期限 2011年04月06日至2041年04月06日  
 经营范围 房地产评估、土地评估、工程项目咨询、房地产经纪、财务咨询、企业登记代理。(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



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月须登录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。

<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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.



发证机关  
No. 00130115

姓名 / Full name  
王斐

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
370612197909091711

注册号 / Registration No.  
3720050201

执业机构 / Employer  
山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature



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.



发证机关  
No. 00166254

姓名 / Full name  
车凤

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
370102196601153328

注册号 / Registration No.  
3720060212

执业机构 / Employer  
山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

