

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：安徽省黄山市屯溪区齐云大道8号黄山·桃花源清怡苑B区31号、黄山东路21号维多利亚广场北苑单元1层37号车库涉案房地产价值评估

估价委托人：曹县人民法院

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：李欣 李磊

估价报告出具日期：二〇一七年十二月五日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2017）第147号



# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价报告作业期.....	10
附件.....	11
1、曹县人民法院《鉴定委托函》[(2017)鲁1721技357号];	
2、曹县人民法院《鉴定委托书》[(2017)鲁1721技357号];	
3、估价对象《对外委托工作移交单》复印件;	
4、估价对象《查询对象基本信息表》复印件;	
5、山东省曹县人民法院执行裁定书(2016)鲁1721执2027号;	
6、估价对象位置示意图;	
7、估价对象照片;	
8、现场勘查记录表复印件;	
9、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。	



房屋所有权人:	李彩虹	房屋所有权证号	房地权证黄(昱)字第 201100416 号
房屋座落	屯溪区齐云大道 8 号黄山·桃花源清怡苑 B 区 31 号		
房屋总层数	3 层	所在层数	1-3 层
登记建筑面积(m <sup>2</sup> )	265.4 m <sup>2</sup>	评估建筑面积(m <sup>2</sup> )	265.4 m <sup>2</sup>
房屋结构	砖混	设计用途	住宅
房屋所有权人:	李彩虹	房屋所有权证号	房地权证黄(昱)字第 38667B1 号
房屋座落	屯溪区黄山东路 21 号维多利亚广场北苑单元 1 层 37 号		
房屋总层数	1 层	所在层数	1 层
数量	1 间	评估数量	1 间
用途	车库		
估价目的:	为曹县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值		
价值时点:	二〇一七年十月十二日(完成实地查勘之日)		
估价方法:	比较法 收益法		
市场价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)	
估价对象总价值:	339.76 万元	叁佰叁拾玖万柒仟陆佰元整	
其中 估价对象 A 市场价值	326.76 万元	叁佰贰拾陆万柒仟陆佰元整	
估价对象 B 市场价值	13.00 万元	壹拾叁万元整	



# 估价师声明

我们郑重声明：

- (1)我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。



(4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5)估价人员李磊已于2017年10月12日当日会同法院工作人员对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况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进行界定的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过曹县人民法院向我公司书面提出。

(8)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李欣	3720140152		李欣
李磊	3720150075		李磊



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：曹县人民法院

联系人：曹县人民法院技术室

### 二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

单位地址：济南市市中区泺源大街229号金龙大厦主楼18L

法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

### 三、估价对象

#### 1、估价对象坐落

估价对象A：位于安徽省黄山市屯溪区齐云大道8号黄山·桃花源清怡苑B区31号；

估价对象B：位于安徽省黄山市屯溪区黄山东路21号维多利亚广场北苑单元1层37号。

#### 2、权益状况

##### (1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《查询对象基本信息表》复印件等，估价对象状况如下：

估价对象A：位于安徽省黄山市屯溪区齐云大道8号黄山·桃花源清怡苑B区31号



车库

(2)房屋他项权利状况

根据估价委托人提供的《查询对象基本信息表》复印件显示，估价对象A、B均已抵押、查封。结合本次估价的估价目的，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①公共部分

估价对象 A:

建筑类型	独栋别墅	总层数	3层
供气	无	电梯	无
供暖	无		

估价对象 B:

建筑类型	钢结构车库	总层数	1层
------	-------	-----	----

②室内部分

估价对象 A: 估价人员会同法院工作人员对估价对象进行了实地查勘，估价对象为砖混结构，总层数3层，估价对象A位于第1-3层，此次估价设定估价对象A内部装修为毛坯，具体状况如下：外墙贴砖部分涂料，防盗门入户，水泥地面，砼楼梯。

估价对象 B: 简易钢结构房，卷帘门入户，水泥地面，复合板顶。

(2)小区状况

估价对象 A: 位于安徽省黄山市屯溪区齐云大道8号黄山·桃花源清怡苑B



较好，能满足当前的使用要求。

## 二、区位因素分析

交通便捷度	估价对象A处于黄山市齐云大道、B处于黄山东路，道路通达性较好，交通较便捷。
自然人文环境质量	自然人文环境质量较好。
居住社区成熟度	区域配套较完善，居住社区成熟度较好。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天然气和场地平整）小区周边配套基础设施能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公建配套较完善，有医院，学校，大型商场，邮局、银行网点等较完善的配套设施。

## 四、估价目的

为曹县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

## 五、价值时点

二〇一七年十月十二日（完成实地查勘之日）

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准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)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)《中华人民共和国物权法》

### 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律、法规及政策性文件；

### 4、技术标准

- (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)

### 5、估价委托人提供的相关资料；

### 6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

- (1)曹县人民法院《鉴定委托函》〔(2017)鲁1721技357号〕；
- (2)曹县人民法院《鉴定委托书》〔(2017)鲁1721技357号〕；
- (3)估价对象《对外委托工作移交单》复印件；
- (4)估价对象《查询对象基本信息表》复印件；
- (5)山东省曹县人民法院执行裁定书(2016)鲁1721执2027号；



## 八、估价原则

(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、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

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，确定本估价的方法。因估价对象所在区域住宅成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价对象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，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

经估价人员实地查勘和对当地房地产市场的分析，按照估价原则和估价程序，选择适合的估价方法，评估得到估价对象房地产于价值时点二〇一七年十月十二日的房地产市场价值为：

市场价值：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值：	339.76 万元	叁佰叁拾玖万柒仟陆佰元整


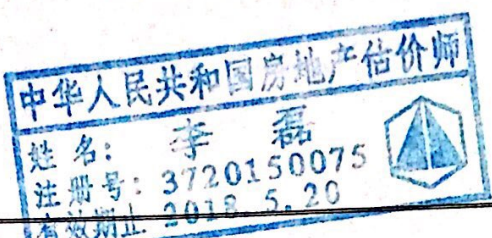




其中	估价对象 A 价值:	326.76 万元	叁佰贰拾陆万柒仟陆佰元整
	估价对象 A 单位价值:	12313 元/平方米	每平方米壹万贰仟叁佰壹拾叁元
	估价对象 B 价值:	13.00 万元	壹拾叁万元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李欣	3720140152	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李欣 注册号: 3720140152 有效期至 2020.8.14</p>	李欣
李磊	3720150075	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李磊 注册号: 3720150075 有效期至 2018.5.20</p>	李磊

十二、实地查勘期

二〇一七年十月十二日

十三、估价报告作业期

二〇一七年十月十二日至二〇一七年十二月五日

