

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价报告有异议，请在签收估价报告之日起 10 日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：山东省乳山市海之缘花苑小区 15 号楼 3 单元 605 室房
地产市场价值估价

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：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵乐焕 3720160054 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第 296 号

估价报告出具日期：二〇一八年七月三十一日

致估价委托人函

济南高新技术产业开发区人民法院:

受贵院委托,山东众合土地房地产评估有限公司遵照《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、合法的原则,按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断,对位于乳山市海之缘花苑小区15号楼3单元605室房地产市场价值进行了评估。

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。若案件当事人对估价报告有异议,请在签收估价报告之日起10日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。估价结果如下:

不动产权证号:	062215 (根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件确定)	
权利人:	魏少民	
坐落:	海之缘花苑小区15号楼3单元605	
用途:	住宅	
面积:	71.35 m ²	
估价目的:	为济南高新技术产业开发区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值	
价值时点:	二〇一八年七月十八日 (实地查勘之日)	
估价方法:	比较法和收益法	
评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	23.54 万元	贰拾叁万伍仟肆佰圆整
估价对象单位价值:	3299 元/平方米	每平方米叁仟贰佰玖拾玖圆整

以上摘自本估价报告,若需了解详情,请阅读报告全文。

山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人: 李坚立

二〇一八年七月三十一日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价对象.....	4
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附件.....	9
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象照片	
3、济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）复印件	
4、《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）复印件	
5、《不动产登记信息》复印件	
6、济南高新技术产业开发区人民法院《协助执行通知书》（（2017）鲁 0191 民初字第 170 之一号）复印件	
7、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件	

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或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、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,撰写估价报告。

(5)注册房地产估价师赵乐焕于2018年7月18日会同法院工作人员在申请人指引下对估价对象进行了实地查勘。

(6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若案件当事人对估价报告有异议,请在签收估价报告之日起10日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本评估报告设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)估价对象建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件上载明的为依据。

(六)估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方理性、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七)受托估价方对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

二、依据不足假设

(一)注册房地产估价师赵乐焕会同法院工作人员于2018年7月18日对估价对象进行实地查勘，由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价根据申请人描述设定估价对象室内装修为毛坯状态，水、电、燃气安装到户，特提醒报告使用人注意。

(二)因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在已设定的法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

三、未定事项假设

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咨询及调查得出，其建成年代为2008年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

四、背离事实假设

(一)依据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，估价对象存在抵押状况，

至价值时点估价人员无法确定以上抵押的还款及解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑抵押状况对评估价值的影响。

(二)根据估价委托人提供的济南高新技术产业开发区人民法院《协助执行通知书》（（2017）鲁 0191 民初字第 170 之一号）复印件，估价对象存在查封情况，查封期限自 2017 年 08 月 16 日至 2020 年 08 月 15 日。结合估价目的，本次估价不考虑查封情况对评估价值的影响。

(三)估价结果未考虑未来强制处置风险。

五、估价报告使用限制

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)估价对象登记用途为住宅，按照合法性原则，本评估报告以估价对象登记用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

(三)估价目的、价值时点不变。

(四)未经估价方和估价委托人书面同意，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。

(五)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(六)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(七)本报告估价目的是为济南高新技术产业开发区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(八)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。

(九)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院

联系人：魏鑫

联系电话：0531-88812075

二、房地产估价机构

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

法定代表人：李坚昱

统一社会信用代码：913701027478445359

房地产评估资质级别：贰级

资质证书号：鲁评002026

联系人：任莉

联系电话：0531-81666272

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落为乳山市海之缘花苑小区15号楼，位于长江路以北，银金大道以南。

2、权益状况

(1)房产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件确定房地产登记状况：

权利人	魏少民	不动产权证号	062215
用途	住宅	房屋结构	混合结构
总层数	7	面积 (m ²)	71.35
房屋坐落	海之缘花苑小区15号楼3单元605		

(2)他项权利状况

①依据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，估价对象存在抵押状况，至价值时点估价人员无法确定以上抵押的还款及解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑抵押状况对评估价值的影响。

②根据估价委托人提供的济南高新技术产业开发区人民法院《协助执行通知书》（（2017）鲁0191民初字第170之一号）复印件，估价对象存在查封情况，查封期限自2017年08月16日至2020年08月15日。结合估价目的，本次估价不考虑查封情况对评估价值的影响。

③根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，截止2017年07月06日估价对象不存在预告、异议及预抵情况，至价值时点期间没有提供相关证明材料，结合估价目的本次评估设定估价对象无预告、无异议、无预抵情况。

④因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对

127

估价对象的变现价值有一定影响，特提醒估价报告使用人注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①建筑物公共部分:

结构形式	混合	建筑类型	多层(地上7层)
外立面装饰	外墙涂料	楼道装修	地砖地面,乳胶漆墙面
层户均数量	2户/单元·层	燃气	管道燃气
门禁系统	单元防盗门	建成年代	2008年

②建筑物户内部分:

所在楼层	第6层	临街状况	不临街
室内装修情况的描述	由于客观原因,估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价根据申请人描述设定估价对象室内装修为毛坯状态。		

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	多层、小高层	小区封闭性	封闭
物业公司有无	有	车位状况	地上停车位

(3)实物状况说明

估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验,本次估价设定其无基础、结构等方面的重大质量问题。估价对象设定设施设备有水、电、燃气、已安装到户,能满足当前的使用要求。估价对象临近海边,室内可以观海景。

4、区位状况

交通便捷度	道路通达度较好,区域主要道路为长江路、银金大道,道路等级较好,周围有乳山212路、乳山211路、乳山206路、乳山202路等公交车通过,对外交通较便利。
自然人文环境质量	小区临近海边,沙滩面积较小,周围自然人文环境一般。在价值时点,海滩上散发海藻腐烂的刺鼻气味。
居住社区成熟度	周边小区较为集中,有海韵山水佳园、假日海景海之韵花苑、白银滨海佳苑、等住宅小区,多为外地业主购买作为度假用房,实际入住率不高,居住社区成熟度一般。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施较完善,达到“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气),区域内基础设施配套能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公共配套较完善,一定范围内有医院、学校、超市、银行网点等配套设施。

四、估价目的

为济南高新技术产业开发区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

五、价值时点

二〇一八年七月十八日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的估价结果是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的市场价值，指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所形成的价格或价值。

七、估价依据

1、国家法律法规：

- (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》；

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件；

4、技术标准：

- (1)《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- (2)《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

5、估价委托人提供的相关资料：

(1)济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）；

(2)《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）；

(3)《不动产登记信息》复印件；

(4)济南高新技术产业开发区人民法院《协助执行通知书》（（2017）鲁 0191 民初字第 170 之一号）复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(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。

(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: 要求估价结果是在依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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。估价对象所在区域有较多类似房地产的交易，满足比较法的适用条件，可以选用比较法作为本次估价的方法；估价对象及其同类房地产属于有潜在租金等经济收入的收益性房地产，适用于收益法；所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法，然后综合两种方法的估价结果来确定其最终价格。

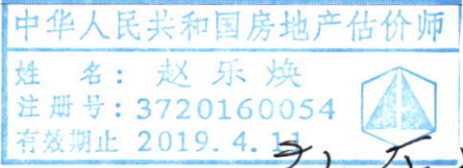
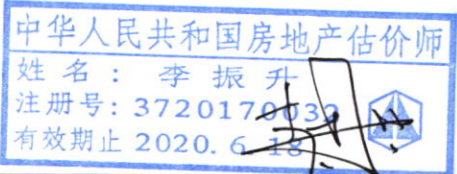
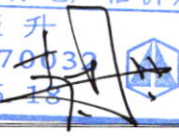
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	23.54 万元	贰拾叁万伍仟肆佰圆整
估价对象单位价值:	3299 元/平方米	每平方米叁仟贰佰玖拾玖圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵乐焕	3720160054	 姓名: 赵乐焕 注册号: 3720160054 有效期至 2019. 4. 11 	2018年7月3日
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至 2020. 6. 18 	2018年7月3日

十二、实地查勘期

二〇一八年七月十八日

十三、估价作业期

二〇一八年七月十八日（实地查勘之日）至二〇一八年七月三十一日



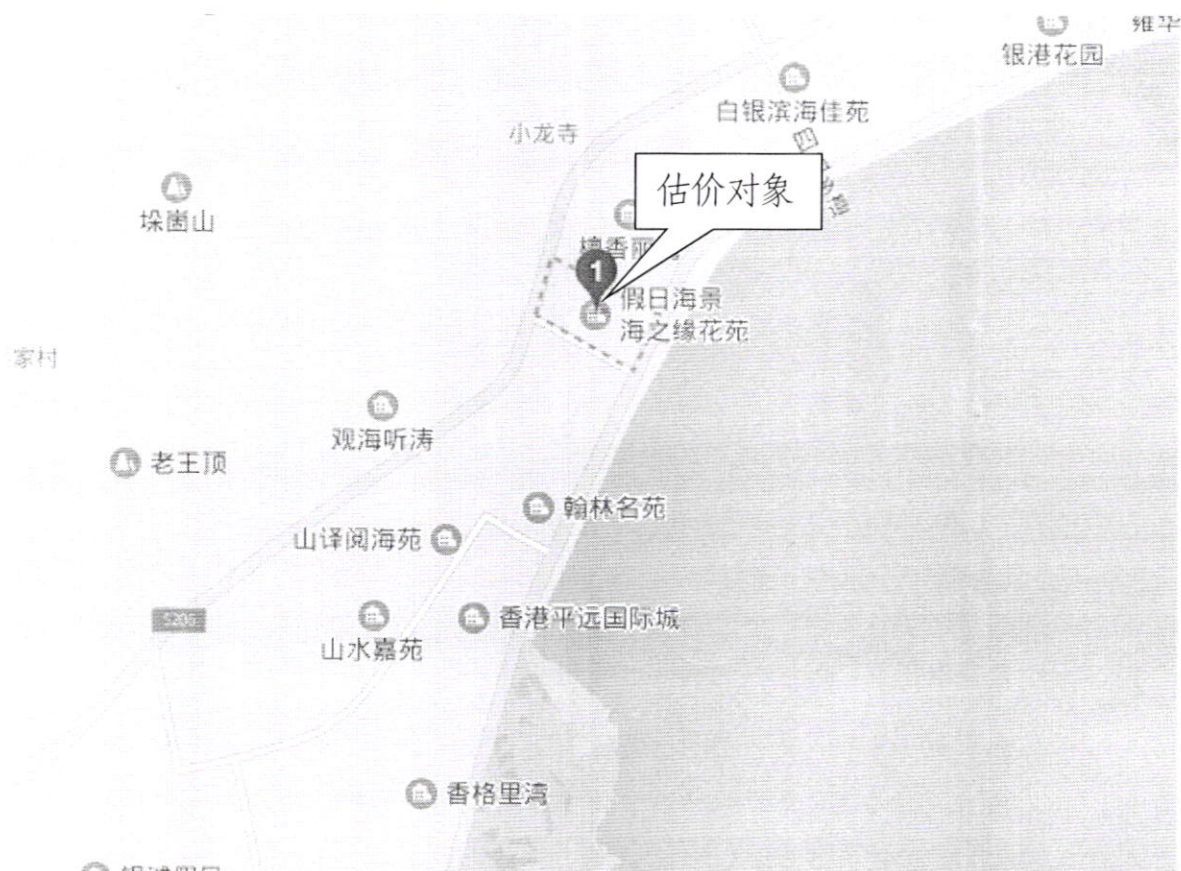
山东众合土地房地产评估有限公司
二〇一八年七月三十一日



附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）复印件
- 4、《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 98 号）复印件
- 5、《不动产登记信息》复印件
- 6、济南高新技术产业开发区人民法院《协助执行通知书》（（2017）鲁 0191 民初字第 170 之一号）复印件
- 7、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片



小区大门

小区环境



楼宇

单元门



楼梯间

入户门

济南高新技术产业开发区人民法院 鉴 定 委 托 函

(2018)鲁0191委字第98号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人李倩与被执行人魏少民民间借贷纠纷一案，需对登记在魏少民名下坐落于海之缘花苑小区15-3-605(不动产权证号:062215)的房屋进行价格评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，特委托你单位予以鉴定(详见委托书)。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行，并于30个工作日内完成该项工作。该项工作完成后，应当出具鉴定报告书，在扉页显著位置告知当事人所提异议方式及期限，并在鉴定报告书上签名、加盖公章，鉴定报告书一式四份送回我院。

移交的有关材料，请一并退还。

附：鉴定委托书



二〇一八年七月五日

联系人：魏鑫 联系电话：888812075

鉴定委托书



(2018)鲁 0191 委字第 98 号

受委托机构	山东众合土地房地产评估有限公司		
案 由	民间借贷		
案情摘要	我院作出的(2017)鲁 0191 民初 170 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,被执行人一直未履行生效法律文书确定的义务。		
鉴定目的要求	对登记在魏少民名下坐落于海之缘花苑小区 15-3-605(不动产权证号:062215)的房屋进行价格评估		
送检材料	详见对外委托材料交接清单。		
当 事 人	申请执行李倩 代理人宋曰刚 18660186453		
	被执行人魏少民 13356669157		
联系人	魏鑫	电话	0531-88812075

注:此页交受委托机构,委托印章加盖在题目上。

不动产登记信息

2017.1.17. 2020.1.17

权利人	魏少民	证件号码	
不动产权证号(证明)	062215	权属来源	
坐落	海之缘花苑小区-----15-----3-605	用途	住宅
面积(平方米)	71.35	房屋结构	混合结构
是否抵押	已抵押	是否查封	无查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现势)
登记类型		总层数	7
所在层数			

查询日期: 2017年7月6日16时1分

查询人(签字):

查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

济南高新技术产业开发区人民法院

协助执行通知书

(各类案件通用)

(2017) 鲁 0191 民初 字第 170 号

装
订
线

关于申请人李倩与被申请人魏少民物业服务合同纠纷 一案,我院作出的

(2017)鲁 0191 民初 字第 170 号 民事裁定 书已经发生法律效力。因

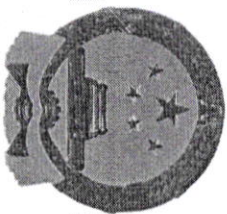
执行案件需要。根据 《中华人民共和国民事诉讼法》 的规定,
请协助执行以下事项:

查封被申请人魏少民名下的位于山东省乳山市海之缘花苑
小区 15 号楼 3 单元 605 室(不动产权证号: 062215)房产一处。

查封期限自 2017 年 8 月 16 日至 2020 年 8 月 15 日。

附: 书 份。
民事裁定

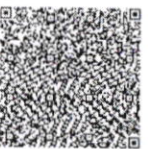




营业执照

统一社会信用代码 913701027478443359

名称	山东众合土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室
法定代表人	李坚昱
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2003年03月20日
营业期限	2003年03月20日至 年 月 日
经营范围	房地产评估、土地评估；测绘服务；房地产项目可行性研究咨询；房地产信息咨询及中介服务；房地产营销策划；土地登记代理；受托办理土地整理规划与修编；工程预算编制；工程项目管理。（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

2018年05月29日



提示：请自2018年6月10日起，企业信用信息公示系统公示信息，不再通过《企业信用信息公示暂行条例》第一章规定的企业信用信息公示系统公示，企业信用信息公示系统公示，企业信用信息公示系统公示。

国家企业信用信息公示系统

<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
房地产估价机构备案证书

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

机 构 名 称: 山东众合土地房地产评估有限公司

法 定 代 表 人:
(执行事务合伙人) 李坚昱

住 所: 济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 栋 14 层 1403

统一社会信用代码: 913701027478445359

备 案 等 级: 贰级

证 书 编 号: 鲁评 002026

有 效 期 限: 2018 年 7 月 19 日至 2021 年 7 月 18 日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



No. 00108271

姓名 / Full name

赵乐焕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370102198207132544

注册号 / Registration No.

3720160054

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

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. 00132941

姓名 / Full name

李振升

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370724198703053678

注册号 / Registration No.

3720170032

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

