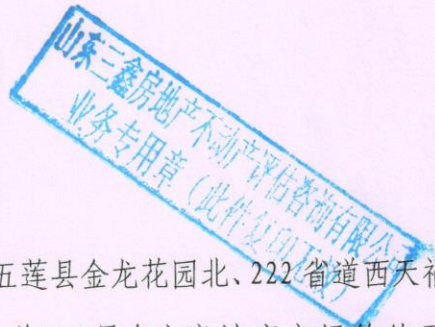


# 房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称: 五莲县金龙花园北、222省道西天福苑13号楼东  
4单元7层东户房地产市场价格司法鉴定评估

估价委托人: 日照市东港区人民法院

房地产估价机构: 山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 姓名: 马海东 注册号: 3720140051  
姓名: 武玉田 注册号: 3720160015

估价报告出具日期: 2018年6月7日

估价报告编号: 鲁三鑫房估字〔2018〕第RZ007号



SANXIN

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：日照市东港区人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：程新军

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

资质有效期：2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 30 日

### 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

估价对象为五莲县金龙花园北、222 省道西天福苑 13 号楼东 4 单元 7 层东户房地产。

#### （一）实物状况：

1、建筑物：估价对象位于五莲县天福苑小区，东临规划路，北临上海路，南临金龙花园，西临盐业生活小区，周围居住小区较多，交通便捷，周围商业繁华度较好。

估价对象为坐落于五莲县天福苑小区内，建设年代较早，根据估价人员调查，估价对象建成于 2008 年，坐落楼房为 13 幢四单元 707 户，混合结构，第一层为储藏室用途，楼房外墙漆，部分脱落，单元



门为铁艺门，楼内楼梯大理石踏步，安装不锈钢护栏，墙面刮仿瓷，楼梯内卫生状况较好，入户门为防盗门，安装塑钢窗，内墙面腻子，铺地面砖，内有工艺门，部分顶部为斜坡，天窗安装不锈钢防盗窗，内设暖气片，实际为阁楼；天然气未入户；能满足居住生活的需要。

2、土地：估价对象所在土地位于五莲县山东路西、上海路南天福苑小区内，已建设为住宅小区，宗地形状较规则，地质坚实，配套设施完善，基础实施配套达到“七通”。

### (二) 权益状况

估价对象为五莲县天福苑小区内，根据委托方提供的资料得知估价对象产权人为董某某，共有人袁某某，产权证号：莲房权证城区字第 20141102 号，幢号 13，房号 4-701，建筑面积 69.36 m<sup>2</sup>，设计用途住宅。

委托方未能提供房屋坐落土地信息。

根据委托方提供的资料得知估价对象存在抵押他项权利，并且目前处于查封状态。

### (三) 区位状况：

估价对象位于五莲县驻地，周边商圈较成熟，有金龙花园、盐业生活小区、舜尧小区、富强小区、东煦小区、天园小区等居住区；周围的人文、自然环境等具体状况如下：

政务：五莲县劳动局就业训练中心、五莲县政府、五莲县审计局、五莲县交通管理局等

商场：百大城市广场、银座商城、乐购超市及较多中小超市等

银行：招商银行、日照银行、工商银行等

医院：五莲县妇幼保健院、春雨堂中医诊所、真诚大药房等

学校：快乐童年幼儿园等



交通：有多路公交车在附近通过并设有站点

休闲：新东方酒家、清香茶庄等

#### （四）案情简况

执行山东龙楷投资担保有限公司日照分公司与董某某、袁某某保证合同纠纷案件。

#### 五、价值时点

2018年6月4日，为现场勘查之日。

#### 六、价值类型

本报告所采用的价值标准为市场价值，也就是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。

本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市场上最可能形成的价值，包含房屋所有权价值、应分摊的国有出让建设用地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等公共设施使用权价值；但是未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。

#### 七、估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，即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，是房地产估价的最高行为准则。此外还遵循如下具体原则：

1、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。

2、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。

3、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价值或价格偏差在合理范围内原则。

4、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（房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）

（二）本此估价采用的技术规程：

- 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

（三）委托人提供的有关资料：

- 1、《司法鉴定委托书》；
- 2、委托方提供的房产信息复印件

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料



- 1、房地产市场资料；
- 2、其他估价所需的资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》的有关规定，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的实际情况，结合估价目的，选择估价方法的理由如下：

1 估价对象为住宅用途，在同一供需圈，近期内类似房地产交易活动较为频繁，交易实例较多，市场依据充分，则宜选用比较法。

2 类似房地产的租赁活动频繁，明显具有实际或者潜在的收益，且有关租金收入、运营费用等易掌握，则应选用收益法。

3 鉴于委托人未能提供土地权属资料，土地价值难以测算，不能准确地得出估价对象的市场价值，故不采用成本法。

4 估价对象系新建房屋，尚在使用，不宜进行再开发，故不选用假设开发法。

综上所述，我们决定在本报告中采用比较法和收益法进行评估。

### (二) 估价方法定义

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。

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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产



价格因素的基础上,对估价对象进行了认真的估算,确认估价对象在价值时点的评估总价¥16.06万元,人民币大写壹拾陆万零陆佰元整,详见下表:

币种:人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	16.56	15.56
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2388	2244
评估价值	楼房总价(万元)	16.06	
	楼房单价(元/m <sup>2</sup> )	2316	

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马海东	3720140051	马海东	2018年6月7日
武玉田	3720160015	武玉田	2018年6月7日

### 十二、估价作业期

2018年6月4日至2018年6月7日

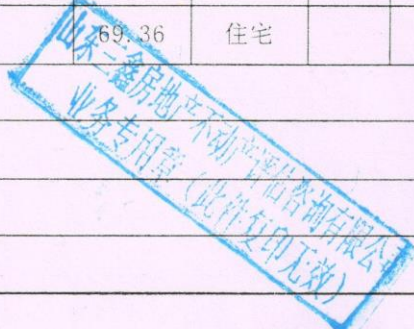
# 五莲县不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20180410-0018582



您所查档的产权档案如下：

产权证号	莲房权证城区字第20141102号									
产权人	董									
证件号码										
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
	表				莲房权证城区字第20141102号			共同共有		
房屋坐落	金龙花园北、222省道西天福苑13号楼东4单元7层东户									
房屋状况	幢号	房号	所在层数	建成年份	建筑面积(平方米)	设计用途	转移	抵押	查封	限制
	13	4-701			69.36	住宅			已查封	
发证时间										
产权备注	已查封									
产权附记										
土地信息										



查档人：

五莲县不动产登记中心

2018年04月10日