

2019-RZ018

房地产司法鉴定估价报告

(山东悦美优品网络技术有限公司所有的位于日照市秦楼街道王家皂村东北角(逸海豪庭)003幢01单元01-101号)

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：山东悦美优品网络技术有限公司所有的位于日照市秦楼街道王家皂村东北角（逸海豪庭）003幢01单元01-101号房地产市场价值司法鉴定评估

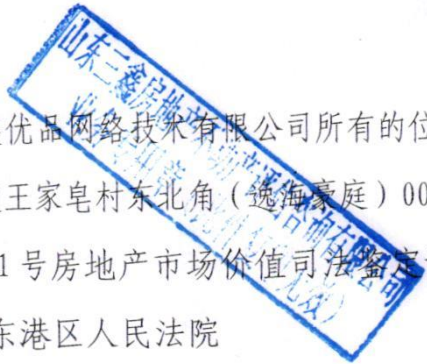
估价委托人：日照市东港区人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产资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：江华 注册号：3719980043

估价报告出具日期：2019年7月19日

估价报告编号：鲁三鑫房估字〔2019〕第RZ018号





致估价委托人函

日照市东港区人民法院:

受贵单位的委托,我们依据法律法规及《房地产估价规范》的有关规定,对委托评估的房地产(即估价对象)进行了实地查勘和评估测算,评估工作现已完成,现将报告主要内容说明如下:

估价目的: 为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

估价对象: 根据委托方提供的资料得知估价对象产权证号: 20140120019, 产权人: 山东悦美优品网络技术有限公司, 估价对象位于日照市秦楼街道王家皂村东北角(逸海豪庭)003幢01单元01-101号房, 建筑面积 350.36 m²; 坐落土地证号: 日国用(2014)第 000600 号, 分摊使用权面积 521 m², 土地用途: 城镇住宅用地, 土地使用年限至 2047 年 03 月 01 号, 目前估价对象处于抵押、查封状态。

价值时点: 2019 年 7 月 12 日, 为现场查勘之日。

价值类型: 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。

估价方法: 比较法和收益法。

估价结果: 评估总价 ¥811.89 万元, 人民币大写捌佰壹拾壹万捌仟玖佰元元整, 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)	811.89
评估价值	楼房总价(万元)	787.71
	楼房单价(元/m ²)	22483
	地上附着物类总价(万元)	24.17

特奉此函, 详情见本报告全文。



山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

2019 年 7 月 19 日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、估价作业期	11
估价技术报告（留存档案）	12
附 件	12
一、《司法鉴定委托书》复印件	12
二、估价对象位置图	12
三、估价对象现场照片	12
四、估价对象《日照市不动产登记中心查询结果证明》等复印件 ..	12
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	12
六、房地产估价师注册证书复印件	12





估价师声明

- 1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2 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。



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《日照市不动产登记中心查询结果证明》等复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件的记载的建筑面积为准。

4. 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) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、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；

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，不仅对专有部分享有所有权，还对应分摊国有建设用地、公共通行部位、水电等共用设施等



公共部位享有共有和共同管理的权利。

(二) 特殊类假设

1. 未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的资料不能得知估价对象的具体建成年代，本次估价以估价人员调查所得资料为准。

(2) 根据国家法规，估价对象坐落于出让用地，未考虑国有土地使用权到期后国家未定政策对估价对象价值的影响。

(3) 本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封(或存在担保物权、其他优先受偿款)，本次估价不考虑估价对象已被查封以及可能存在的租赁、抵押等因素对市场交易行为的影响。

3. 不相一致假设

本项估价不存在不相一致假设。

4. 依据不足假设

本评估报告未考虑估价对象拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本评估报告以此为假设。

二、限制条件

1. 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，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本估价报告估价结果限于为委托方办理诉讼案件提供房地产市场价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目



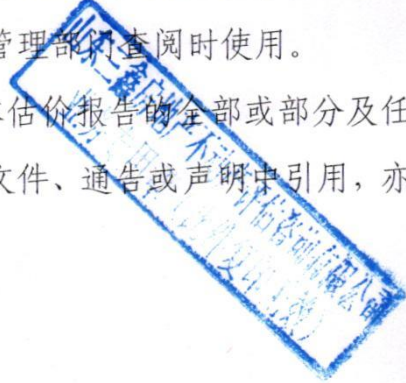
SANXIN

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，其中“估价结果报告”供委托人使用，“估价技术报告”不提供给委托人，仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

5. 未经估价机构书面同意，本估价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。





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资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18E

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：张哲

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31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

估价对象为山东悦美优品网络技术有限公司所有的位于日照市秦楼街道王家皂村东北角（逸海豪庭）003幢01单元01-101号房地产。

（一）实物状况：

1、建筑物：估价对象位于山东悦美优品网络技术有限公司所有的位于日照市秦楼街道王家皂村东北角（逸海豪庭）003幢01单元01-101号。

估价对象设计用途为别墅，估价对象位于3#楼，为独栋别墅，混合结构，该别墅安装中央空调，通天然气，外墙贴砖，安装铝合金窗，四周由铁艺栅栏围墙维护；别墅负一层地面铺大理石，墙面喷涂乳胶漆；一层客厅地面铺大理石，墙面喷涂乳胶漆，部分墙面贴大理



石吊顶，空间分布有厨房，其地面铺地砖，墙面贴砖，吊顶，做有整体厨房，餐厅处铺木地板，四周复合板贴墙，石膏板吊顶，卫生间铺地砖，墙面贴砖，吊顶，卫生洁具齐全；二层外厅地面铺大理石，墙面喷涂乳胶漆，石膏吊顶，设置有两处卧室，安装实木套装门，卧室内铺实木地板，墙面软包，石膏吊顶，部分吊顶破损，设置有卫生间一处，地面铺地砖，墙面贴砖，吊顶，卫生洁具齐全；三层外厅铺大理石，墙面喷乳胶漆，石膏吊顶，卧室铺木地板，软包墙面，多级吊顶，南侧观光平台铺防腐木，设置有独立卫生间，装饰状况荣二层卫生间。估价对象上、下水、电、气、通信、通暖（已安装天然气采暖系统）等配套设施齐全，使用维护状况良好。

别墅院内设置有鱼池一处，附属设施有采水井一处，过滤池一处，花坛一处，另有苗木若干，具体见下表：

序号	名称	数量	单位	规格	序号	名称	数量	单位	规格
1	鱼池	75.00	立方米	石砌	9	木瓜树		棵	φ：30CM
2	铁艺栅栏	70.00	米	石基础	10	百日红	1	棵	φ：15cm
3	大理石地面	35.00	平方米		11	桂花	2	棵	φ：13cm
4	花坛	17.5	平方米	砖砌，抹灰	12	雪松	1	棵	φ：25cm
5	水井	90.00	米	φ 20cm	13	石榴	2	棵	φ：16cm
6	过滤池	19.20	立方米	砖砌	14	柿树	1	棵	φ：15cm
7	木连廊	10.0	平方米	防腐木	15	无花果	1	棵	φ：6cm
8	榆树盆景	1	棵						

2、土地：估价对象所在土地位于日照市东港区逸海豪庭别墅小区内，为独栋别墅区，宗地地势北高南低，南侧面向大海，形状较规则，地质坚实，配套设施完善，基础实施配套达到“六通”。

(二) 权益状况：



1、估价对象为山东悦美优品网络技术有限公司所有的位于日照市秦楼街道王家皂村东北角(逸海豪庭)003幢01单元01-101号房,不动产权证号:20140120019,产权人:山东悦美优品网络技术有限公司,建筑面积350.36平方米,设计用途:别墅,目前房屋处于查封及抵押状态,抵押权人:日照市东港区农村信用合作联社,抵押期限:2015-01-28至2020-01-27,抵押金额623万元。

2、房屋坐落土地证号:日国用(2014)第000600号,宗地面积:10400平方米,分摊面积为521.00平方米,权属性质:国有建设用地使用权,用途:城镇住宅用地,土地使用终止日期:2047年03月01日,状态:有查封,有抵押。

(三) 区位状况:

估价对象位于日照市秦楼街道王家皂村东北角(逸海豪庭)别墅小区内,周围交通便捷,空气质量优良,周围的人文、自然环境等具体状况如下:

估价对象南邻碧海路,西邻北海路,交通便捷,周边居住小区聚集,生活圈成熟度较高,有紫锦花园、华安黄金海岸、金海岸花园、怡海园、安海海天艺墅,教授花园一期,教授花园二区、月海花园等别墅区;周围的人文、自然环境等具体状况如下:

政务: 山海天管委、山海天边防派出所等

商场: 新玛特、万象汇等其他小型批发超市等

银行: 中国银行,日照银行,建设银行等

医院: 山海天旅游度假区医院及其他较多小诊所。

学校: 日照一中一佳小区、山海天实验小学等

交通: 有8、10、33、36、42等公交车在附近设有站点

其他: 山海天大酒店,岚桥锦江大酒店,王家皂海水浴场等

(四) 案情简况



执行申请人与被申请人纠纷一案。

五、价值时点

2019年7月12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；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 61141-2015；
- 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、《日照市不动产登记中心查询结果证明》等复印件

(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 估价对象为设计用途为别墅用途，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 估价对象为已建成别墅区，类似房产交易活跃，地理位置较好，一般不采用成本法。

4 估价对象系已建成房屋，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¥811.89万元，人民币大写捌佰壹拾壹万捌仟玖佰元整，详见下表：



SANXIN

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

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)	811.89	279.62
评估价值	楼房总价 (万元)	787.71	
	楼房单价 (元/m ²)	22483	
	地上附着物类总价 (万元)	24.17	

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		2019年7月19日
江华	3719980043		2019年7月19日

十二、估价作业期

2019年7月12日至2019年7月19日



SANXIN

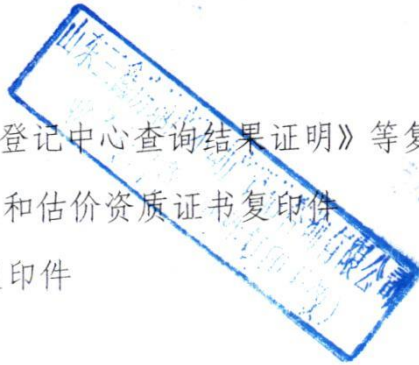
山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

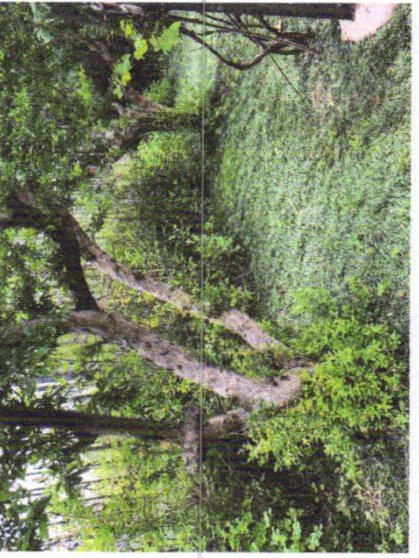
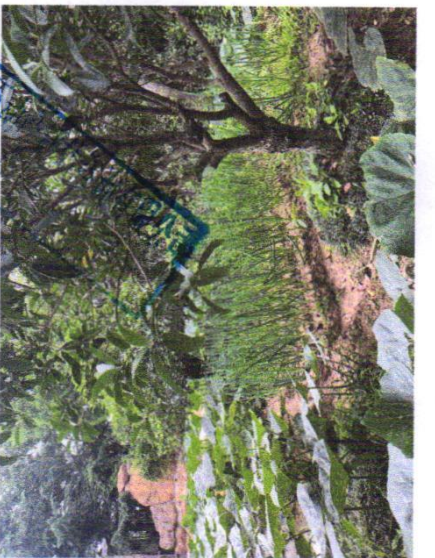
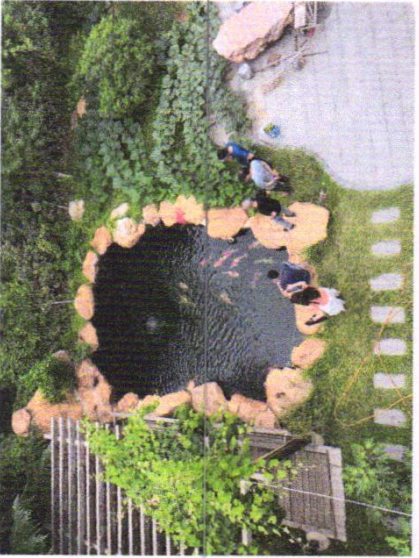
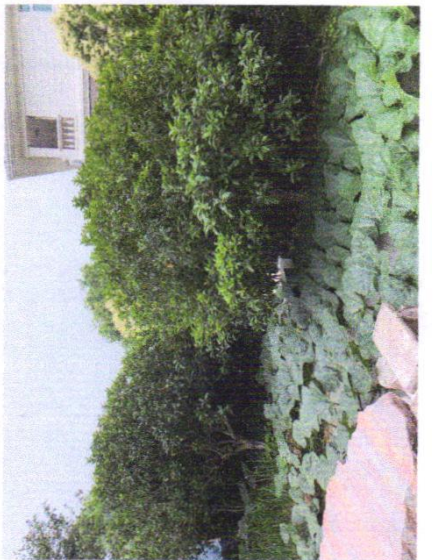
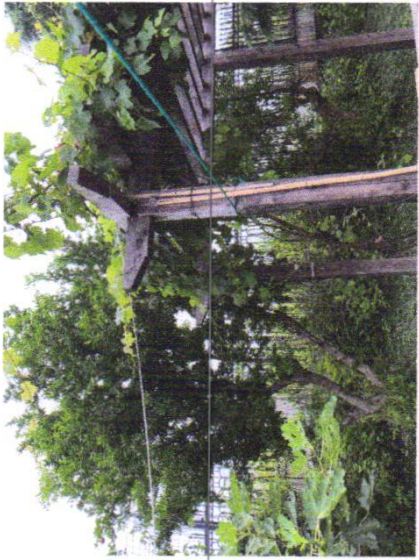


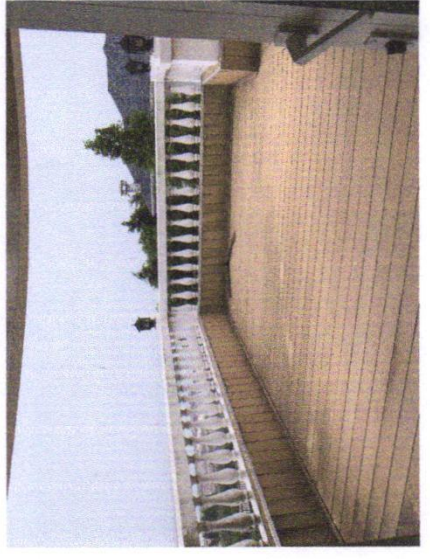
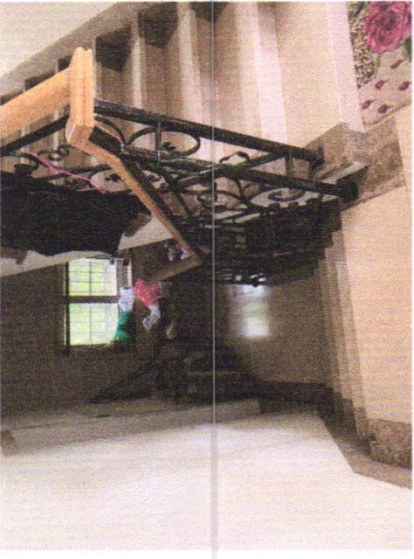
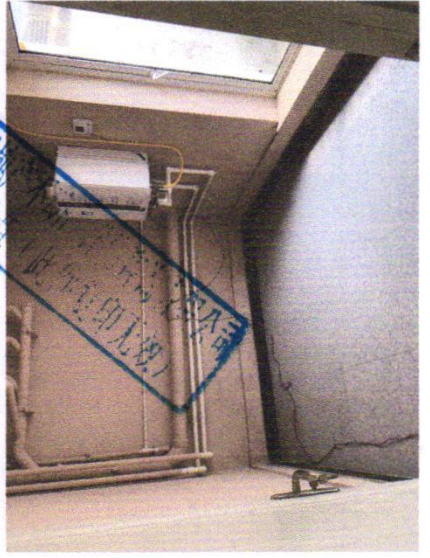
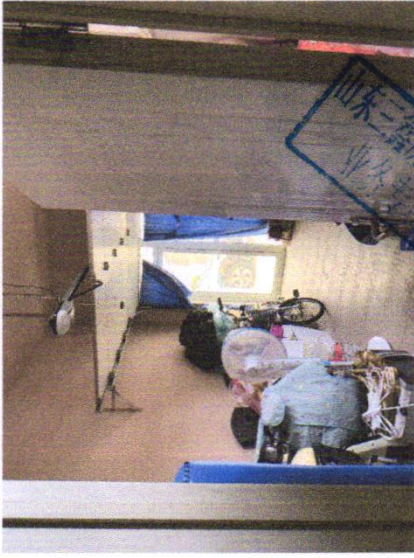
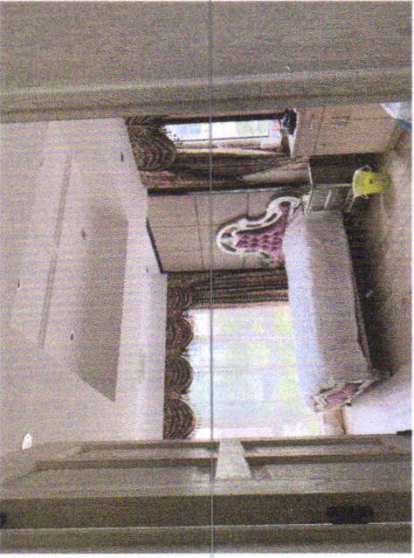
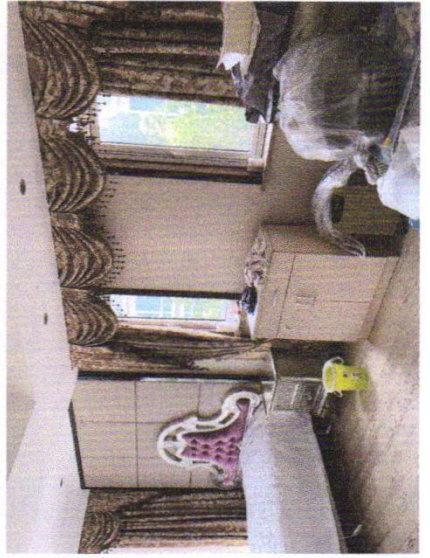
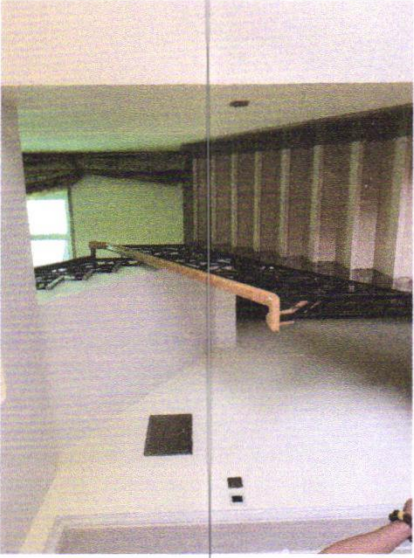
估价技术报告(留存档案)

附件

- 一、《司法鉴定委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象现场照片
- 四、估价对象《日照市不动产登记中心查询结果证明》等复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件







估价对象位置图

2016/2/1

山东三鑫房地产开发有限公司
业务部

Image © 2015 DigitalGlobe

Google



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20190313-0054774



您所查档的产权档案如下:

产权证号	20140120019									
产权人	山东悦美优品网络技术有限公司									
证件号码	371100200010975									
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落	日照市秦楼街道王家皂村东北角(逸海豪庭)003幢01单元01-101号									
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
	003	01-101	1层		350.36	别墅		已抵押	已查封	
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位				查封期限		查封文号		备注	
	山东省日照市东港区人民法院				2019-03-01至2022-02-28		2019鲁1102执150号之一			
					2019-01-15至2022-01-14		2019鲁1102执151号之一			
	抵押权利人				抵押期限		抵押金额		备注	
日照市东港区农村信用合作联社				2015-01-28至2020-01-27		623万元				
发证时间										
产权备注	已抵押已查封									
产权附记										
土地信息	土地用途:城镇住宅用地 土地使用期限:2047年03月01日 土地所有权面积:521m ²									

查档



日照市不动产登记中心
查询专用章
2019.03.13日

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20190313-0054774



您所查档的产权档案如下:

土地信息					
单位:	平方米				
不动产单元号/原宗地编号	371102004034GB00221W00000000	不动产权证号	□国用(2014)第000600号		
宗地面积	10400	坐落	日照山海天逸海豪庭小区3#楼		
权利人	山东悦美优品网络技术有限公司	证件种类	组织机构代码	证件号	55674161-3
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让		
终止日期	2047-03-01	使用权面积	521		
独用面积	0	分摊面积	521		
状态:	有查封, 有抵押	用途	城镇住宅用地		
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位	查封日期	备注		
	抵押权利人	抵押期限	金额		
附记					

