

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) 国有土地使用证号：海国用(2010)第 1607 号，土地使用权人：海阳市海峰置业有限公司，座落：海阳市发城镇驻地，用途商住，使用权类型：出让，使用权面积：63,797.58 平方米，终止日期：商业 2050 年 12 月 29 日、住宅 2080 年 12 月 29 日。

2、区位状况分析

(2) 2010-88 号地块（发城镇驻地）规划设计条件，用地位置：发城镇驻地东、新 309 国道与海莱路交叉口南、发埠线西，用地面积：63797.58 平方米，土地使用性质：商住用地，用地使用强度：容积率 < 1.2，建筑密度 < 40%。

(1) 交通便捷度：地处 309 国道与 306 省道交汇处，高速可直通烟台、青

岛、威海,地理位置好,距离海阳北站仅五公里,交通便利;

(2)基础设施配套情况:估价对象所在区域基础设施配套程度一般,达到“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路),公共配套设施能够满足经营需要。

(3)公共设施配套情况:

幼儿园:发城镇幼儿园;中小学:发城镇第一小学、发城镇第一初级中学;
商场:家家悦超市;医院:发城镇中心医院;银行:中国邮政储蓄银行、农商银行、海阳珠江村镇银行。

3、实物状况分析

(1)房屋建筑物

①经现场勘查,海阳市发城镇红富士商城(一期)主体结构及外观状况如下:
1#-3#楼为多层四层楼房,其中:一至二层为商业网点,三至四层为住宅,下设有一层储藏室。外墙涂料,塑钢窗,水泥地面。住宅有入户防盗门,商铺为电动卷帘门,储藏室为卷帘门。
4#-10#楼为二层楼房,外墙涂料,内墙涂料,水泥地面,塑钢窗,电动卷帘门。

②经现场勘查,海阳市发城镇红富士商城(二期)主体结构及外观状况如下:
11#-12#、16#-17#、20#-21#楼为多层四层楼房,钢混结构,上有阁楼,临街有商业网点,现尚未完工,施工暂停中。

(2)土地使用权

海国用(2010)第1607号宗地现状开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通水、通电、排水、通讯,宗地红线内场地平整),估价基准日的规划用途为商住,土地使用权类型为出让,土地形状较为规则,地形地势较为平坦,土地使用权终止日期为:商业2050年12月29日、住宅2080年12月29

日。至估价基准日，估价对象剩余使用年限为：商业 31.44 年、住宅 61.44 年。

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

二〇一九年六月三十日（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标准》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、《海国用(2010)第1607号》国有土地使用权证复印件;
- 12、2010-88号地块(发城镇驻地)规划设计条件;
- 13、海阳市发城镇红富士商城二期规划设计方案;
- 14、海阳市不动产登记交易中心查询证明;
- 15、房产测绘分户面积明细表;
- 16、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。

1、估价对象海阳市发城镇红富士商城（一期）为已建成住宅、商业网点及储藏室，周围交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而采用比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

2、估价对象海阳市发城镇红富士商城（二期）为在建工程，类似于该项目的房地产各种成本要素容易取得，具备成本法的条件，因此适于采用成本法进行评估。土地使用权为国有出让工业用地，海阳市已建立比较完善的基准地价体系，因而采用基准地价修正法进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求得待估宗地在估价基准日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,最终确定海阳市发城镇红富士商城(海阳市发城镇驻地)涉案房地产在估价时点2019年6月30日市场评估总价值为58,143,150.12元,人民币大写伍仟捌佰壹拾肆万叁仟壹佰伍拾元壹角贰分。其中:

(1)海阳市发城镇红富士商城(一期)房地产,建筑面积共计15,969.09平方米,评估价值为34,273,770.00元,人民币大写叁仟肆佰贰拾柒万叁仟柒佰柒拾元。详见下表:

序号	房屋坐落楼号	建筑面积 (m ²)	评估价值 (元)
1	1#楼 1-401	88.30	176,600.00
2	1#楼 1-402	88.30	176,600.00
3	2#楼 2-401	95.27	190,540.00
4	2#楼 2-402	88.30	176,600.00
5	2#楼 2-403	88.30	176,600.00
6	2#楼 2-404	88.30	176,600.00
7	2#楼 2-405	88.30	176,600.00
8	1-2#楼 7号商业房	117.24	351,720.00
9	3#楼 304	88.42	176,840.00
10	3#楼 305	80.92	161,840.00
11	3#楼 308	88.42	176,840.00
12	3#楼 402	88.42	176,840.00
13	3#楼 403	88.42	176,840.00
14	3#楼 404	88.42	176,840.00
15	3#楼 405	80.92	161,840.00
16	3#楼 406	91.46	182,920.00
17	3#楼 407	88.42	176,840.00
18	3#楼 409	88.42	176,840.00
19	3#楼 410	88.42	176,840.00
20	3#楼 414	91.46	182,920.00
21	3#楼 12号商业房	101.12	303,360.00
22	4#楼 104	167.66	335,320.00
23	4#楼 109	167.66	335,320.00
24	4#楼 2号商业房	67.47	202,410.00

25	4#楼4号商业房	67.47	202,410.00
26	5#楼105	167.39	334,780.00
27	5#楼106	167.39	334,780.00
28	5#楼7号商业房	59.33	177,990.00
29	7#楼105	159.72	319,440.00
30	7#楼118	230.65	461,300.00
31	8#楼101	238.99	477,980.00
32	8#楼102	168.43	336,860.00
33	8#楼103	168.43	336,860.00
34	8#楼104	168.43	336,860.00
35	8#楼105	168.43	336,860.00
36	8#楼109	168.43	336,860.00
37	8#楼110	168.43	336,860.00
38	8#楼112	238.99	477,980.00
39	8#楼113	167.61	335,220.00
40	8#楼114	167.61	335,220.00
41	8#楼115	260.72	521,440.00
42	8#楼116	183.75	367,500.00
43	8#楼117	242.44	484,880.00
44	8#楼118	242.44	484,880.00
45	8#楼119	242.44	484,880.00
46	8#楼121	184.24	368,480.00
47	8#楼122	183.75	367,500.00
48	8#楼123	242.44	484,880.00
49	8#楼124	242.44	484,880.00
50	8#楼125	242.44	484,880.00
51	8#楼126	183.75	367,500.00
52	8#楼127	260.72	521,440.00
53	8#楼128	167.61	335,220.00
54	8#楼129	167.61	335,220.00
55	9#楼101	123.81	247,620.00
56	9#楼102	123.81	247,620.00
57	9#楼103	187.28	374,560.00

58	9#楼104	174.80	349,600.00
59	9#楼105	174.80	349,600.00
60	9#楼106	174.80	349,600.00
61	10#楼1单元301	138.83	277,660.00
62	10#楼1单元401	138.83	277,660.00
63	10#楼1单元402	97.86	195,720.00
64	10#楼2单元401	97.86	195,720.00
65	10#楼2单元402	97.86	195,720.00
66	10#楼4单元401	97.86	195,720.00
67	10#楼1号商业房	112.36	337,080.00
68	10#楼2-3号商业房	267.80	803,400.00
69	10#楼4号商业房	112.36	337,080.00
70	10#楼5号商业房	112.36	337,080.00
71	10#楼6号商业房	133.90	401,700.00
72	10#楼7号商业房	133.90	401,700.00
73	10#楼8号商业房	112.36	337,080.00
74	10#楼9号商业房	112.36	337,080.00
75	10#楼10号商业房	133.90	401,700.00
76	10#楼11号商业房	133.90	401,700.00
77	10#楼12号商业房	112.36	337,080.00
78	10#楼13号商业房	112.36	337,080.00
79	10#楼14号商业房	133.90	401,700.00
80	10#楼15号商业房	152.63	457,890.00
81	10#楼16号商业房	209.12	627,360.00
82	10#楼17号商业房	274.57	823,710.00
83	10#楼18号商业房	367.48	1,102,440.00
	小计	12,376.88	27,894,010.00
84	1-2号楼1号储藏室	72.01	144,020.00
85	1-2号楼2号储藏室	68.19	136,380.00
86	1-2号楼3号储藏室	71.49	142,980.00
87	1-2号楼5号储藏室	20.27	20,270.00
88	1-2号楼6号储藏室	13.73	13,730.00
89	1-2号楼7号储藏室	18.12	18,120.00

122	1-2号楼41号储藏室	37.21	74,420.00
121	1-2号楼40号储藏室	38.78	77,560.00
120	1-2号楼39号储藏室	44.90	89,800.00
119	1-2号楼38号储藏室	37.34	74,680.00
118	1-2号楼37号储藏室	47.63	95,260.00
117	1-2号楼36号储藏室	42.81	85,620.00
116	1-2号楼35号储藏室	43.59	87,180.00
115	1-2号楼34号储藏室	38.12	76,240.00
114	1-2号楼33号储藏室	46.84	93,680.00
113	1-2号楼32号储藏室	43.59	87,180.00
112	1-2号楼31号储藏室	43.59	87,180.00
111	1-2号楼30号储藏室	38.12	76,240.00
110	1-2号楼29号储藏室	45.08	90,160.00
109	1-2号楼28号储藏室	56.98	113,960.00
108	1-2号楼27号储藏室	56.16	112,320.00
107	1-2号楼26号储藏室	49.18	98,360.00
106	1-2号楼25号储藏室	17.87	17,870.00
105	1-2号楼24号储藏室	20.27	20,270.00
104	1-2号楼23号储藏室	20.27	20,270.00
103	1-2号楼22号储藏室	17.87	17,870.00
102	1-2号楼21号储藏室	17.87	17,870.00
101	1-2号楼20号储藏室	20.27	20,270.00
100	1-2号楼19号储藏室	20.27	20,270.00
99	1-2号楼18号储藏室	17.87	17,870.00
98	1-2号楼17号储藏室	17.87	17,870.00
97	1-2号楼15号储藏室	12.26	12,260.00
96	1-2号楼14号储藏室	12.51	12,510.00
95	1-2号楼13号储藏室	19.90	19,900.00
94	1-2号楼12号储藏室	17.87	17,870.00
93	1-2号楼11号储藏室	17.87	17,870.00
92	1-2号楼10号储藏室	20.27	20,270.00
91	1-2号楼9号储藏室	20.27	20,270.00
90	1-2号楼8号储藏室	17.87	17,870.00

123	1-2号楼42号储藏室	43.59	87,180.00
124	1-2号楼43号储藏室	47.63	95,260.00
125	1-2号楼44号储藏室	37.34	74,680.00
126	1-2号楼45号储藏室	43.59	87,180.00
127	1-2号楼46号储藏室	43.59	87,180.00
128	1-2号楼47号储藏室	47.63	95,260.00
129	1-2号楼48号储藏室	37.34	74,680.00
130	1-2号楼49号储藏室	43.59	87,180.00
131	1-2号楼50号储藏室	43.59	87,180.00
132	1-2号楼51号储藏室	47.63	95,260.00
133	3号楼1-2号储藏室	46.42	92,840.00
134	3号楼5号储藏室	19.44	19,440.00
135	3号楼6号储藏室	19.33	19,330.00
136	3号楼7号储藏室	19.33	19,330.00
137	3号楼8号储藏室	19.74	19,740.00
138	3号楼9号储藏室	19.74	19,740.00
139	3号楼11号储藏室	19.33	19,330.00
140	3号楼12号储藏室	19.44	19,440.00
141	3号楼13号储藏室	19.44	19,440.00
142	3号楼14号储藏室	15.58	15,580.00
143	3号楼15号储藏室	15.58	15,580.00
144	3号楼16号储藏室	19.44	19,440.00
145	3号楼17号储藏室	19.44	19,440.00
146	3号楼19号储藏室	15.58	15,580.00
147	3号楼20号储藏室	19.74	19,740.00
148	3号楼21号储藏室	19.74	19,740.00
149	3号楼22号储藏室	19.33	19,330.00
150	3号楼23号储藏室	19.33	19,330.00
151	3号楼24号储藏室	34.02	34,020.00
152	3号楼25号储藏室	19.68	19,680.00
153	3号楼26号储藏室	15.58	15,580.00
154	3号楼27号储藏室	15.58	15,580.00
155	3号楼28号储藏室	19.44	19,440.00

(2)海阳市发城镇红富士商城(二期)房地产,在建建筑面积共计16,310.37平方米,评估价值为23,869,380.12元,人民币大写贰仟叁佰捌拾陆万玖仟叁

156	3号楼29号储藏室	19.44	19,440.00
157	3号楼31-32号储藏室	62.90	125,800.00
158	3号楼33号储藏室	78.72	157,440.00
159	3号楼35号储藏室	38.69	77,380.00
160	3号楼36号储藏室	44.81	89,620.00
161	3号楼38号储藏室	48.64	97,280.00
162	3号楼39号储藏室	38.69	77,380.00
163	3号楼40号储藏室	89.18	178,360.00
164	3号楼41号储藏室	51.78	103,560.00
165	3号楼42号储藏室	44.81	89,620.00
166	3号楼43号储藏室	44.81	89,620.00
167	3号楼44号储藏室	48.64	97,280.00
168	3号楼45号储藏室	38.69	77,380.00
169	3号楼46号储藏室	44.81	89,620.00
170	3号楼47号储藏室	44.81	89,620.00
171	3号楼48号储藏室	48.64	97,280.00
172	3号楼49号储藏室	38.69	77,380.00
173	3号楼50号储藏室	44.81	89,620.00
174	3号楼51号储藏室	44.81	89,620.00
175	3号楼52号储藏室	51.78	103,560.00
176	3号楼53号储藏室	52.58	105,160.00
177	3号楼54号储藏室	44.00	88,000.00
178	3号楼55号储藏室	44.81	89,620.00
179	3号楼56号储藏室	51.78	103,560.00
180	3号楼57号储藏室	51.78	103,560.00
181	3号楼58号储藏室	44.81	89,620.00
182	3号楼59号储藏室	44.81	89,620.00
183	3号楼60号储藏室	51.78	103,560.00
184	3号楼61号储藏室	48.94	97,880.00
小计		3,592.21	6,379,760.00
合计		15,969.09	34,273,770.00



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。

十三、估价报告应用的有效期

2019年6月30日-2019年7月25日

十二、估价作业日期



注册房地产估价师:



注册房地产估价师:

十一、估价人员

序号	项目	面积 (m ²)	评估价值 (元)
1	海阳市红富士商城(二期)在建工程	16,310.37	15,702,971.82
2	海阳市红富士商城(二期)土地使用权	33,804.45	8,166,408.30
	合计		23,869,380.12

佰捌拾元壹角贰分。详见下表:

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、《海国用(2010)第1607号》国有土地使用权证复印件;
- 5、2010-88号地块(发城镇驻地)规划设计条件;
- 6、海阳市发城镇红富士商城二期规划设计方案;
- 7、海阳市不动产交易中心中心查询证明;
- 8、房产测绘分户面积明细表;
- 9、估价机构资质证书复印件;
- 10、估价机构营业执照复印件;
- 11、房地产估价师资格证书复印件。

海阳市人民法院
司法技术鉴定委托书

（2018）鲁0687 初75号

受托单位：山东鲁亨泰房地产评估咨询有限公司
地址：海阳市发城镇驻地

委托事项：对涉案房地产进行司法鉴定

双方当事人：
原告：李延军
被告：海阳市发城镇驻地

提供材料：司法鉴定委托书、房产证、土地证、买卖合同等

鉴定要求：对涉案房地产进行司法鉴定，出具鉴定报告

单位：海阳市人民法院技术室
电话：0635-3229265

经办人意见：
（此处有法院公章）

室主任意见：
（此处有主任签字）

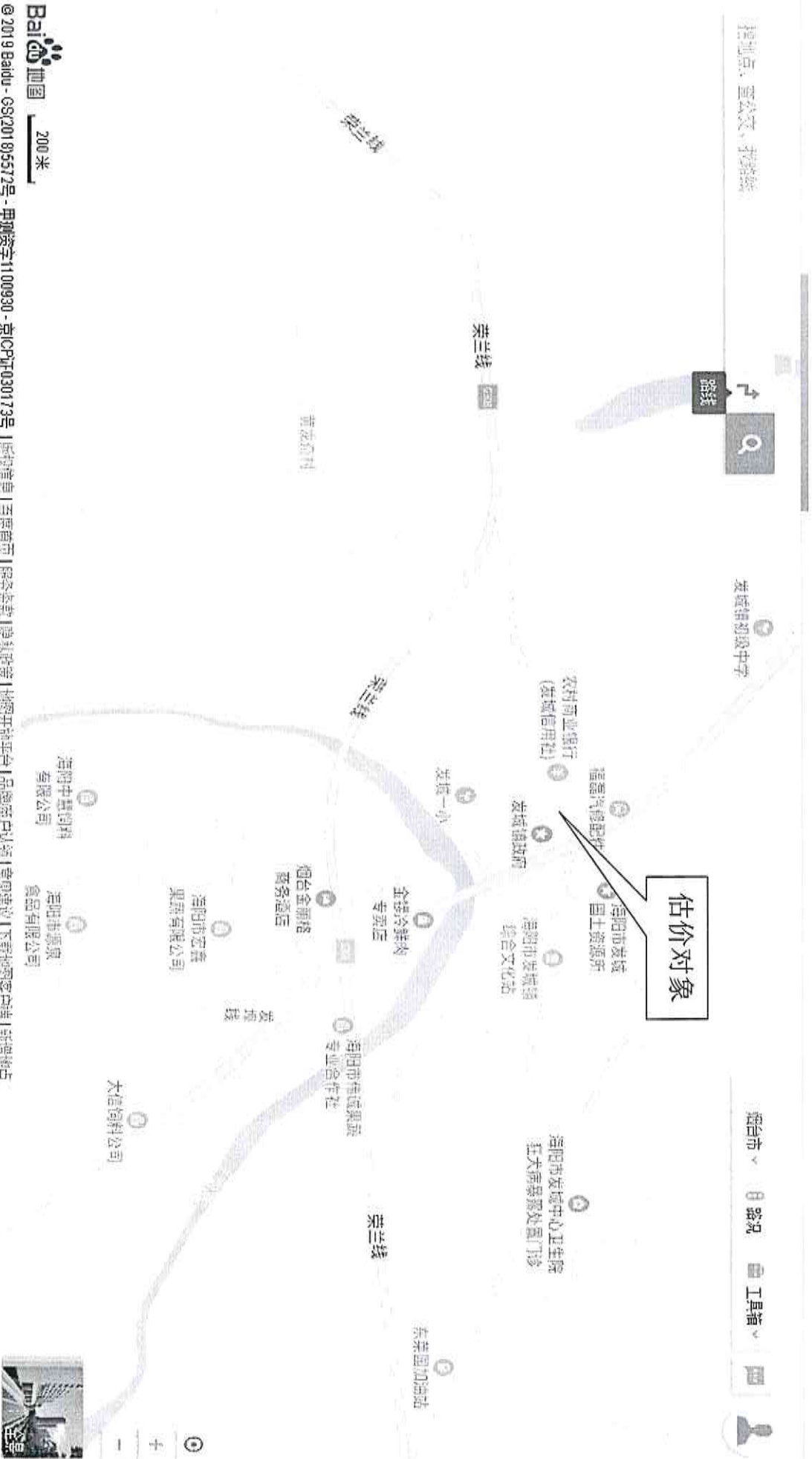
院领导意见：
（此处有院长签字）

第一联：受托鉴定机构联（白） 第二联：技术室入卷联（红）

年 月 日

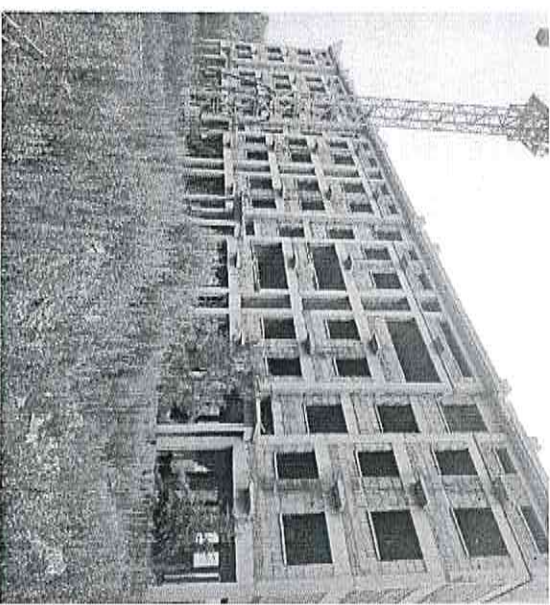
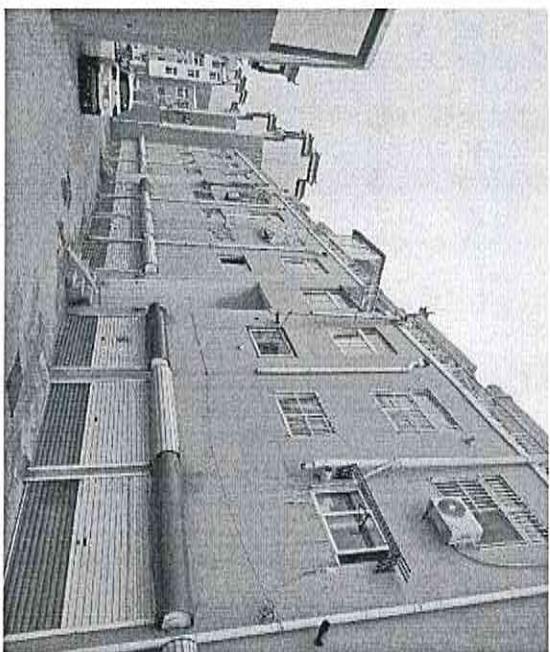
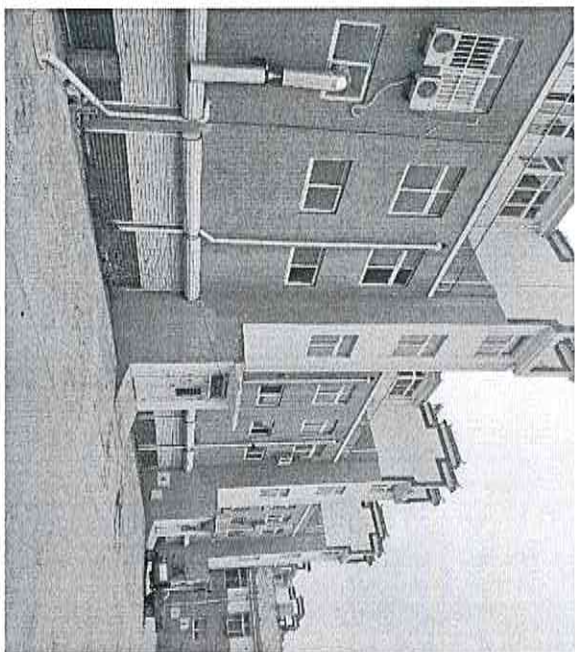
年 月 日

年 月 日



Baidu 地图 200米

© 2019 Baidu - GS(2019)895572号 - 甲测资字1100930 - 京ICP证030173号 | 隐私政策 | 意见反馈 | 网络地图 | 网络地图 | 品牌商白标 | 意见反馈 | 下载地图客户端 | 数据服务



2010-88号地块(发城镇驻东)规划设计条件

- 1 用地位置:发城镇驻地, 靠 309 国道与海莱路交叉口南, 发城镇西。
- 2 用地面积: 63797.58 平方米
- 3 用地使用性质: 商住用地
- 4 用地使用强度
- 4.1 容积率: < 1.2
- 4.2 建筑密度: < 40%
- 5 规划控制要求
- 5.1 建筑层数: 以多层为主, 并不得影响周边用地条件。
- 5.2 建筑红线: 北侧退 309 国道, 海莱路退路线不少于 21 米, 东侧、南侧、西侧满足同区域规划要求。
- 5.3 建筑间距: 地块内部建筑及与周边现状建筑间距满足日照、防火、消防、通风、抗震防灾等设计规范要求; 住宅日照间距满足海阳市大寒日 2 小时日照标准。
- 5.4 交通出入口: 主出入口沿北侧 309 道路设置, 靠北侧海莱路、西侧、南侧园区路设置出入口。
- 5.5 停车位: 按规范要求配置停车位。
- 5.7 绿地率: $\geq 23\%$

6 城市设计要求

- 6.1 规划建筑风格、色彩、造型及外墙装饰应与周边环境相协调。多层住宅必须是四坡屋顶, 外墙为高级涂料或其他高级装饰材料, 建筑统一考虑空调安装位置, 商业建筑外墙为高级涂料或其他高级装饰材料。
- 6.2 围墙、大门、台阶、挡土墙等与居住区总体布局相协调。原则上不设围墙, 如必须设围墙, 围墙为通透式, 总高度不超过 2 米, 底部基座不超过 50 厘米, 并采用磨石石铺贴。

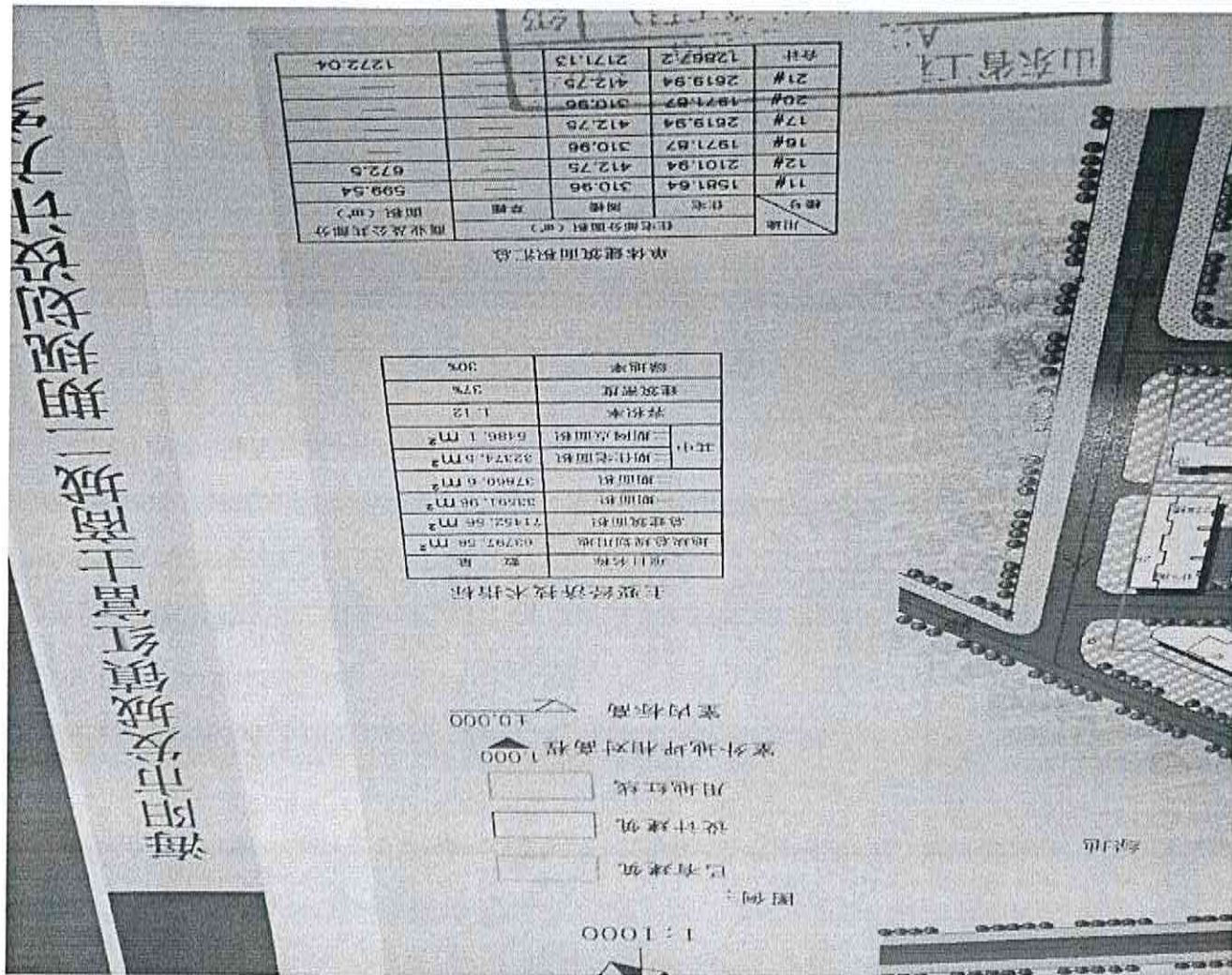
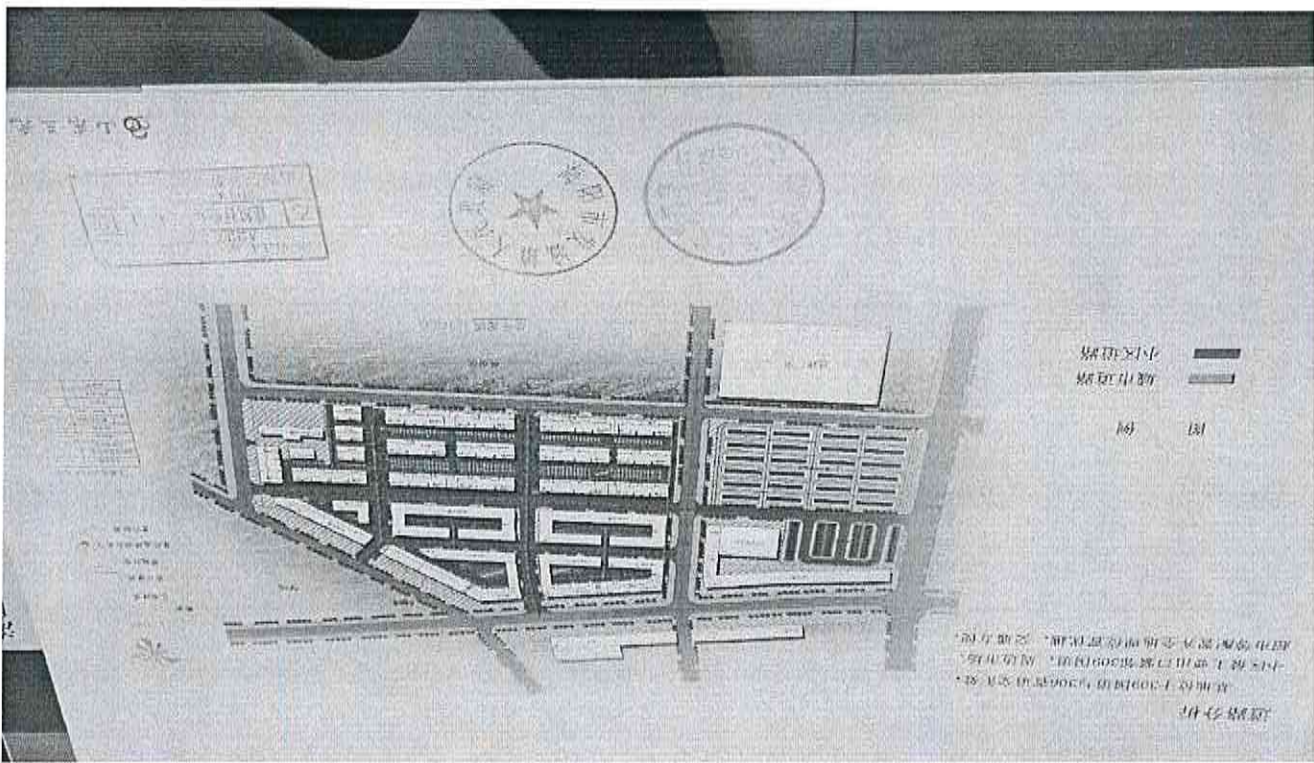
7 配套要求

- 7.1 按《城市居住区规划设计规范》要求配套卫生、社区服务、市政公用等各项公共服务设施。
- 7.2 高标准配套地面硬化、绿化、公厕等设施。
- 7.3 规划要充分考虑到现状地形及道路走向与该地块相对关系, 并加以合理利用, 做好竖向规划。

8 其它

- 8.1 地块涉及消防、防火、电力、电信等方面问题, 须按有关法规的要求征求相关部门或上级管理部门意见。
- 8.2 管线、地面绿化、硬化、人防等配套设施与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。
- 8.3 报审规划、建筑设计方案及日照分析图





35

在办业务

不动产登记	土地性质	权利人	面积/体积	用途/项目	备注
2016.12.13	工业用地	他人	600.00平方米	工业	
2016.12.13	工业用地	他人	200.00平方米	工业	

登记情况

业务类型	业务日期	登记原因	权利人	面积/体积	用途/项目	备注
工业用地	2016.12.13	工业用地	他人	600.00平方米	工业	
工业用地	2016.12.13	工业用地	他人	200.00平方米	工业	

在办业务

不动产登记

土地性质

权利人

面积/体积

用途/项目

备注

工业用地

工业用地

他人

他人

600.00平方米

200.00平方米

工业

工业

分户面积明细表

单位：m²

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区
	储藏室01	56.05	0.284826	15.96		72.01	储藏室
	储藏室02	53.07	0.284826	15.12		68.19	储藏室
	储藏室03	55.64	0.284826	15.85		71.49	储藏室
	储藏室04	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室05	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室06	10.69	0.284826	3.04		13.73	储藏室
	储藏室07	14.10	0.284826	4.02		18.12	储藏室
	储藏室08	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室09	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室10	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室11	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室12	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室13	15.49	0.284826	4.41		19.90	储藏室
	储藏室14	9.74	0.284826	2.77		12.51	储藏室
	储藏室15	9.54	0.284826	2.72		12.26	储藏室
	储藏室16	10.82	0.284826	3.08		13.90	储藏室
	储藏室17	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室18	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室19	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室20	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室21	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室22	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室23	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室24	15.78	0.284826	4.19		20.27	储藏室
	储藏室25	13.91	0.284826	3.96		17.87	储藏室
	储藏室26	38.28	0.284826	10.90		49.18	储藏室
	储藏室27	43.71	0.284826	12.45		56.16	储藏室
	储藏室28	44.35	0.284826	12.63		56.98	储藏室
	储藏室29	35.09	0.284826	9.99		45.08	储藏室
	储藏室30	29.67	0.284826	8.45		38.12	储藏室
	储藏室31	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室
	储藏室32	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室
	储藏室33	36.46	0.284826	10.38		46.84	储藏室
	储藏室34	29.67	0.284826	8.45		38.12	储藏室
	储藏室35	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室
	储藏室36	33.32	0.284826	9.49		42.81	储藏室
	储藏室37	37.07	0.284826	10.56		47.63	储藏室
	储藏室38	29.06	0.284826	8.28		37.34	储藏室
	储藏室39	34.95	0.284826	9.95		44.90	储藏室
	储藏室40	30.18	0.284826	8.60		38.78	储藏室
	储藏室41	28.96	0.284826	8.25		37.21	储藏室
	储藏室42	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室
	储藏室43	37.07	0.284826	10.56		47.63	储藏室
	储藏室44	29.06	0.284826	8.28		37.34	储藏室
	储藏室45	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室
	储藏室46	33.93	0.284826	9.66		43.59	储藏室

储物层

储藏室47	37.07	0.284826	10.56	47.63	住宅
储藏室48	29.06	0.284826	8.28	37.34	住宅
储藏室49	33.93	0.284826	9.66	43.59	住宅
储藏室50	33.93	0.284826	9.66	43.59	住宅
储藏室51	37.07	0.284826	10.56	47.63	住宅
1#2#商业房10号-11号	213.11	0.027432	5.85	218.96	商业
1#2#商业房12号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房13号	195.88	0.027432	5.37	201.25	商业
1#2#商业房14号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房15号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房16号	195.88	0.027432	5.37	201.25	商业
1#2#商业房17号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房18号	122.59	0.027432	3.36	125.95	商业
1#2#商业房19号	222.83	0.027432	6.11	228.94	商业
1#2#商业房1号	321.91	0.027432	8.83	330.74	商业
1#2#商业房2号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房3号	195.88	0.027432	5.37	201.25	商业
1#2#商业房4号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房5号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房6号	195.88	0.027432	5.37	201.25	商业
1#2#商业房7号	114.11	0.027432	3.13	117.24	商业
1#2#商业房8号	212.48	0.027432	5.83	218.31	商业
1#2#商业房9号	175.80	0.027432	4.82	180.62	商业
1号楼301	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼301	81.54	0.168422	13.73	95.27	住宅
2号楼302	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼303	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼304	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼305	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼306	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼306	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼304	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼305	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼302	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼303	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼401	81.54	0.168422	13.73	95.27	住宅
1号楼406	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼405	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼404	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼403	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
1号楼402	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼403	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼404	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼405	75.57	0.168422	12.73	88.30	住宅
2号楼406	81.54	0.168422	13.73	95.27	住宅
合计	6153.07		776.78	6929.85	

分户面积明细表

单位: m²

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区
	储藏室01-02	36.20	0.282373	10.22		46.42	储藏室
	储藏室03	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室04	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室05	15.16	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室06	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室07	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室08	15.39	0.282373	4.35		19.74	储藏室
	储藏室09	15.39	0.282373	4.35		19.74	储藏室
	储藏室10	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室11	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室12	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室13	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室14	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室15	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室16	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室17	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室18	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室19	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室20	15.39	0.282373	4.35		19.74	储藏室
	储藏室21	15.39	0.282373	4.35		19.74	储藏室
	储藏室22	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室23	15.07	0.282373	4.26		19.33	储藏室
	储藏室24	26.53	0.282373	7.49		34.02	储藏室
	储藏室25	15.35	0.282373	4.33		19.68	储藏室
	储藏室26	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室27	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室28	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室29	15.16	0.282373	4.28		19.44	储藏室
	储藏室30	12.15	0.282373	3.43		15.58	储藏室
	储藏室31-32	49.05	0.282373	13.86		62.90	储藏室
	储藏室33	61.39	0.282373	17.33		78.72	储藏室
	储藏室34	47.73	0.282373	13.48		61.21	储藏室
	储藏室35	30.17	0.282373	8.52		38.69	储藏室
	储藏室36	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室37	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室38	37.93	0.282373	10.71		48.64	储藏室
	储藏室39	30.17	0.282373	8.52		38.69	储藏室
	储藏室40	69.54	0.282373	19.64		89.18	储藏室
	储藏室41	40.38	0.282373	11.40		51.78	储藏室
	储藏室42	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室43	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室44	37.93	0.282373	10.71		48.64	储藏室
	储藏室45	30.17	0.282373	8.52		38.69	储藏室
	储藏室46	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室47	34.94	0.282373	9.87		44.81	储藏室
	储藏室48	37.93	0.282373	10.71		48.64	储藏室

平楼层

储藏室49	30.17	0.282373	8.52	38.69	储藏室
储藏室50	34.94	0.282373	9.87	44.81	储藏室
储藏室51	34.94	0.282373	9.87	44.81	储藏室
储藏室52	40.38	0.282373	11.40	51.78	储藏室
储藏室53	41.00	0.282373	11.58	52.58	储藏室
储藏室54	34.31	0.282373	9.69	44.00	储藏室
储藏室55	34.94	0.282373	9.87	44.81	储藏室
储藏室56	40.38	0.282373	11.40	51.78	储藏室
储藏室57	40.38	0.282373	11.40	51.78	储藏室
储藏室58	34.94	0.282373	9.87	44.81	储藏室
储藏室59	34.94	0.282373	9.87	44.81	储藏室
储藏室60	40.38	0.282373	11.40	51.78	储藏室
储藏室61	38.16	0.282373	10.78	48.94	储藏室
储藏室62	37.44	0.282373	10.57	48.01	储藏室
3号楼商业房10号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房11号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房12号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房13号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房14号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房15-16号	196.83	0.033676	6.63	203.46	商铺
3号楼商业房17号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房18-19号	213.53	0.033676	7.19	220.72	商铺
3号楼商业房1号	201.00	0.033676	6.77	207.77	商铺
3号楼商业房20号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房21号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房22号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房23号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房24号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房25号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房26号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房27号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房28号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房29号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房2号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房30号	128.04	0.033676	4.31	132.35	商铺
3号楼商业房31号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房3号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房4号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房5号	97.83	0.033676	3.29	101.12	商铺
3号楼商业房6号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房7号	114.53	0.033676	3.86	118.39	商铺
3号楼商业房8-9号	269.62	0.033676	9.08	278.70	商铺
301	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
302	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
303	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
304	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
305	68.48	0.181712	12.44	80.92	住宅
306	77.40	0.181712	14.06	91.46	住宅
307	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
308	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
309	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
310	74.82	0.181712	13.60	88.42	住宅
311	77.40	0.181712	14.06	91.46	住宅

3层

1层

312	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
313	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
314	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
315	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
316	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
401	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
402	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
403	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
404	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
405	住宅	68.48	0.181712	12.44	80.92	
406	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
407	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
408	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
409	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
410	住宅	74.82	0.181712	13.60	88.42	
411	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
412	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
413	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
414	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
415	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
416	住宅	77.40	0.181712	14.06	91.46	
合计		7625.74		1025.29	0.00	8651.03

4层

4#分户面积明细表

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	建筑总面积	所在功能区备注
1-2/L	4#商业房1号	50.74	0.041396	2.1	52.84	商业
	4#商业房2号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房3号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房4号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房5号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房6号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房7号	64.79	0.041396	2.68	67.47	商业
	4#商业房8号	61.1	0.041396	2.53	63.63	商业
	设备间	47.04	0.041396	1.95	48.99	设备间
	物业用房	113.86	0.041396	4.71	118.57	物业用房
	101	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	102	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	103	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	104	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	105	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	106	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	107	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	108	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	109	161	0.041396	6.66	167.66	住宅
	110	160.54	0.041396	6.62	167.19	住宅
	合计		2271.02		93.96	2364.98

5-6#分户面积明细表

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	建筑总面积	所在功能区	备注
	5-101	234.14	0.039618	9.29	243.43	住宅	已售
	6-101	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	已售
	5-102	156.4	0.039618	6.21	162.61	住宅	
	6-102	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	已售
	5-103	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	6-103	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	5-104	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	6-104	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	5-105	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	6-105	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	
	5-106	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	已售
	6-106	241.04	0.039618	9.56	250.6	住宅	已售
	5-107	161	0.039618	6.39	167.39	住宅	已售
	5号楼商业房2号	62.77	0.039618	2.49	65.26	商业	
	5号楼商业房3号	62.77	0.039618	2.49	65.26	商业	已售
	5号楼商业房4号	62.77	0.039618	2.49	65.26	商业	已售
	5号楼商业房5号	62.77	0.039618	2.49	65.26	商业	已售
	5号楼商业房6号	62.77	0.039618	2.49	65.26	商业	已售
	5号楼商业房7号	57.07	0.039618	2.26	59.33	商业	已售
	6号楼商业房1号	72.83	0.039618	2.89	75.72	商业	
	6号楼商业房2号	72.83	0.039618	2.89	75.72	商业	已售
	5号楼商业房12号	121.6	0.039618	4.83	126.43	商业	已售
合计		2816.99		111.79	2928.78		

分户面积明细表

单位：m²

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	101	231.00	0.034607	7.99		238.99	住宅	
	102	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	103	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	104	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	105	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	106	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	107	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	108	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	109	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	110	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	111	162.80	0.034607	5.63		168.43	住宅	
	112	231.00	0.034607	7.99		238.99	住宅	
	113	162.00	0.034607	5.61		167.61	住宅	
	114	162.00	0.034607	5.61		167.61	住宅	
	115	252.00	0.034607	8.72		260.72	住宅	
	116	177.60	0.034607	6.15		183.75	住宅	
	117	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅	
	118	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅	
	119	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅	
	120	177.60	0.034607	6.15		183.75	住宅	
	121	178.08	0.034607	6.16		184.24	住宅	
	122	177.60	0.034607	6.15		183.75	住宅	
	123	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅	
124	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅		
125	234.33	0.034607	8.11		242.44	住宅		
126	177.60	0.034607	6.15		183.75	住宅		
127	252.00	0.034607	8.72		260.72	住宅		
128	162.00	0.034607	5.61		167.61	住宅		
129	162.00	0.034607	5.61		167.61	住宅		
合计		5536.46		191.58	0.00	5728.04		

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1-2层	101	119.00	0.040447	4.81		123.81	住宅	
	102	119.00	0.040447	4.81		123.81	住宅	
	103	180.00	0.040447	7.28		187.28	住宅	
	104	168.00	0.040447	6.80		174.80	住宅	
	105	168.00	0.040447	6.80		174.80	住宅	
	106	168.00	0.040447	6.80		174.80	住宅	
	合计		922.00		37.30	0.00	959.30	

单位: m²

分户面积明细表

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL FIRM
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 王斐

住 所： 山东省烟台市芝罘区南大街 213 号市长大厦 1709 室

营业执照注册号： 91370602572852655L

资 质 等 级： 贰级

行政许可决定书号：

证书编号： 鲁评 052053

有效期限： 2016 年 8 月 24 日至 2019 年 8 月 23 日

行政许可机关(公章)

二〇一六年八月二十四日

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 91370602872852658L

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 叁佰叁拾万元整

成立日期 2011年04月08日

营业期限 2011年04月08日至2041年04月08日

经营范围 资产评估、土地评估、工程项目咨询、房地产经纪、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

2011年07月07日

烟台市公安局

http://sdjy.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



说明:本营业执照实行年检制度,每年1-6月申报年检,逾期不报年检的,视为企业自行停业,登记机关将依法予以注销。

发证机关 No. 00166254



住房和城乡建设部
中华人民共和国住房和城乡建设部

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.

姓名 / Full name: 车凤
性别 / Sex: 女
身份证件号码 / ID No.: 370102196601158328
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: _____



发证机关 No. 00130115



住房和城乡建设部
中华人民共和国住房和城乡建设部

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.

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: _____

