

牟平区龙燕阳光城项目中 6-11 号楼及一期地下车库 在建工程价值咨询报告书

天陆新牟 C 咨字[2018] 015 号

一、委托方：烟台海洋产权交易中心有限公司

二、询价目的：在建工程价值咨询。

三、价值时点：2018 年 11 月 8 日，以估价人员现场勘查之日确定。

四、询价依据：

1、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、其他与评估相关的法律、法规和规章制度等；

2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《烟台市人民政府办公室关于公布烟台市城区国有土地基准地价的通知》(烟政办发【2017】17 号)等；

3、委托人提供的《委托函》；

4、委托人提供的询价对象在建工程的相关资料；

5、评估人员通过现场查勘及市场调查获取的资料。

五、询价对象：

1、位置：询价对象位于烟台市牟平区隆达路西、北关大街北龙燕阳光城。

2、实物状况：本次询价对象为牟平区隆达路西、北关大街北龙燕阳光城 6 号-11 号商住楼及一期地下车库在建工程，工程尚未完工，具体完工程度详见后附《龙燕阳光城工程形象进度证明》。

3、权利状况：询价对象为在建工程，无房产证；建设工程规划许可证：建字第 370612201600137 号、370612201600138 号、370612201600139 号，建设单位：烟台龙燕房地产开发有限公司；用地规划许可证：地字第 370612201400112 号；土地使用权证：烟国用(2015)第 40384 号，土地使用权人：烟台龙燕房地产开发有限公司，地号：370612103021GB00059，地类：城镇住宅用地(071)、批发零售用地(051)，使用权类型：出让，使用权面积 57970.50 平方米，终止日期：2083 年 12 月 15 日、2053 年 12 月 15 日。

六、价值类型：市场价值。

七、询价方法：本次评估在建建筑物采用成本法，土地采用基准地价修正法及市场比较法。

八、询价结果：烟台市牟平区隆达路西、北关大街北龙燕阳光城项目 6-11 号商住楼及一

期地下车库在建工程在2018年11月8日的市场价值为20029.21万元(包含土地价值11958.27万元),人民币大写:贰亿零贰拾玖万贰仟壹佰元整。详见下表:

一、在建建筑部分				
序号	项目	工程形象进度面积(m ²)	评估价值(万元)	备注
1	6号、9号、11号及地下车库	15960.82	3314.68	地上面积0m ² ,地下面积15960.82m ²
2	7-8号、10号	25788.92	4756.26	地上面积22336.18m ² ,地下面积3452.74m ²
在建建筑部分小计		41749.74	8070.94	
二、土地部分				
序号	土地证号	土地面积(m ²)	评估价值(万元)	备注
1	烟国用(2015)第40384号	57970.5	11958.27	容积率为2.12,根据容积率测算楼面地价为973元/m ²
土地部分小计		57970.5	11958.27	
在建工程评估价值			20029.21	

九、报告有效期:有效期为一年,自报告出具之日起开始计算。

十、重要说明:

- 1、本次询价结果是在询价对象具有合法产权,不存在权利瑕疵前提条件下的价值。
- 2、本次询价结果为询价对象的现状市场价值。
- 3、本次询价结果仅为委托方提供价值参考,不具有法律强制性,也不代表询价对象最终能实现的成交价格。

4、需提醒报告使用人注意:本次评估的7号、8号、10号楼已办理《商品房预售许可证(编号:烟房预售字2016第185号)》,根据委托方提供的相关资料确定已网签86套(其中:住宅82套,商业网点4套);另由于地下未提供相关销售证明资料,地下销售情况无法确定。

5、假设询价对象自现场勘查日至报告出具日期间未发生影响其实现市场价值的重大影响。

6、询价结果以委托方提供的资料真实、合法、完整为前提。

十一、附件:

- 1、委托人提供的《委托函》复印件;
- 2、工程规划许可证、用地规划许可证、土地使用权证复印件;
- 3、龙燕阳光城工程形象进度证明复印件;
- 4、询价对象现场照片;
- 5、评估机构营业执照、评估资质证书、评估人员资格证书复印件



山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月二十六日

委托函

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司：

因拍卖需要，现委托你单位对烟台龙燕房地产开发有限公司所有的 6-11 号及 1 号地下车库在建工程（包含土地使用权价值）的市场价格进行评估。

烟台海洋产权交易中心

2018 年 10 月 16 日

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0012201600167 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

王瑞菊

CC 01167346

建设单位 (个人)	烟台龙腾房地产开发有限公司
建设项目名称	11#商住楼、地下车库
建设位置	牟平区北大街北，牟平路路东
建设规模	11#商住楼：面积：地上面积11969.12平方米，其中商业，地上面积，建筑面积2032.1平方米，地下小商业，建筑面积566.61平方米； 塔楼：面积：地上面积，地下面积
附图及附件名称	是，建筑面积17126.68平方米。

建设工程平面布置地形图一份
建设工程方案图一份

备注：

- 一、建设工程规划许可证核发之日起1年内，建设单位须申请办理开工手续并开工建设。
- 二、建设工程规划许可证核发后，建设单位不得擅自变更许可内容。
- 三、凡因不可抗力造成逾期办理的，建设单位可向发证机关申请延期，延期不得超过1次，延期期间与原件具有同等法律效力。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

王瑞菊 徐健

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0612201600132 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

Handwritten signature of the official.

GC 00 67343

建设单位 (个人)	烟台龙照房地产开发有限公司		
建设项目名称	9#、10#商住楼		
建设位置	牟平区北坛大街北, 尹家同路东		
建设规模	新增修楼, 独栋, 地上建筑层数: 一层, 地下建筑层数: 一层, 总建筑面积7660.99平方米, 其中商业, 地上建筑, 建筑面积1609.47平方米, 地下小棚, 地上建筑, 建筑面积1609.47平方米, 10#商住楼, 独栋, 地上建筑层数: 一层, 地下建筑层数: 一层, 总建筑面积7660.99平方米, 其中商业, 地上建筑, 建筑面积1609.47平方米, 地下小棚, 地上建筑, 建筑面积1609.47平方米。		
附图及附件名称	建设工程平面布置地形图一份 建设工程方案图一份		

备注:
 一、建设工程规划许可证自核发之日起1年内, 建设单位应当申请办理建设工程竣工验收备案手续; 逾期不办理竣工验收备案手续的, 建设单位应当按照有关规定进行整改。
 二、规划许可证在有效期内使用的, 建设单位和开发企业不得擅自变更许可内容。
 三、本证逾期可延期, 延期只能延期一次, 延期期间与原证有效期顺延计算, 逾期不办理延期手续的, 逾期期间原证失效, 逾期期间原证失效, 逾期期间原证失效。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位 (个人) 应当接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

Handwritten signature of the official.

国用(2008)第 4018 号

土地使用权人	烟台地盛房地产开发有限公司		
座落	莱山区盛隆路西、北莱大街北		
地号	370412100021 0275030	图号	40101011.05
地类(用途)	国有出让住宅用地(01) 国有出让商用用地(02)		
使用权类型	出让	取得价格	
		终止日期	2043年12月15日
使用权面积	5797.5 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中华人民共和国 CHINA

人民政府(章)
年 月 日

登记机大

土地管理局



徐建 (章)
年 月 日
于晓菊

宗地图

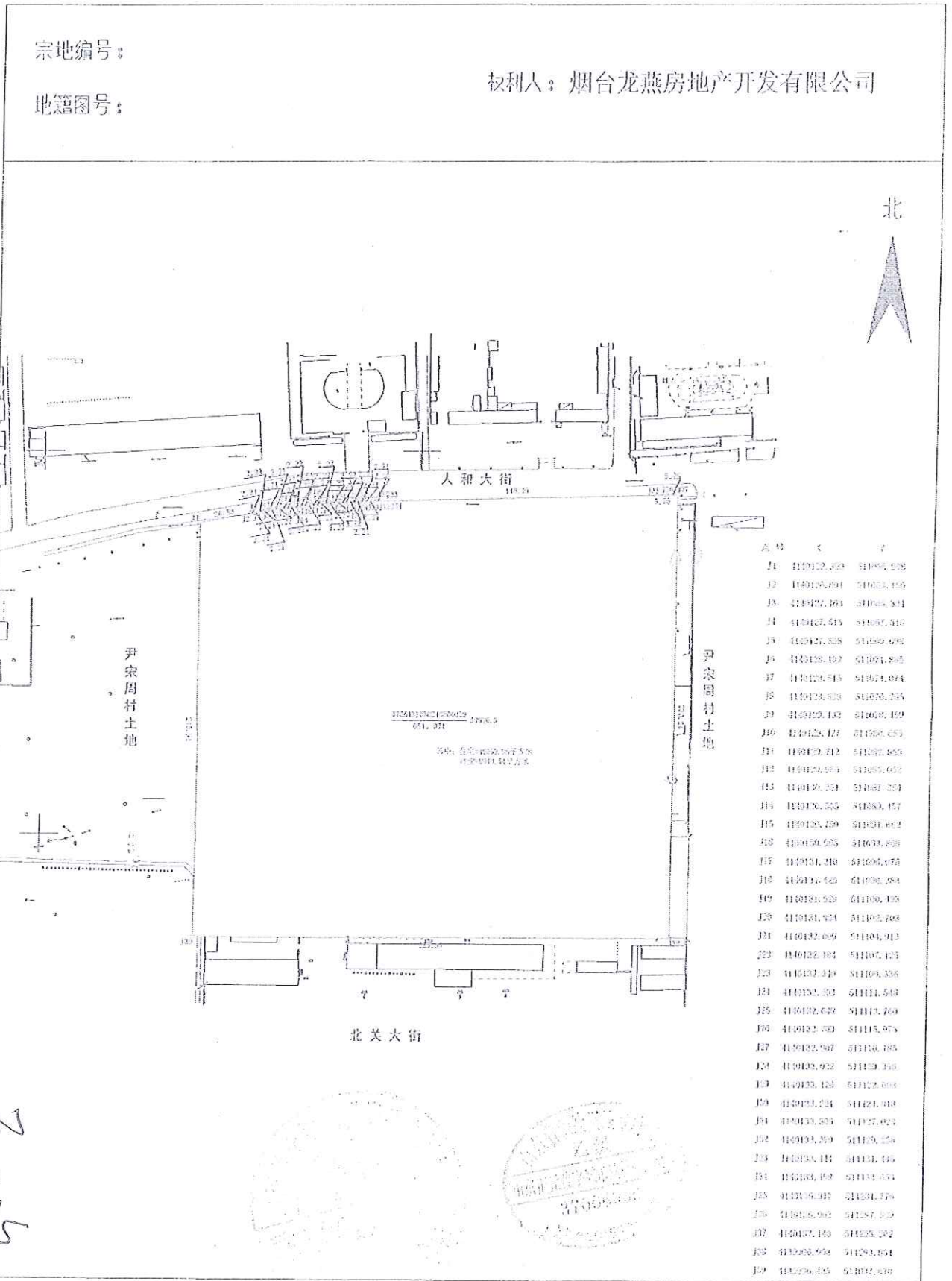
单位: m.m

宗地编号:

权利人: 烟台龙燕房地产开发有限公司

地籍图号:

北



由 Autodesk 教育版产品制作

丁家南
徐建
李延华

绘图日期: 2014年6月26日
1980西安坐标系

1:2000

调查员: 潘 鹏
绘图员: 王潘峰
审核员: 于百大

龙燕阳光城工程形象进度证明

由烟台龙燕房地产开发有限公司投资建设的位于北关大街北，尹宋周路东的龙燕阳光城项目于2018年11月8日完工工程度如下：

序号	项目名称	用途	楼层	工程规划建筑面积 (m ²)		地上情况			地下情况		
				地上	地下	完工工程面积 (m ²)	完工工程形象说明 (备注: 需单独说明在建工程的完工情况)	地上已完工造价投入占该楼地上工程造价的比例	地下完工面积 (m ²)	地下已完工造价投入占该楼地下工程造价的比例	完工工程形象说明 (备注: 需单独说明在建工程的完工情况)
1	6号楼	商住楼	10	7211.44m ² 住宅 5171.3m ² 商业 2040.14m ²	设备夹层 660.76m ² 车库 660.76m ² (车库面积包含在1#车库内)	/	/	/	660.76m ²	30%	基础垫层、基础防水及保护层完工
2	7号楼	商住楼	10	7211.44m ² 住宅 5171.3m ² 商业 2040.14m ²	设备夹层 660.76m ² 车库 660.76m ² (车库面积包含在1#车库内)	7211.44m ²	主体、屋面完工，抹灰完成50%，相应水电暖随形象进度。	70%	1321.52m ²	70%	车库/设备夹层完工，设备夹层砌体完工相应人防完工
3	8号楼	商住楼	10	7453.75m ² 商业 2290.40m ² 住宅 5173.35m ²	设备夹层 660.76m ² 车库 660.76m ² (车库面积包含在1#车库内)	7453.75m ²	主体、屋面完工，抹灰完成60%，相应水电暖随形象进度。	70%	1321.52m ²	70%	车库/设备夹层完工，设备夹层砌体完工相应人防完工
4	9号楼	商住楼	15	7660.99m ² 商业 1609.47m ² 住宅 5646.67m ²	小夹层404.85m ² 车库404.85m ²	/	/	/	404.85m ²	30%	基础垫层、基础防水及保护层完工
5	10号楼	商住楼	15	7660.99m ² 商业 1609.47m ² 住宅 5646.67m ²	小夹层404.85m ² 车库404.85m ² (车库面积包含在1#车库内)	7660.99m ²	主体、屋面完工，抹灰完成80%，相应水电暖随形象进度。	72%	809.7m ²	70%	小砌层砌体完工/地下车库及人防完工
6	11号楼	商住楼	17	11969.12m ² 商业 2082.10m ² 住宅 9326.41m ²	小夹层560.61m ² 车库560.61m ² (车库面积包含在1#车库内)	/	/	/	1121.22m ²	70%	小砌层、地下车库完工
7	1号车库	车库	1						17126.58m ²	60%	7#、8#、10#处车库完工，其余车库基础完工

山东万信项目管理有限公司

2018.11.8

李延斌

李延斌 徐建