

海阳市山海馨居 2#502 阁等十七处 房地产司法鉴定项目估价报告

估价项目名称： 海阳市山海馨居 2#502 阁等十七处房地产司法鉴
定项目估价报告

估价委托人： 海阳市人民法院

房地产估价机构： 烟台嘉信房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 袁惟杰（注册号：3720060106）

刘 平（注册号：3720040234）

估价报告出具日期： 2018 年 9 月 10 日

估价报告编号： 烟嘉评鉴字（2018）056 号

致估价委托人函

海阳市人民法院：

受贵院“（2018）鲁 0687 初 66 号”鉴定委托书的委托，我对海阳市庆达建筑有限公司与烟台先锋置业有限公司因借款合同纠纷所涉及的坐落在海阳市山海馨居 2#502 阁等十七处的房地产（建筑面积合计 1,372.98 m²）在价值时点的市场价值进行估价。

估价目的：对海阳市庆达建筑有限公司与烟台先锋置业有限公司因借款合同纠纷所涉及的相关房地产进行评估，为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：坐落于海阳市山海馨居 2#502 阁等十七处的规划用途为住宅的房地产（建筑面积合计 1,372.98 m²）。

价值时点：2018 年 8 月 24 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

价值类型：估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

估价方法：比较法。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和估价测算，确定估价对象在价值时点的市场总价值为 3,112,037.00 元（人民币大写取整：叁佰壹拾壹万贰仟零叁拾柒元整），详见评估明细表。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

烟台嘉信房地产评估有限责任公司

法定代表人：



二〇一八年九月十日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用的有效期.....	13
(十五) 风险提示说明.....	13
附 件.....	13

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见。

5、我们是依照国家标准《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。

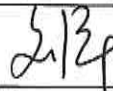
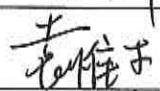
6、注册房地产估价师刘平已于 2018 年 8 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

8、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

9、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的合理估算，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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘平	3720040234		2018年9月10日
袁惟杰	3720060106		2018年9月10日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 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、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、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。
- 5、本次评估是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的。
- 6、本报告以委托方提供的估价资料真实、合法、完整为前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

二、不确定事项假设

- 1、估价对象由申请人现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、本估价结果估价时没有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等因素对房地产价值的影响，也没有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估价结果的影响，也未考虑房地产交易过程中产生的相关税费。

三、背离实际情况假设

估价结果未考虑估价对象产权所有者已承担的债务、或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移、司法纠纷及经营决策失误或市场运作失当等因素对评估价值的

影响。

四、估价报告使用限制

1. 本报告为海阳市庆达建筑有限公司与烟台先锋置业有限公司因借款合同纠纷所涉及的房地产提供价值鉴定的参考依据，不作它用。

2. 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在估价报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

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可能导致的损失，本公司不承担责任。

4. 本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

五、其他说明

1. 本评估结果包含估价对象应分摊的土地使用权价值。

2. 本次评估以委托方提供的不动产登记资料查询结果证明（编号为 2018005341）记载的预测面积为依据，若建筑面积发生变化，本估价结果应作相应调整。

3. 在本次评估过程中，我们对评估对象法律状况给予必要的关注，但不对评估对象法律权属进行认定，亦不作任何形式的保证。

4. 估价过程中遇到的不确定性因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

5. 报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价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、充分了解估价对象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。

估价结果报告

（一）估价委托人

海阳市人民法院

（二）房地产估价机构

估价机构：烟台嘉信房地产评估有限责任公司

住所：芝罘区环山路副 54 号

法定代表人：崔英杰

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 052025

（三）估价目的

对海阳市庆达建筑有限公司与烟台先锋置业有限公司因借款合同纠纷所涉及的相关房地产进行评估，为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象位置

估价对象位于海阳市凤来路以东、海核路以西、海景路以北、高凤线以南。周围分布有海阳旭宝高尔夫俱乐部、海豚湾、海景壹号、小天使幼儿园、海阳市凤城街道中心小学、国泰大药房、海墅云月、海立方水世界、海阳农商银行、邮政储蓄银行等。附近有 1 路、2 路公交线路经过，交通较便捷。

2、估价对象基本概况

本估价对象为烟台先锋置业有限公司所属的位于海阳市山海馨居 2#502 阁等十七处的房地产，根据委托方提供的不动产登记资料查询结果证明复印件，房屋建筑面积合计 1,372.98 m²，详见不动产预测建筑面积表：

不动产预测建筑面积表		
序号	房号	预测建筑面积 (m ²)
1	山海馨居 2#502 阁	83.35
2	山海馨居 2#504 阁	80.03
3	山海馨居 2#505 阁	80.03
4	山海馨居 2#506 阁	74.92
5	山海馨居 3#501 阁	114.62
6	山海馨居 3#502 阁	83.38
7	山海馨居 3#503 阁	80.06
8	山海馨居 3#504 阁	80.06
9	山海馨居 3#505 阁	80.06
10	山海馨居 3#506 阁	74.95
11	山海馨居 4#502 阁	77.36
12	山海馨居 4#503 阁	77.36
13	山海馨居 4#504 阁	77.36
14	山海馨居 4#505 阁	77.36
15	山海馨居 4#506 阁	77.36
16	山海馨居 4#507 阁	77.36
17	山海馨居 4#508 阁	77.36
合计		1372.98

3、建筑物状况

本次评估的房地产位于海阳市山海馨居小区内 2 号楼、3 号楼、4 号楼，2016 年建成，房屋总层数 6 层，本次估价对象位于第 6 层，一梯 2 户。估价对象外墙蘑菇石与涂料，断桥铝外窗，花岗岩楼梯踏步，不锈钢扶手，室内毛坯，水、电、暖、天然气设施配套齐全，该房地产维护保养状况较好。

(五) 价值时点

2018 年 8 月 24 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- （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）其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

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）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3、委托人提供的相关资料

不动产登记资料查询结果证明（复印件）。

4、估价机构、估价人员掌握和搜集的相关资料

- （1）估价对象现场查勘记录；
- （2）估价人员掌握和收集的有关影响因素资料、房地产市场资料等；
- （3）估价机构、估价人员掌握和搜集的其他相关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产评估通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

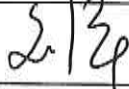

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及我方所掌握的材料，根据估价目的的要求，结合具体情况，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，经反复研究决定采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

（十）估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价值为 3,112,037.00 元（人民币大写取整：叁佰壹拾壹万贰仟零叁拾柒元整）。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘平	3720040234		2018年9月10日
袁惟杰	3720060106		2018年9月10日

（十二）实地查勘期

2018年8月24日

（十三）估价作业期

2018年8月24日 - 2018年9月10日

（十四）估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。如过有效期，本报告房地产价值应作相应调整或重新评估。

（十五）风险提示说明

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生的影响：

本次评估估价对象状况和房地产市场状况均是以价值时点时的状况为依据进行的，随着时间的推移，估价对象会因自然老朽、使用磨损、意外损毁、养护不当等原因造成实体损耗；会因消费观念变更、设计更新、技术进步等原因导致功能落后；会因周边环境恶化、交通拥挤、城市规划改变等原因导致区位价值降低；估价对象状况的这些可能的变化会造成房地产价值减损。

另外，随着时间的推移，房地产市场状况会因供给过量、需求不足、政府政策变化、经济大环境不景气等原因而发生变化，这些可能的变化也会造成房地产价值的减损。

2、影响房地产价格的因素是不断变化的，价值时点后，估价报告有效期内估价对象状况及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。提示估价报告使用者定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格价值进行再评估。

烟台嘉信房地产评估有限责任公司

二〇一八年九月十日



附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片复印件
- (四) 权属证明及复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件
- (八) 房地产评估明细表

海阳市人民法院

司法技术鉴定委托书

(2018)鲁0687 初66号

受委托单位	烟台青明鲁地号评估要素组		
案由	借款合同纠纷		
简要案情			
双方当事人	单 位	法人代表	电 话
	海阳市信达小额贷款有限公司		
	烟台先锋置业有限公司		
提供材料			
鉴定要求	对海阳市山湾馨居2-501.505.506.3-501.502.503.504.505.506;4-502.503.504.505.505.506.507.508评估		
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:	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）

估价对象位置示意图



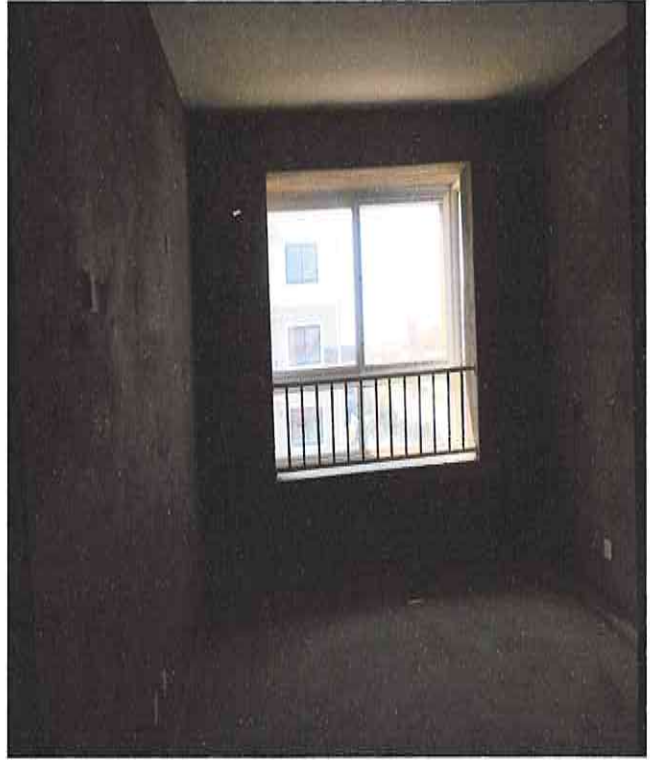
估价对象周围景观状况照片



估价对象状况照片



估价对象状况照片



不动产登记资料查询结果证明



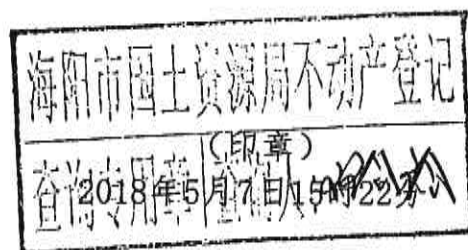
编号： 2018005341

海阳市人民法院：

2018 年 05 月 07 日，收到你（单位）提交的不动产登记查询资料，受理编号为 2018005341。

经查询，结果如下：

经查询海阳房产和不动产系统，截止查询时位于山海馨居2#502阁预测面积为83.35m²；山海馨居2#504阁预测面积80.03m²；山海馨居2#505阁预测面积80.03m²；山海馨居2#506阁预测面积74.92m²；山海馨居3#501阁预测面积114.62m²；山海馨居3#502阁预测面积83.38m²；山海馨居3#503阁预测建筑面积80.06m²；山海馨居3#504阁预测建筑面积80.06m²；山海馨居3#505阁预测建筑面积80.06m²；山海馨居3#506阁预测建筑面积74.95m²；山海馨居4#502阁预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#503阁预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#504阁预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#505阁预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#506阁预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#507预测建筑面积77.36m²；山海馨居4#508阁预测建筑面积77.36m²。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370602773183902G I-1

名称 烟台嘉信房地产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 芝罘区环山路副54号
 法定代表人 崔英杰
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2005年04月08日
 营业期限 2005年04月08日至2025年04月07日
 经营范围 房地产价格信息咨询, 房地产价格评估, 基准地价评估, 宗地地价评估, 地价咨询(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

2017年11月23日

提示: 请持营业执照向市场监管部门办理相关登记手续, 营业执照遗失、损毁、过期、失效、被吊销、被注销的, 请及时向市场监管部门申请换领、补领、变更、注销。

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: 烟台嘉信房地产评估有限责任公司

法定代表人: 崔英杰
(执行事务合伙人)

住所: 山东省烟台市芝罘区环山路副 54 号

统一社会信用代码: 91370602773183902G

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评 052025

有效期限: 2018 年 4 月 26 日至 2021 年 4 月 25 日



发证机关(公章)
二〇一八年四月二十六日

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. 00104261

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. 00127008

姓名 / Full name

袁惟杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370602196907010714

注册号 / Registration No.

3720060106

执业机构 / Employer

烟台嘉信房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-14

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

刘平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370830197910010046

注册号 / Registration No.

3720040234

执业机构 / Employer

烟台嘉信房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

持证人签名 / Bearer's signature



房地产评估明细表

价值时点：2018年8月24日

房屋所有权人：烟台先锋置业有限公司

序号	房号	楼层	面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (元)
1	2#502阁	6	83.35	2,262.85	188,609.00
2	2#504阁	6	80.03	2,262.85	181,096.00
3	2#505阁	6	80.03	2,262.85	181,096.00
4	2#506阁	6	74.92	2,262.85	169,533.00
5	3#501阁	6	114.62	2,308.11	264,556.00
6	3#502阁	6	83.38	2,262.85	188,676.00
7	3#503阁	6	80.06	2,262.85	181,164.00
8	3#504阁	6	80.06	2,262.85	181,164.00
9	3#505阁	6	80.06	2,262.85	181,164.00
10	3#506阁	6	74.95	2,262.85	169,601.00
11	4#502阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
12	4#503阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
13	4#504阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
14	4#505阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
15	4#506阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
16	4#507阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
17	4#508阁	6	77.36	2,262.85	175,054.00
合计			1372.98		3,112,037.00

