

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：济南高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：山东广和房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张新营（注册证号：3720160238）

高圣贤（注册证号：3720110033）

估价报告出具日期：2018 年 6 月 25 日

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2018）026 号

致估价委托人函

济南高新技术产业开发区人民法院：

受贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房地产（即本报告所述的“估价对象”）进行了评估测算，评估工作已完成，现将估价报告的主要内容说明如下：

估价对象：李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房地产。

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载：估价对象不动产权证书号为广饶 20140822 号，坐落为金岭水岸华庭小区 6#楼 1-5 号房，所有权人为李建华、邢毅，共有情况为共同共有，房屋用途为商业、金融、信息，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为混合，所在层/总层数为 1-2/5，建筑面积为 273.02 平方米。

估价目的：为估价委托人执行案件提供估价对象市场价值的参考依据。

价值时点：2018 年 6 月 13 日（实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价格。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

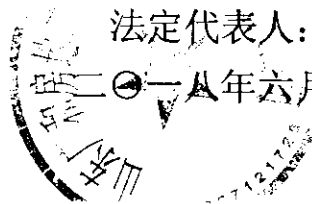
估价结果：我公司根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，依据估价委托人提供的资料、注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料，结合估价对象实际情况，采用比较法结合收益法对估价对象进行了估价。经分析和测算，在满足“估价假设和限制条件”的前提下，确定估价对象于价值时点（2018 年 6 月 13 日）的房地产市场价值为：单价 8026 元/平方米，总价：219.13 万元，总价大写人民币贰佰壹拾玖万壹仟叁佰元整。

特别提示：报告的详细内容见报告全文，如对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过估价委托人向我公司以书面形式提出。

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：高圣贤

二〇一八年六月二十五日



目录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
(一)《鉴定委托书》(复印件);	12
(二)估价委托人提供的估价资料(复印件);	12
(三)估价对象位置图;	12
(四)估价对象照片;	12
(五)房地产估价机构营业执照(复印件);	12
(六)房地产估价备案证书(复印件);	12
(七)注册房地产估价师证书(复印件)。	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但是受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本报告。

5、注册房地产估价师于 2018 年 6 月 13 日对估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

7、估价委托人对所提供资料的合法、真实、完整和准确性负责。

8、使用本报告时，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

9、估价报告所得出的估价结果，仅供估价委托人参考，处置价格的最终确定由估价委托人根据市场参与程度、变现方式、兑现难易、政府有关税费的缴纳等情况确定。

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 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、交易双方出于利己动机、有较充裕的时间自愿进行交易，而且都具有较完全的市场信息、对交易对象具有必要的专业知识，本次评估不考虑特殊买家因特殊需要或兴趣的附加出价。
- 4、本次估价假设估价对象以规划部门确定的用途持续使用。如转换方式或改变使用性质，本估价结果无效。
- 5、估价委托人仅提供了不动产权情况表等资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其真实、完整和准确的情况下，本次评估假定估价委托人提供的资料是合法、真实、完整和准确的。
- 6、我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了充分关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定估价对象不存在基础、结构等方面的安全隐患，能够正常使用。
- 7、我们未对估价对象建筑面积进行专业测量，本次估价对象建筑面积依据估价委托人提供的《不动产权情况表》确定，经实地查勘，估价对象建筑面积与上述资料记载的测绘成果大体相当。

二、未定事项假设

本报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力或有损害等因素对房地产价值的影响。

三、背离事实假设

- 1、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、估价结果未考虑未来处置的风险，即未考虑不可预见因素及快速变现对估价结果的影响。

3、本次估价未考虑查封等因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无“不相一致假设”。

五、依据不足假设

本报告无“依据不足假设”。

六、本报告使用的限制条件

1、估价目的、价值时点不变；本报告估价结果仅为估价委托人执行案件提供估价对象市场价值的参考依据，不适用于其他目的。

2、估价对象现状保持不变、估价假定条件不变。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告估价结果自报告出具之日起壹年内有效，自2018年6月25日起至2019年6月24日止。本报告估价结果所确定的评估价值为价值时点的市场价值，随着时间与市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如果使用本报告的时间与评估报告出具时点相差12个月或12个月以上，我们对应用本报告造成的损失不负任何责任。

5、本报告估价结果需经本公司盖章，并与报告的其他部分构成完整的估价报告。报告使用者应明确本次估价的价值类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，并严格按照本次估价目的完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本评估机构和注册房地产估价师无关。

6、本报告由山东广和房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

七、其他说明的事项

1、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定，房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、本报告的估价结果只是客观地反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

3、如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：济南高新技术产业开发区人民法院

住所：济南市工业南路 46 号

二、房地产估价机构

名称：山东广和房地产土地评估咨询有限公司

公司住所：历下区明湖东路 16 号明湖天地 A 座 401 室

法定代表人：高圣贤

资质等级：二级

备案证书编号：鲁评 002604002004

备案证书有效期：2021 年 4 月 23 日

联系电话：86100518



三、估价对象

(一) 估价对象界定

李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房地产，包含房屋所有权及其合理分摊的国有建设用地使用权。

(二) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载：估价对象不动产权证书号为广饶 20140822 号，坐落为金岭水岸华庭小区 6#楼 1-5 号房，所有权人为李建华、邢毅，共有情况为共同共有，房屋用途为商业、金融、信息，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为混合，所在层/总层数为 1-2/5，建筑面积为 273.02 平方米。

(三) 估价对象实物状况

估价对象为李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房地产，外墙贴瓷砖，入户门为钢化玻璃门，一层室内为瓷

砖地面、墙面刷白、石膏板吊顶，卫生间为瓷砖地面及墙面、铝合金门窗，楼梯为大理石踏步，不锈钢扶手，二层地面铺地胶、墙面刷白、石膏板吊顶、铝合金窗。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号（估价对象位于金岭水岸华庭内部，不临街），傅家路以南，高维路以北，周边有：东营同安骨外科医院、城区社区卫生服务站等医疗机构；有广饶县农村商业银行、中国银行自助银行等金融机构；有金岭大地国际幼儿园、北京拉米克幼儿园、启智培训学校等教育机构；有金岭国际大酒店、义乌小商品批发市场等商业配套；有金岭壹品、凯泽翡翠城、锦湖家园、东方威尼斯等住宅小区，区域内公共配套设施较齐全，并有广饶 2 路、6 路、101 路等公交车在附近设有站点，且距离长途汽车总站较近，交通较便捷。

四、估价目的

为估价委托人执行案件提供估价对象房地产市场价值的参考依据。

五、价值时点

2018 年 6 月 13 日（实地查勘日）。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价值。所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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。

本报评估所确定的市场价值包含房屋的所有权价值及相应的国有建设用地使用权价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》；
- 7、（2018）鲁 0191 委字第 68 号《鉴定委托书》；
- 8、估价委托人提供的《不动产权情况表》等资料；
- 9、实地查勘记录；
- 10、房地产估价机构及房地产估价师长期积累的房地产市场交易信息、工程造价等资料。

八、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（二）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。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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。

（五）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价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产评估的方法主要有比较法、成本法、假设开发法、收益法、基准地价修正法及这些方法的综合运用。房地产估价师认真分析了所掌握的资料，在实地查勘的基础上，根据估价对象特点和实际情况，用途为商业，在估价对象周边区域、该类房地产交易和租赁信息可以提取到，故采用比较法结合收益法进行估价。

估价对象价值并非各项要素资产的简单估价相加，因此不宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成正常使用的房地产，已经达到最高最佳利用，非拟建、在建工程，同样不宜采用假设开发法进行估价。基准地价修正法是针对土地评估的专用方法，亦不适用估价对象房地合一类型物业的评估。

比较法是根据市场中替代原理，将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或者价值的方法。

比较法评估技术路线：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

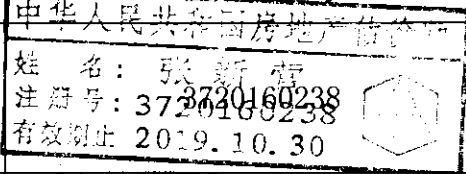
收益法评估技术路线：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

十、估价结果

我公司根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，依据估价委托人提供的资料、注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资

料，结合估价对象实际情况，采用比较法结合收益法对估价对象进行了估价。经分析和测算，在满足“估价假设和限制条件”的前提下，确定估价对象于价值时点（2018年6月13日）的房地产市场价值为：单价8026元/平方米，总价：219.13万元，总价大写人民币贰佰壹拾玖万壹仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
张新营	 姓名：张新营 注册号：37201100238 有效期至：2019.10.30	张新营	2018年6月15日
高圣贤	3720110033	高圣贤	2018年6月25日

十二、实地查勘期

2018年6月13日

十三、估价作业期

2018年6月13日至2018年6月25日

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十五日

附件

- (一) 《鉴定委托书》（复印件）；
- (二) 估价委托人提供的估价资料（复印件）；
- (三) 估价对象位置图；
- (四) 估价对象照片；
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 房地产估价备案证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

鉴 定 委 托 书



(2018)鲁 0191 委字第 68 号

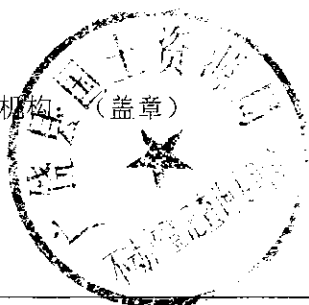
受委托机构	山东广和房地产土地评估咨询有限公司		
案 由	融资租赁合同纠纷		
案情摘要	<p>本院于 2017 年 7 月 28 日作出的 (2017) 鲁 0191 民初 106 号民事判决书已经发生法律效力, 申请执行人向本院申请执行, 在执行过程中, 被执行人拒不执行, 申请执行人请求法院依法对被执行人李建华、邢毅所有的房产予以评估拍卖。</p>		
鉴定目的要求	<p>需对被执行人李建华、邢毅名下坐落于广饶县金岭水岸华庭小区 6 号楼 1-5 号房产证号为: 广饶 20140822 号的房屋进行价格评估。</p>		
送检材料	<p>详见对外委托材料交接清单。</p>		
当 事 人	<p>山东晨鸣融资租赁有限公司 (申请人): 18678785656 于子安律师</p>		
	<p>1、李建华: 13805463668; 2、邢毅: 18866687777</p>		
委托人	魏鑫	电话	0531-88821075

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

不动产产权情况表



登记机构: (盖章)



现实数据 已被查封

不动产登记信息

业务号	FCPL20161214135225-ALG8YIAU7K		登记类型		
不动产权证书号	广饶20140822		档案号	/	
登记时间	2014/05/09		权属状态	登记	
不动产坐落	金岭水岸华庭小区6#楼1-5号房				
所有权人	李建华 邢毅		证件种类	身份证 身份证	
证件号	370523197506262073 370321197309070706		共有情况	共同共有	
不动产单元号	370523100246GB00004F00060105		土地使用权面积(m ²)	/	
土地使用权人	李建华		土地权利类型	/	
土地用途			土地权利性质	/	
土地使用期限	/				
房屋用途	商业、金融、信息		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	1-2/5	
建筑面积(m ²)	273.02	专有建筑面积(m ²)	262.42	分摊建筑面积(m ²)	10.60
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	/				
附记	/				

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
济南高新技术产业开发区人民法院	(2017)鲁0191民初字第106号	查封	轮候查封: 金岭水岸华庭小区6#楼1-5号房	协执行通知书	2017-03-24起 2020-03-23止	2017-03-24 14:47:11
东营经济技术开发区人民法院	(2017)鲁0591民初1471号之三	轮候查封		协助执行通知书	2017-06-14起 2020-06-13止	2017-06-14 11:21:06

200米

傅家路

自行车租赁
英才学校

傅家路
阳光花苑-南区

长安路

荷塘月色

雨景豪庭

御祥苑

义乌小商品
批发市场

广联汽车总站

渤海阳光小区

北高村

梧-西村

锦湖家园

金岭香品

金岭水岸
华庭-61号

金岭水岸华庭

顺安路

估价对象位置

梧-村

梧东村

梧里村

太平村

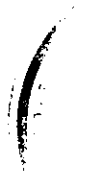
梧-东村

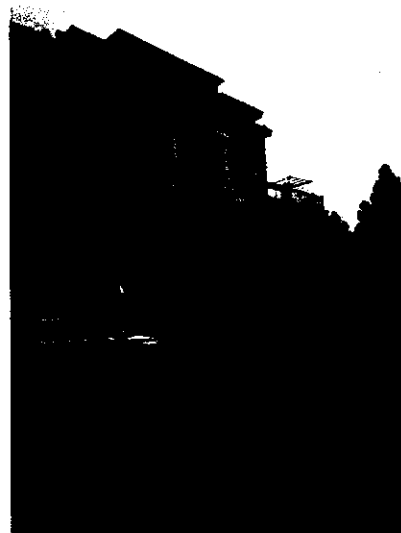
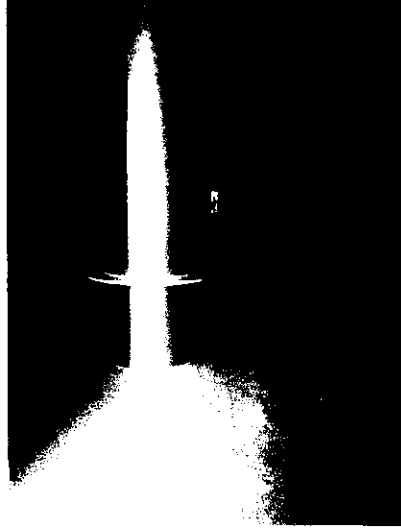
华泰东方威尼
斯-10号

东方威尼斯

华泰东方威尼
斯-92号

芙蓉街







营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102729264932Y

名称 山东广和房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

法定代表人 高圣贤

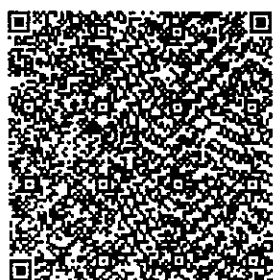
注册资本 肆佰壹拾柒万元整

成立日期 2001年06月17日

营业期限 2001年06月17日至 年

经营范围 房地产评估、咨询; 土地评估、咨询; 土地整理。(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)

此复印件与原件一致
其他复印件再复印无效



登记机关



提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称：山东广和房地产土地评估咨询有限公司

法 定 代 表 人：
(执行事务合伙人) 高圣贤

住 所：济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

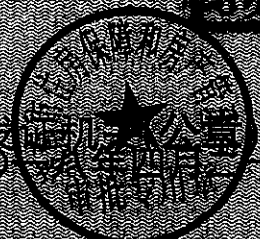
统一社会信用代码：91370102729264932Y

备 案 等 级：贰级

证 书 编 号：鲁评 002004

有 效 期 限：2018 年 4 月 24 日至 2021 年 4 月 23 日

发证机关与原件一致
此章印信概不效



发证日期：二〇一八年四月二十四日

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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.



No. 00123074

姓名 / Full name

张新营

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370923198903012816

注册号 / Registration No.

3720160238

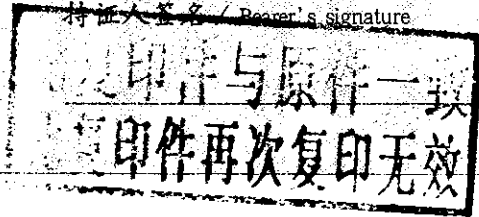
执业机构 / Employer

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

持证人签名 / Bearer's signature



11/11/11



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.



No. 00426156

姓名 / Full name

高圣贤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929198601015413

注册号 / Registration No.

3720110033

执业机构 / Employer

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature

