

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评房鉴字(2018)第 642 号

估价项目名称：宋彦强名下日照市黄海一路南，北京路东（蓝天
世贸大厦）001 幢 01 单元 01-401 号办公房地产价
值估价

估价委托人：青岛海事法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张延红 3720060080

刘 琨 3720140097

估价报告出具日期：二〇一八年九月十九日

致估价委托人函

青岛海事法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：估价对象位于日照市黄海一路南，北京路东（蓝天世贸大厦）001 幢 01 单元 01-401 号，证载建筑面积 401.33 平方米，规划用途为办公，房屋所有权证：日房权证市字第 20130821121 号，房屋所有权人：宋彦强，共有情况：单独所有，房屋总层数为 25 层，委估房屋位于 4 层。

所属土地状况：国有土地使用证：日东国用（2007）第 0052 号，地号：16-24-2，土地使用权取得方式为出让，使用年限至 2054 年 12 月 27 日止。

价值时点：2018 年 8 月 27 日（实地查勘之日）

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 8 月 27 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价：310.31 万元

人民币大写：叁佰壹拾万零叁仟壹佰元整

平均单价：7732 元/平方米

人民币大写：每平方米柒仟柒佰叁拾贰元整

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一八年九月十九日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16
1. 《青岛海事法院鉴定委托函》【(2018) 青海法技鉴字第 54 号】复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 《房屋所有权证》【日房权证市字第 20130821121 号】复印件；	
5. 《证明》复印件；	
6. 《房屋他项权证》复印件；	
7. 房地产估价机构营业执照复印件；	
8. 房地产估价机构资质证书复印件；	
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

一、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师已于 2018 年 8 月 27 日对估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过青岛海事法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 估价对象房屋的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《房屋所有权证》上载明的为依据；其他关键信息如建成年代等以注册房地产估价师实地查勘为准。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

经现场勘查，估价对象于价值时点已出租，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象于价值时点存在的租约限制，也估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

4. 不相一致假设

无不想一致假设

5. 依据不足假设

估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员现场咨询及调查得出，确定其建成年代为 2012 年，如本次估价选用建成年代与实际建成相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为青岛海事法院确定涉案房地产价值提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：青岛海事法院

地址：青岛市崂山区云岭支路 3 号

联系人：闫熠

联系电话：0532-58589930

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2016 年 1 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

(三) 估价目的

为青岛海事法院确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1. 委托情况

根据青岛海事法院鉴定委托函（2018）青海法技鉴字第 54 号：青岛海事法院受理的（2017）鲁 72 执恢 4 号申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司日照分行与被执行人宋彦强执行一案，申请人上海浦东发展银行股份有限公司日照分行申请对被申请人宋彦强所有的位于日照市黄海

一路南，北京路东蓝天世贸大厦（权证编号：日房权证市字第 20130821121 号）房屋所有权证项下的房产进行评估。

2. 权益状况

（1）房屋登记状况

房屋登记状况：

估价对象位于日照市黄海一路南，北京路东（蓝天世贸大厦）001 幢 01 单元 01-401 号，房屋所有权证：日房权证市字第 20130821121 号，房屋所有权人为宋彦强，共有情况：单独所有，证载建筑面积 401.33 平方米，其中套内建筑面积 269.28 平方米，房屋总层数为 25 层，登记时间：2013 年 09 月 03 日。土地状况：地号：16-24-2，土地使用权取得方式为出让，土地使用年限至 2054 年 12 月 27 日止。

（2）他项权利状况

房屋他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司日照分行；他项权利种类：抵押权；债权数额：3010000 元；登记时间：2015 年 03 月 16 日；受理编号：201503130237；约定期限：2015.03.13 至 2018.03.13。

经现场勘查，估价对象为出租使用状态，本次估价不考虑估价对象于价值时点存在的租约限制。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

3. 实物状况

根据估价人员现场勘查，蓝天国贸大厦地上共 25 层，地下共 2 层，估价对象所在层为地上 4 层，北、西、东向，通风、采光良好；结合房屋使用状况，综合确认为钢混结构九五成新房屋，具体装修及配套情况如下：

估价对象外墙为玻璃幕墙，内墙刷乳胶漆，天花板吊顶，房间地面为地板、走廊部分为地砖、楼梯间地面为水泥，玻璃门。该楼配有给排水系统和供电系统，且均为暗敷。格栅灯照明、电话通讯、中央空调、自动喷

淋的消防系统、5 部电梯（4 部客梯、1 部货梯）、步梯等基础配套设施齐全，满足日常办公需要。

4. 区位状况描述与分析

基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整）。
公共服务设施	周边中瑞国际、鲁南航贸中心、山川大厦、日照微金融服务中心、万宝大厦等写字楼云集，商业办公繁华程度高。区域内有日照开发区中心公园、北京路医院一眼耳鼻喉口腔专科、同和骨科医院、海纳商城、老石臼渔码头等；日照市水产技工学校教学部、日照市新营中学、石臼小学等多所学校聚集；中国建设银行、中国银行等多家银行；周边医疗、通讯、娱乐、购物、教育、餐饮、金融服务机构健全，公共设施完善程度较好。
交通便捷度	东至华林东区南路、南至天津路、西至北京南路、北至黄海一路。估价对象路况较好，人车流量较大，距公交站点较近，周围有 5 路内环、19 路、21 路、27 路、31 路、305 路等多条公交线路经过，交通便捷度较好。
环境景观	环境景观一般。

（五）价值时点

二〇一八年八月二十七日（现场勘查之日）

（六）价值类型

本报告中估价对象估价结果是其指在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2018 年 8 月 27 日的房地产市场价格。

市场价值：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。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是

指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”

高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 自 1995 年 1 月 1 日起施行, 2009 年 8 月 27 日第二次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2004 年 8 月 28 日第二次修正);

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2014 年 7 月 29 日第二次修正);

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 自 1990 年 5 月 19 日施行);

(5) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 现予公布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《青岛海事法院鉴定委托函》【(2018)青海法技鉴字第 54 号】;

(2) 《房屋所有权证》【日房权证市字第 20130821121 号】复印件;

(3) 《证明》复印件;

(4) 《房屋他项权证》复印件;

(5) 估价委托人提供的其他资料。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 实地查勘、摄影和记录；
- (2) 日照市房地产市场信息；
- (3) 估价对象附近房地产投资回报状况；
- (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象日照市黄海一路南，北京路东（蓝天世贸大厦）001 幢 01 单元 01-401 号办公房地产市场价值进行评估，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为办公，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为办公用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本	选取

		次评估部选取采用收益法进行估价。	
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的办公物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

(1) . 比较法

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估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) . 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g —净收益逐年递增的比例；

Y —房地产的报酬率；

n —房地产收益期限为有限年；

3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) . 运用收益法求取估价对象市场价值。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 8 月 27 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价：310.31 万元

人民币大写：叁佰壹拾万零叁仟壹佰元整

平均单价：7732 元/平方米

人民币大写：每平方米柒仟柒佰叁拾贰元整

2、估价结果内涵

未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张延红	3720060080		
刘 琨	3720140097		

(十二) 实地查勘期

二〇一八年八月二十七日

(十三) 估价作业期

二〇一八年八月二十七日至二〇一八年九月十九日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
二〇一八年九月十九日

四、附件

1. 《青岛海事法院鉴定委托函》【(2018)青海法技鉴字第 54 号】复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《房屋所有权证》【日房权证市字第 20130821121 号】复印件；
5. 《证明》复印件；
6. 《房屋他项权证》复印件；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构资质证书复印件；
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。

青岛海事法院

鉴 定 委 托 函

（民事、行政案件用）

（2018）青海法技鉴字第 54 号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院受理的(2017)鲁 72 执恢 4 号申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司日照分行与被执行人宋彦强执行一案，申请人上海浦东发展银行股份有限公司日照分行申请对被申请人宋彦强所有的位于日照市黄海一路南、北京路东蓝天世贸大厦（权证编号：日房权证市字第 20130821121 号）房屋所有权证项下的房产进行评估。请于 20 个工作日内完成鉴定工作，鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定结论，并在鉴定书上签名并加盖公章。

请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

附：（鉴定委托书）

二〇一八年五月二十八日

联系电话：0532-58589930

联系人：闫熠

鉴定委托书

(2018) 青海法技鉴字第 54 号

受委托机构	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司		
案由	执行		
案情摘要	申请执行人申请对被申请人宋彦强房屋所有权证编号为：日房权证市字第 20130821121 号房屋所有权项下的房产进行评估、拍卖。		
鉴定目的要求	目的：对被申请人宋彦强房屋所有权证编号为：日房权证市字第 20130821121 号房屋所有权项下的房产进行评估。 要求：客观公正。		
送检材料			
当事人	申请人：上海浦东发展银行股份有限公司日照分行 联系人：范学杰 13806336821		
	被申请人：宋彦强 联系人：宋彦强 13409028889		
委托人	青岛海事法院司法鉴定中心	电话	0532-58589930

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

房地产权证 字第 20130821121 号

房屋所有权人	宋彦强		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	日照市黄海一路, 北京路本(蓝入世贸大厦)001幢01单元01-401号		
登记时间	2013年09月03日		
房屋性质	办公		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	25	401.33	269.28
		其他	
		以下空白	
土地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
16-24-2	出让		2054年12月27日止

共登记1条房产信息, 总建筑面积401.33平方米。



发证日期: 2013年09月03日

证明

原件留存于合同号为: CD20100889 业务档案中
审核确认人: 范学杰 时间: 2015年3月9日

浦发银行日照分行:

宋彦强购买我单位开发的位于黄海一路南、北京路东蓝天世贸大厦001号楼01单元01-401号,房产证号:日房权证市字第20130821121号,土地证号为:日东国用(2007)第0052号,该房土地登记证在我公司名下,现正办理分割手续。我公司同意抵押其所购房屋相应的土地使用权。

特此证明!

山东蓝天房地产开发有限公司

2015年03月10日



日 房他证 市 字第 20150317013 号

房屋他项权利人	上海浦东发展银行股份有限公司 照分行
房屋所有权人	宋彦强
房屋所有权证号	20130821121
房屋坐落	日照市黄海一路南、北京路东（永德源大厦） 001幢01单元01-401号
他项权利种类	抵押权
债权数额	3010000元
登记时间	2015年03月16日



附 记
共抵押1条房产信息，总抵押面积共401.33平方米。 抵押编号：201503130237 权利价值（元）：3010000.00 约定期限：2015.03.13 至 2018.03.13

与原件核对相符
核对人：[Signature]



填发日期：2015年03月17日

估价对象位置示意图

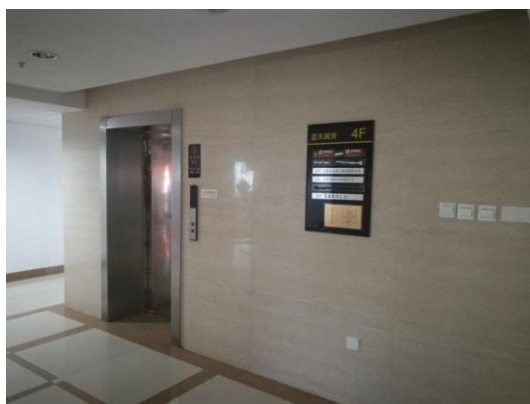


区域位置示意



详细位置示意图

估价对象状况照片





营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室
法定代表人 李文伟
注册资本 肆佰万元整
成立日期 2001年12月18日
营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围 房地产评估;土地评估;不动产测绘;工程测量;地理信息系统工程;工程项目管理;计算机软件开发、系统集成、数据处理及相关技术咨询;房地产开发项目可行性研究;土地规划设计;城市规划策划;房地产信息咨询;房地产营销策划;房地产中介服务;招投标代理;工程造价咨询;企业管理咨询;会议及展览服务;策划创意服务;市场调查;批发、零售:建材、钢材、食品。(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



2018年08月30日

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,不另行通知;

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)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 李文伟

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

营业执照注册号：913701027337284882

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许可[2016]8号

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日



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. 00143261

姓名 / Full name

张延红

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

622425196805155629

注册号 / Registration No.

3720060080

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-30

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.



No. 00137135

姓名 / Full name

刘璐

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370832198501090345

注册号 / Registration No.

3720140097

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature