

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称:海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 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:2019 年 5 月 21 日-2019 年 6 月 15 日

报 告 编 号:鲁亨泰房估[2019]法第 A-004 号

# 目 录

一、致估价委托方函.....	3
二、注册房地产估价师声明.....	5
三、估价假设和限制条件.....	7
四、房地产估价结果报告.....	9
一、委托方.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象概况.....	9
四、估价目的.....	11
五、估价时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	14
十二、估价作业日期.....	14
十三、估价报告应用的有效期.....	14
五、附件.....	15

## 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, 对位于海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 号的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: 海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 号房地产。详见下表:

序号	项目	不动产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	所在层数/总层数	房屋结构
1	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002779 号	170.65	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
2	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-2 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002776 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
3	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-3 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002777 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
4	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-4 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002778 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
5	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-5 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002780 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
6	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-6 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002781 号	171.14	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
	合计		977.55			

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

而评估其价值。

**三、估价时点:** 2019 年 5 月 21 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:** 海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 号房地产 (房屋总建筑面积为 977.55 平方米) 在估价时点 2019 年 5 月 21 日评估价值为 6,731,864.51 元, 大写人民币陆佰柒拾叁万壹仟捌佰陆拾肆元伍角壹分。详见下表:

序号	项目	不动产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002779 号	170.65	6955	1,186,870.75
2	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-2 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002776 号	158.94	6818	1,083,652.92
3	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-3 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002777 号	158.94	6955	1,105,427.70
4	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-4 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002778 号	158.94	6955	1,105,427.70
5	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-5 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002780 号	158.94	6818	1,083,652.92
6	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-6 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002781 号	171.14	6818	1,166,832.52
合计			977.55		6,731,864.51

**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: 王斐

二〇一九年六月十五日

## 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 2019 年 5 月 21 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、估价师对估价委托人提供的不动产权证等权益资料的真实性未到相关部门核实，其真实性应由估价委托人负责，估价师不对其真实性负责。
- 八、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。
- 九、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响。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

房地产估价师签章

中华人民共和国房地产估价师	
姓名：	王 斐
注册号：	3720050201
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：	李 凤
注册号：	3720060212
有效期至：	2021.10.29



二〇一九年六月十五日

## 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不动产权证后，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。

二〇一九年六月十五日



## 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

### 三、估价对象概况

#### 1、权属状况分析

根据委托方提供海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 号不动产权证，房地产权属详见下表：

序号	项目	不动产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	所在层数/总 层数	房屋结构
1	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002779 号	170.65	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
2	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-2 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002776 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
3	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-3 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002777 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
4	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-4 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002778 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
5	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-5 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002780 号	158.94	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土

6	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-6 号	鲁(2017)海阳市不动产权第 0002781 号	171.14	商业服务	1-2/5	钢筋混凝土
	合计		977.55			

## 2、区位状况分析

(1) 交通便捷度: 道路通达度较好, 位于海阳市市区海园路以南、新元街以东, 交通便捷。

(2) 自然人文环境质量: 估价对象人流量一般, 噪音污染较少, 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生活需要。

(4) 公建配套情况: 估价对象地处海阳市市区, 地理位置良好, 自然环境及景观较好。周边基础设施与公共配套设施较齐全, 有海阳市新元中学、中石化加油站等生活配套设施。

## 3、实物状况分析

经现场勘查及不动产权证中记载, 估价对象实物状况详见下表:

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数/总层数	房屋结构	建成年限	装饰状况
1	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号	170.65	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 玻璃推拉门; 二层木地板地面, 卫生间内为地砖及墙砖、铁质楼梯、不锈钢楼梯扶手, 塑钢窗。
2	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-2 号	158.94	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 玻璃推拉门; 二层水泥地面, 卫生间内为地砖及墙砖、铁质楼梯, 塑钢窗。
3	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-3 号	158.94	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 石膏板吊顶, 玻璃推拉门; 二层地砖地面, 卫生间内为地砖及墙砖、PVC 吊顶、铁质楼梯, 塑钢窗。
4	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-4 号	158.94	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 玻璃推拉门; 二层地砖地面、理石踢脚线, 卫生间内为地砖及墙砖、铁质楼梯, 塑钢窗。

5	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-5 号	158.94	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 玻璃推拉门; 二层为毛坯、铁质楼梯, 塑钢窗。
6	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-6 号	171.14	1-2/5	钢筋混凝土	2016	外墙涂料, 内墙涂料, 一层地砖地面, 玻璃推拉门; 二层为毛坯、铁质楼梯, 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价值。

#### 五、估价时点

二〇一九年五月二十一日（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、海阳市人民法院司法技术鉴定委托书;
- 11、《鲁(2017)海阳市不动产权第 0002776 号-鲁(2017)海阳市不动产权第 0002781 号》不动产权证复印件;
- 12、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，最终确定海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号至 88-6 号房地产（房屋总建筑面积为 977.55 平方米）在估价时点 2019 年 5 月 21 日评估价值为 6,731,864.51 元，大写人民币陆佰柒拾叁万壹仟捌佰陆拾肆元伍角壹分。详见下表：

序号	项目	不动产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-1 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002779 号	170.65	6955	1,186,870.75
2	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-2 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002776 号	158.94	6818	1,083,652.92
3	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-3 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002777 号	158.94	6955	1,105,427.70
4	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-4 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002778 号	158.94	6955	1,105,427.70
5	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-5 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002780 号	158.94	6818	1,083,652.92
6	海阳市新元街 29 号内聚福园 2 号楼海园路 88-6 号	鲁 (2017) 海阳市不动产权第 0002781 号	171.14	6818	1,166,832.52
合计			977.55		6,731,864.51

## 五、附件

- 1、海阳市人民法院司法技术鉴定委托书;
- 2、不动产权证复印件;
- 3、地理位置图复印件;
- 4、建筑物照片复印件;
- 5、估价机构资质证书复印件;
- 6、估价机构营业执照复印件;
- 7、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

( ) 鲁 0687 初 号

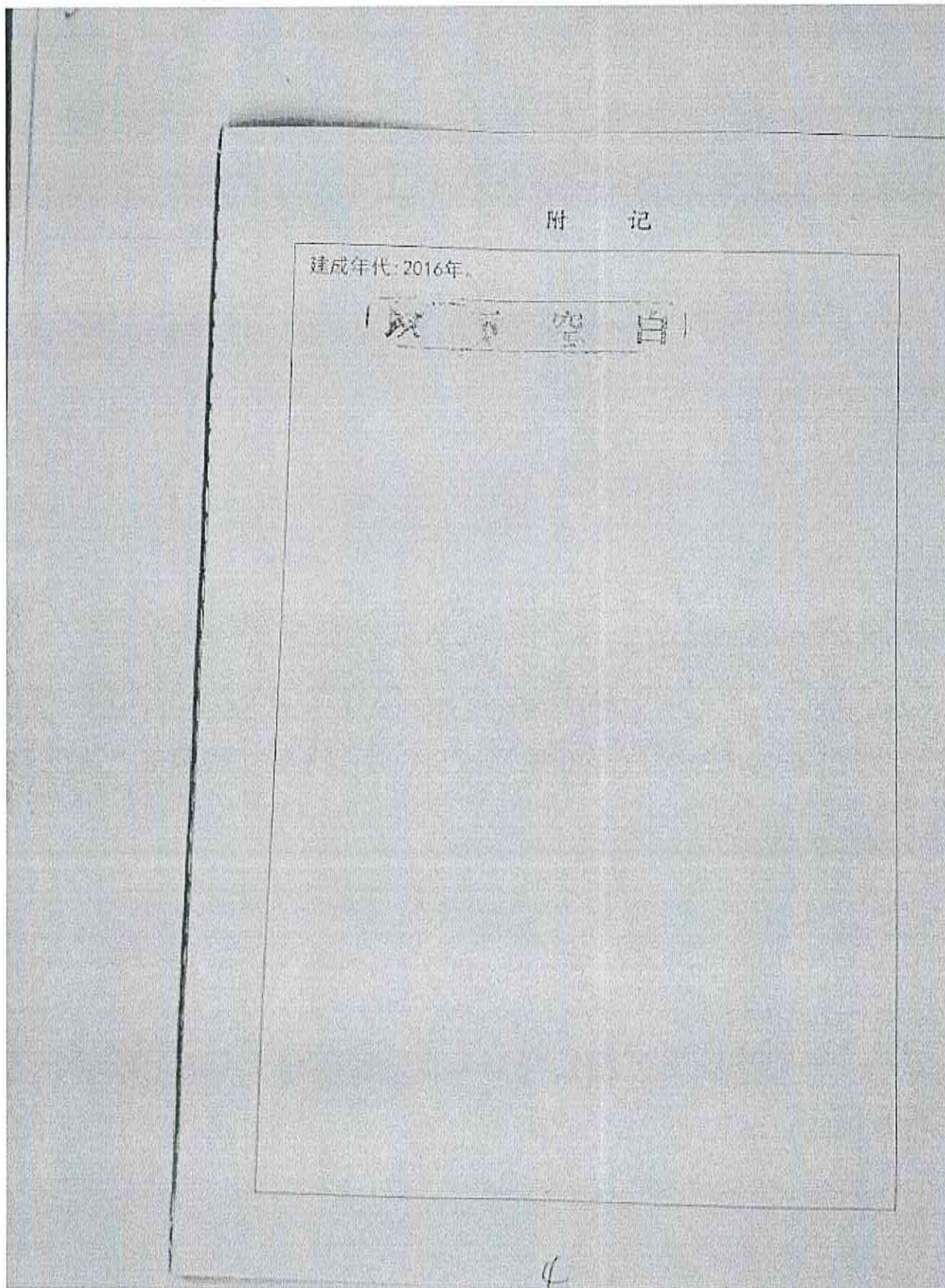
受委托单位	执行一庭		
案 由	民间借贷合同纠纷		
简要案情	被执行人村做子乱 5061368.49 元		
双方当事人	单 位	法人代表	电 话
	山东海阳农村商业银行		
	孙翠霞 于学文		
提供材料	查封房产清单、房产证复印件		
鉴定要求	鲁(2017)为田字不字第 00027765、00027773、00027783 查封房产清单 00027803、00027715 00027815 等		
委 托 单 位	单 位	电 话	
	海阳市人民法院技术室		0535-3229265
	经办人意见:		孙翠霞 年 月 日
	室主任意见:		年 月 日
	院领导意见:		年 月 日

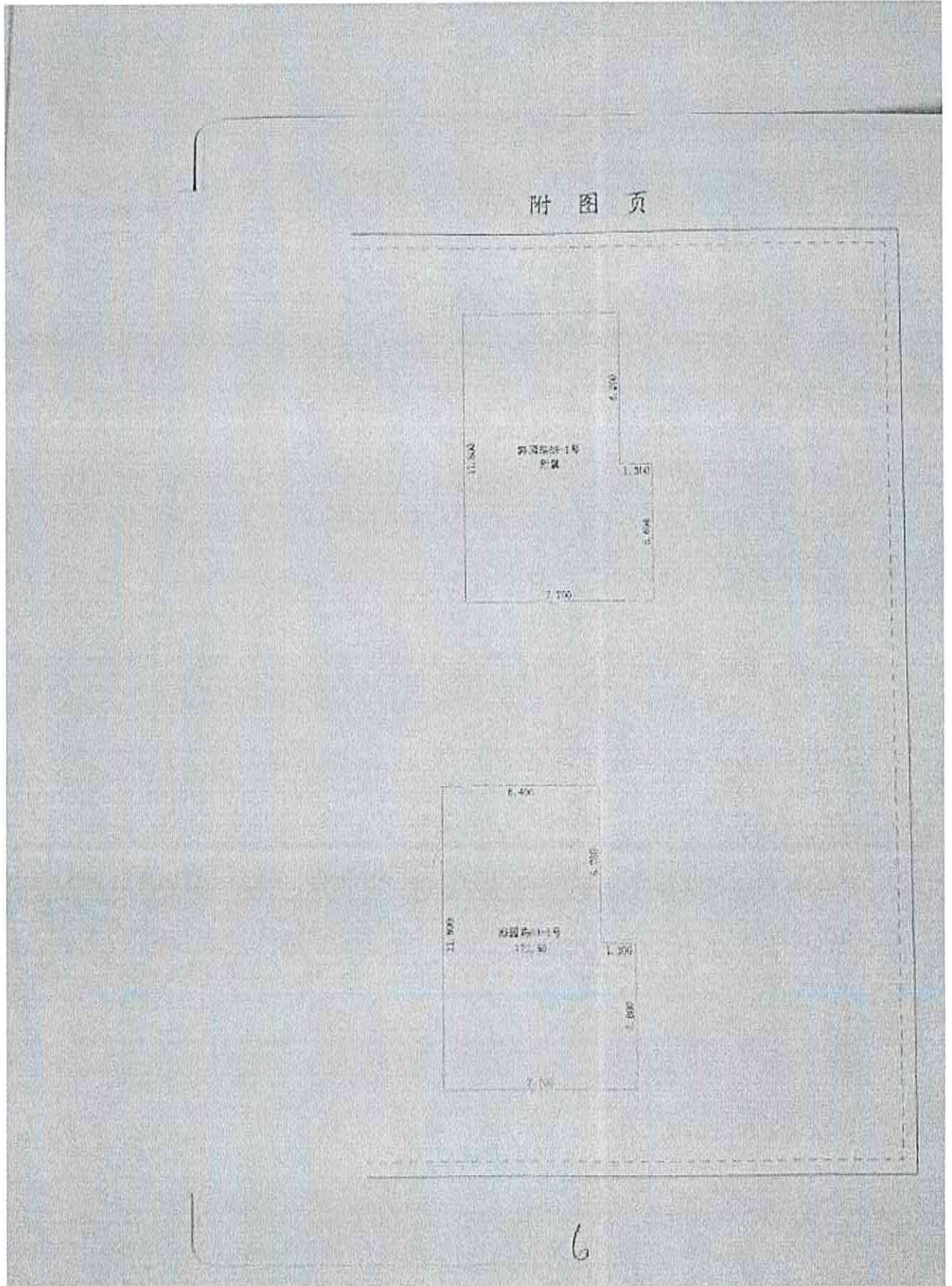
第一联：受托鉴定机构联（白）      第二联：技术室入卷联（红）

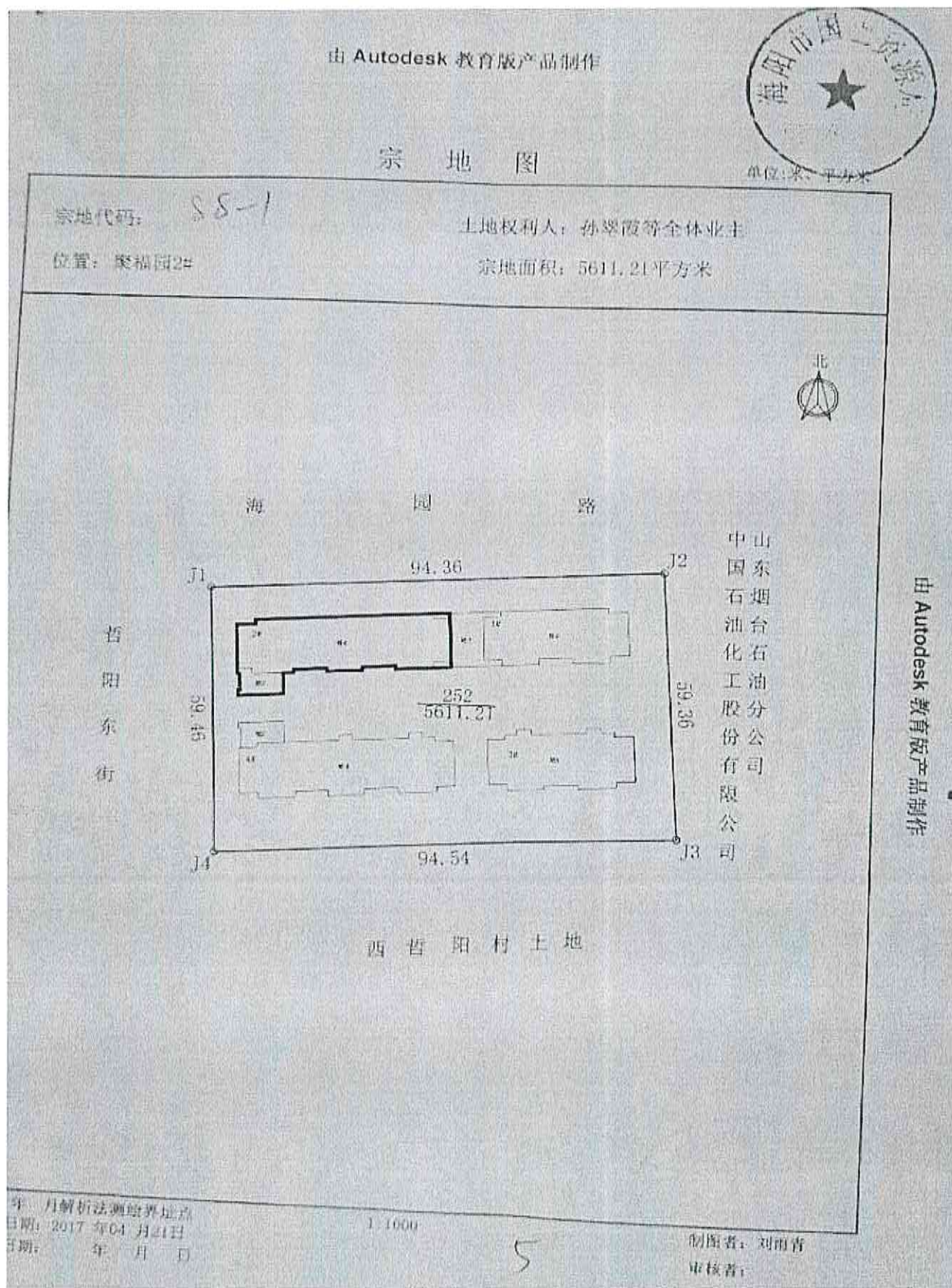
鲁 ( 2017 ) 海阳市 不动产权第 0002779 号

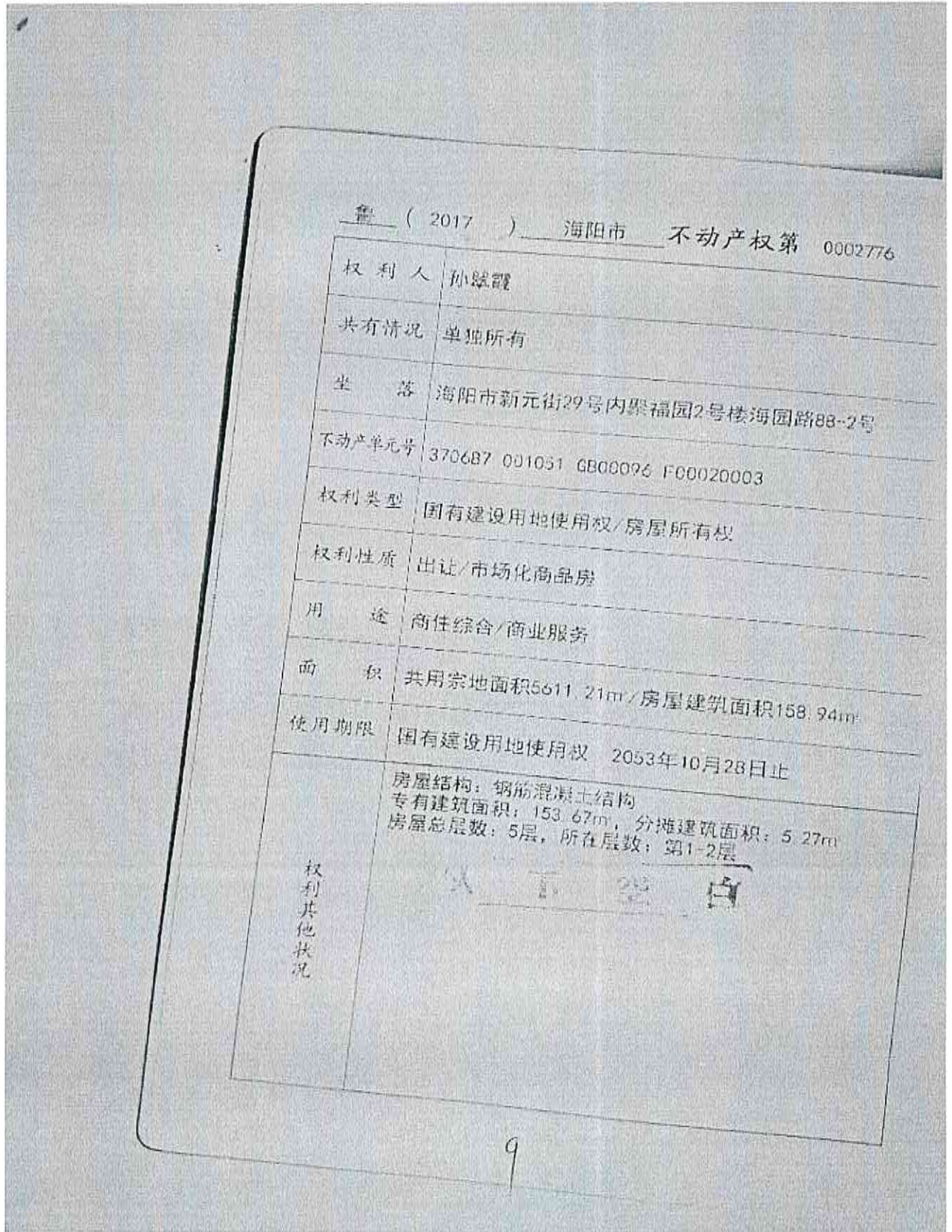
权利人	孙琴霞
共有情况	单独所有
坐落	海阳市新元街29号内聚福园2号楼海园路88-1号
不动产单元号	370687 001051 GB00096 F00020002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商住综合/商业服务
面积	共用宗地面积5611.21m <sup>2</sup> /房屋建筑面积170.65m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2063年10月28日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 164.99m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 5.66m <sup>2</sup> 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第1-2层 以下空白

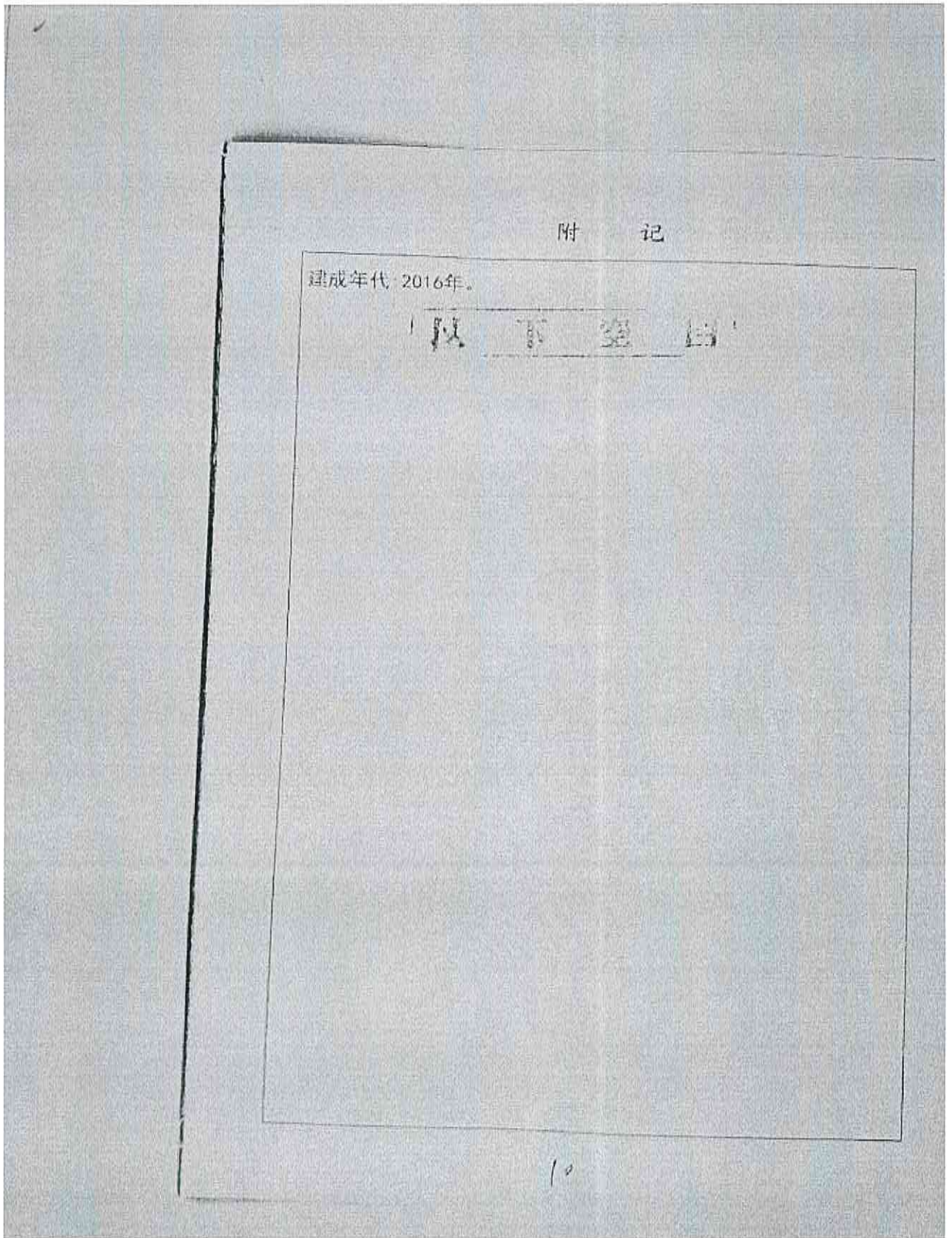


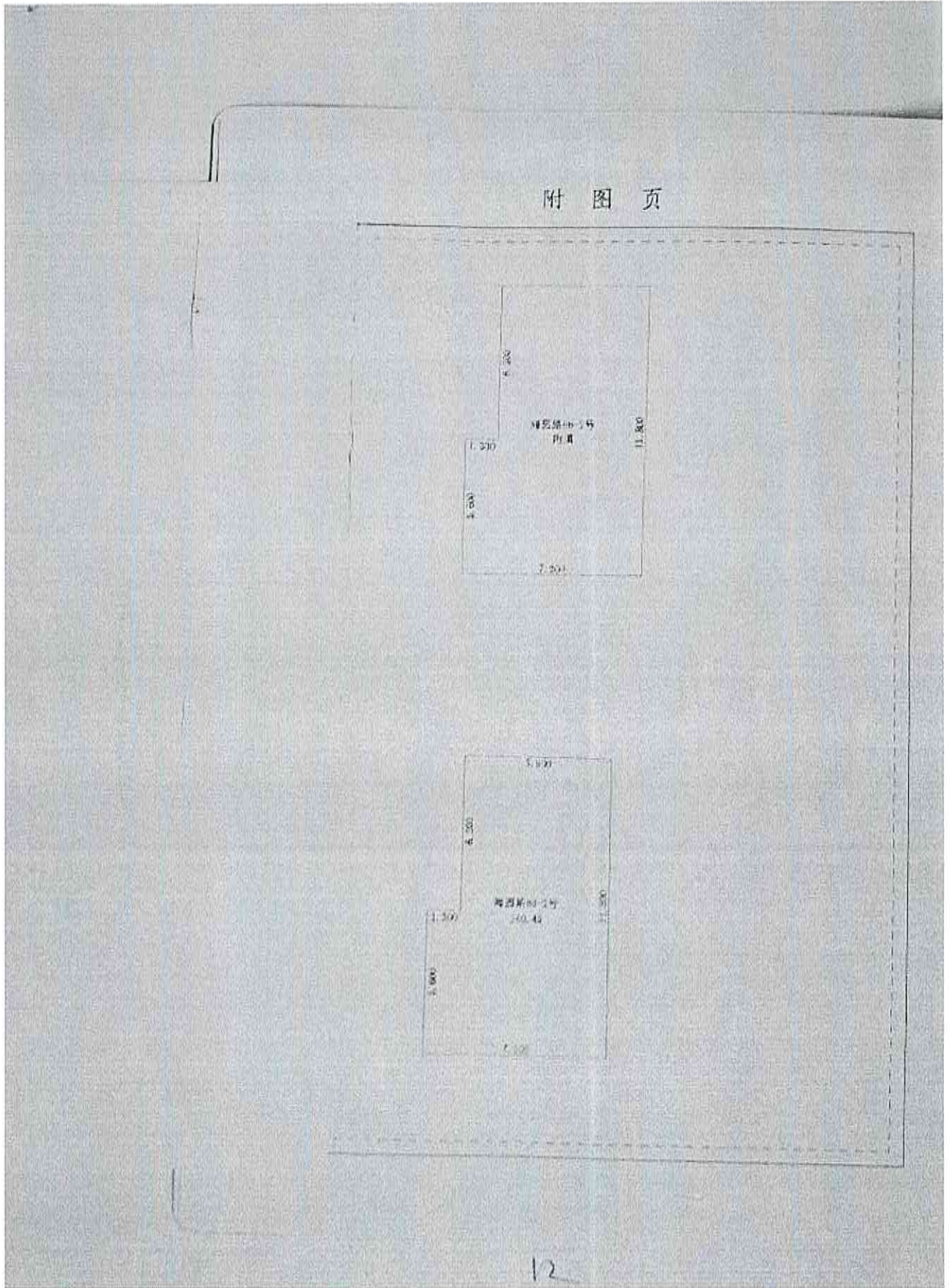




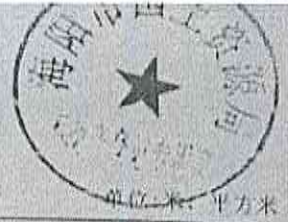








由 Autodesk 教育版产品制作



# 宗 地 图

单位:米,平方米

宗地代码: 88 ?

土地权利人: 孙翠霞等全体业主

位置: 聚福园29

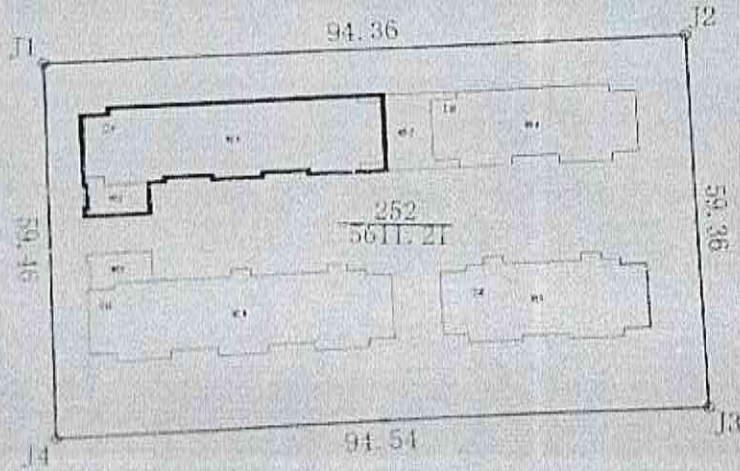
宗地面积: 9014.21平方米



## 海 园 路

孙  
翠  
霞  
街

中 山  
东 石 油 台 石 油 分 公 司  
有 限 公 司



## 西 哲 阳 村 土 地

年 月 日 解折法整编界址点  
制图日期: 2017 年 04 月 23 日  
审核日期: 年 月 日

1:1500

制图者: 刘国青  
审核者: