

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：郓城县供电公司高层 1、2 号楼 1-2 层临街门市涉案房地产价值评估

估价委托人：郓城县人民法院

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 卞明霞

估价报告出具日期：二〇一八年七月十三日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2018）第 HZ036-2 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.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价报告作业期.....	9
附件.....	10
1、郓城县人民法院《鉴定委托函》〔（2018）鲁1725技379号〕；	
2、郓城县人民法院《鉴定委托书》〔（2018）鲁1725技379号〕；	
3、估价对象《门市楼出售合同补充协议》复印件；	
4、估价对象位置示意图；	
5、估价对象照片；	
6、现场勘查记录表复印件；	
7、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。	

## 致估价委托人函

郓城县人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于郓城县供电公司高层1、2号楼1-2层临街门市涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过郓城县人民法院向我公司书面提出。估价人员会同法院工作人员对估价对象进行了实地查勘，根据估价委托人提供的估价对象《门市楼出售合同补充协议》复印件结合现场查勘材料等，估价对象状况及结果如下：

买受人：	山东汇森投资担保有限公司				
房屋坐落：	郓城县供电公司高层1、2号楼1-2层临街门市				
房屋总层数：	18	所在层次	1-2		
楼号：	1号楼	面积：	2142.52 m <sup>2</sup>	用途：	商业
楼号：	2号楼	面积：	1662 m <sup>2</sup>	用途：	商业
评估建筑面积：	3804.52 m <sup>2</sup> （其中1号楼2142.52 m <sup>2</sup> ，2号楼1662 m <sup>2</sup> ）				
结构	钢混				
估价目的：	为郓城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：	二〇一八年四月十三日（依据鉴定委托函确定）				
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：	3908.01 万元		叁仟玖佰零捌万零壹佰元整		
估价对象1号楼价值：	2200.80 万元		贰仟贰佰零捌仟元整		
估价对象1号楼单位价值：	10272 元/m <sup>2</sup>		每平方米壹万零贰佰柒拾贰元		
估价对象2号楼价值：	1707.21 万元		壹仟柒佰零柒万贰仟壹佰元整		
估价对象2号楼单位价值：	10272 元/m <sup>2</sup>		每平方米壹万零贰佰柒拾贰元		

以上内容摘自本估价报告，详细内容请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一八年七月十三日





## 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)估价人员卞明霞已于2018年4月20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郓城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
卞明霞	3720160195		卞明霞

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于因快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

### 二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

(四)估价人员实地勘察，估价对象现部分出租用于星河家居、好风景家居等经营，估价委托人未提供估价对象的租赁合同，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

(五)估价委托方提供的资料中未体现房屋用途，本次评估设定估价对象用途为商业，并以此为前提进行估价。若有确切资料证明估价对象用途与设定不符，应对估价结果做出相应调整，提请报告使用者注意。

### 三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(三)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(五)本报告评估目的是为郓城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房地产公开市场价值，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(六)本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

(七)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：郓城县人民法院

联系人：郓城县人民法院技术室

### 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

估价对象位于郓城县金河路东段 221 号路南，处于金河路以南，利民街以东。

#### 2、权益状况

##### (1)房屋登记状况

估价委托人未提供的估价对象相关产权登记文件，估价对象登记状况不明。根据估价委托人提供的估价对象《门市楼出售合同补充协议》复印件，结合实地查勘材料等，估价对象状况如下：

买受人	山东汇森投资担保有限公司				
房屋坐落	郓城县金河路东段 221 号路南				
房屋总层数	18	所在层次	1-2 层		
楼号	1 号楼	面积	2142.52 m <sup>2</sup>	用途	商业
楼号	2 号楼	面积	1662 m <sup>2</sup>	用途	商业
结构	钢混				

##### (2)房屋他项权利状况

估价委托人提供的相关资料未载明估价对象他项权利状况，客观条件所限，估价师无法核实估价对象他项权利的详细状况，结合本次估价的估价目的，本次估价未考虑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

估价人员会同法院工作人员对估价对象进行了实地查勘，估价对象在价值时代状况如下：估价对象所在物业共 18 层，估价对象均位于第 1-2 层。估价对象室内砼楼梯，不锈钢扶手。室内地板砖，内墙涂料，异型吊顶。通水、通电。

#### (2)小区状况

所在建筑构成	高层	交通组织方式	人车共存
朝向	北	临路状况	金河路
商业繁华度	较好	商业集聚度	较好

### (3)实物状况分析

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。装修和设备完整，房屋现正使用，维护状况较好，能满足当前的使用要求。

### 4、区位状况

交通便捷度	估价对象临金河路，多路公交车经过，交通便捷度较好。
自然人文环境质量	自然人文环境一般。
商业繁华程度	估价对象位于金河路。因估价对象所在区域车流量大，人流量较大，估价对象商业繁华程度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整），区域内公共配套设施较为齐全，能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	区域内有医院、加油站等众多服务设施，中国农业银行、建设银行、农村信用社等商业金融设施，公建配套情况完备。
未来发展潜力	本区域商业成熟度较高，发展潜力较大。

### 四、估价目的

为郓城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

二〇一八年四月十三日（依据鉴定委托函确定）

### 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：

- (1)郓城县人民法院《鉴定委托函》〔(2018)鲁1725技379号〕；
- (2)郓城县人民法院《鉴定委托书》〔(2018)鲁1725技379号〕；
- (3)估价对象《门市楼出售合同补充协议》复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

### 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，同时估价对象存在出租收益，所以本次估价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。因估价对象现部分出租用作星河家居、好风景家居等经营，根据估价技术规范，租赁期内使用合同租金，租赁期外使用市场租金。因估价委托人未能提供估价对象的相关租约文件，本次估价时估价对象租金采用市场租金确定，提请报告使用者注意

### 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二〇一八年四月十三日的房地产市场价格为:

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:	3908.01 万元	叁仟玖佰零捌万零壹佰元整
估价对象1号楼价值:	2200.80 万元	贰仟贰佰零捌仟元整
估价对象1号楼单位价值:	10272 元/m <sup>2</sup>	每平方米壹万零贰佰柒拾贰元
估价对象2号楼价值:	1707.21 万元	壹仟柒佰零柒万贰仟壹佰元整
估价对象2号楼单位价值:	10272 元/m <sup>2</sup>	每平方米壹万零贰佰柒拾贰元

### 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		李欣
卞明霞	3720160195		卞明霞

### 十二、实地查勘期

二〇一八年四月二十日

### 十三、估价报告作业期

二〇一八年四月十三日至二〇一八年七月十三日

## 附件

- 1、郓城县人民法院《鉴定委托函》〔（2018）鲁 1725 技 379 号〕；
- 2、郓城县人民法院《鉴定委托书》〔（2018）鲁 1725 技 379 号〕；
- 3、估价对象《门市楼出售合同补充协议》复印件；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象照片；
- 6、现场勘查记录表复印件；
- 7、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。



# 郓城县人民法院

## 鉴定委托函

(2018)鲁1725技379号

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司：

我院执行的（宋坤、刁艳涛、李现振、李爱菊、刁旺全、李靖、高洋非法吸收公众存款罪）一案，因有（根据生效的法律文书），根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行鉴定。请于（三十）个工作日内完成鉴定工作，鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定结论，并在鉴定书上签名并加盖公章。请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

附：（鉴定委托书）



山东省郓城县人民法院

# 鉴定委托书

(2018)鲁1725技379号

受委托机构	山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司	
案由	非法吸收公众存款罪	
案情摘要		
鉴定目的要求	对被执行人在菏泽大学嘉园第25幢1单元201室房产一处、巨野县青年路麟州步行街2353号20幢的房产(房产证号0008674、0008676)、21幢的房产(房产证号0007678),郓城县供电公司1、2号楼高层住宅1-2层临街门市楼进行价值评估。	
送检材料		
当事人	宋坤、刁艳涛、李现振、李爱菊、刁旺全、李靖、高洋	
委托单位意见	领导意见	同意委托
	承办人	杨铮

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。



# 门市楼出售合同补充协议

出售方 (以下简称甲方): 郓城县供电公司

买受方 (以下简称乙方):

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定, 通过门市楼出售招投标程序, 甲、乙双方在平等、自愿的基础上, 就甲方将门市楼出售给乙方使用, 乙方买受甲方门市楼事宜, 为明确双方权利义务, 经协商一致, 订立本合同补充协议。

第一条 商品房买卖合同中所称“商品房”实际为郓城县供电公司高层住宅

1、2号楼, 楼底部1-2层临街门市楼, 协议中称为(简称)门市楼。

第二条 出售门市楼的坐落位置、面积以及其他情况

1、本商品房买卖合同及补充协议中所出售门市楼坐落在郓城县金河路东段221号路南。

2、本次出售的门市楼合计建筑面积为3804.52平方米(1号高层楼楼下门市楼一、二层建筑面积为: 2142.52平方米; 2号高层楼楼下一、二层门市楼建筑面积为: 1662平方米)。

3、1、2号高层门市楼按建筑面积打包出售。

4、本门市楼属住宅、商用综合高层楼, 其中1-2层为商用门市楼, 3-18层为职工住宅楼, 地下室为住户停放车辆的地下车场。本综合高层楼1-2层公共建筑部位包括楼梯间、电梯间、通道、配电室、设备房等。因该综合高层楼的特殊性, 甲方为保障所有住户的正常生活, 乙方应保证所有1-2层公共建筑部位由住户永久无偿使用, 其维护维修业务及费用由甲方负责管理。乙方负责支付该门市楼房顶维护、维修的费用(如房产证中公共部分面积已由双方分摊, 就不存在上述问题。使用、维修各尽其责)。



东关小学家属院

临城路

新华大厦

郟城县人力资源  
和社会保障局

金河路

东城社区

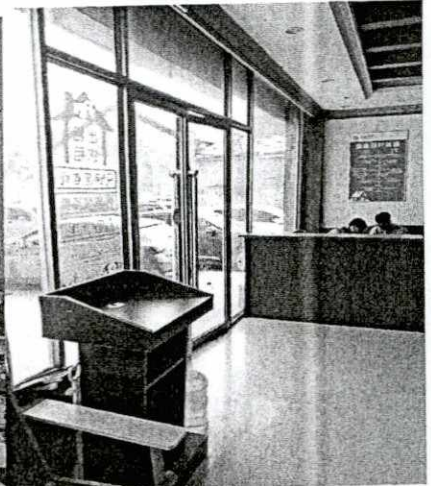
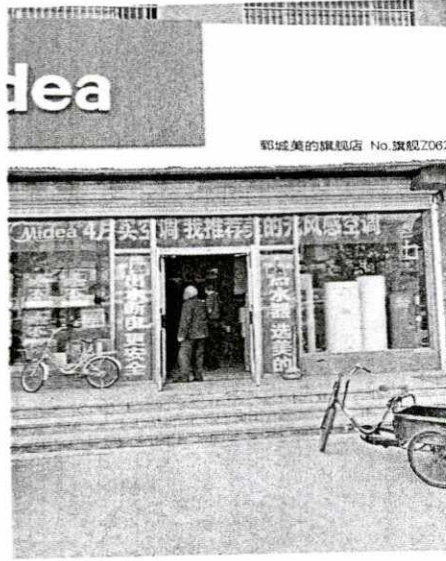
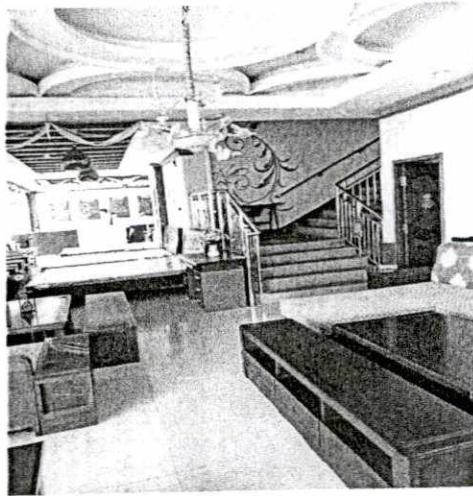
供电局家属院

西溪路

五道街路

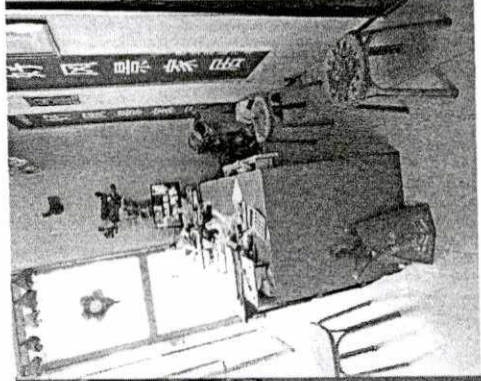
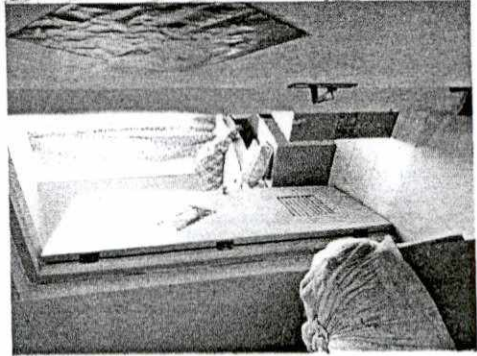
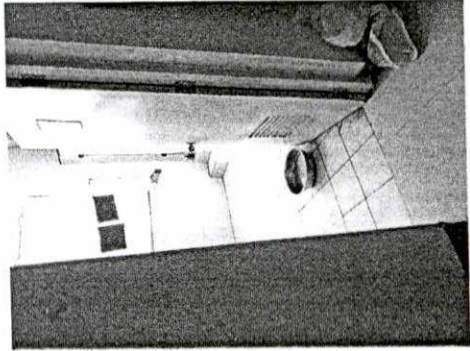
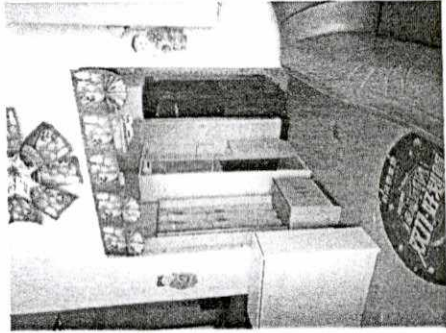
郟城金河  
1号小区

# 1 号楼





2 号楼





# 涉案房地产现场勘查记录表

座落位置: 郾城供电公司东门1.2号小高层门市(1-2层)

勘查日期:

2018 年 4 月 20 日

房屋所有权人				房权证号及房权证登记面积				土地使用权证号		土地使用权面积		土地使用权性质及用途											
山东汇森投资担保有限公司																							
房屋	通风、采光			结构	楼层		檐高	用途	成新	建筑面积			基础	墙体	屋面	圈梁	结构柱	门	窗	地面	内外墙		
	良	一般	差		层数	层次				长	宽	m <sup>2</sup>											
	✓				18	1-2																	
配套:				供水	✓	排水	✓	供电	✓	供暖	<input type="checkbox"/> 自备 <input type="checkbox"/> 集中	供气											
实物状况										房屋平面示意图										土地平面示意图			
										室内		1号高层楼下1-2层面积: 2142.52m <sup>2</sup>  2号高层楼下1-2层面积: 1662m <sup>2</sup>											
										室外													
其他		2号楼. 砼楼梯, 不锈钢扶手. 1-2F/18, 部分公用景观房																					
		1号楼 砼楼梯 不锈钢扶手 1-2F/18 部分公用景观房																					

房屋所有权人:

申请人:

评估机构:

委托机构:

联系电话:

联系电话:

李明

刘明



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102305317238A

名称 山东三鑫房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市市中区经二路229号金茂大厦11楼1101

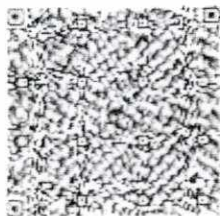
法定代表人 程新军

注册资本 贰佰叁拾万元整

成立日期 1997年11月24日

营业期限 1997年11月24日至 年 月 日

经营范围 工程造价、工程造价咨询(以资质证书为准);房地产经纪;土地评估;房地产中介服务;土地估价;土地规划;土地调查;土地项目推介;建设工程造价咨询;招投标代理;编制房地产生行业研究报告;其它服务(以上经营范围须经依法核准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年07月26日

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：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军  
(执行事务合伙人)

住所：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

统一社会信用代码：91370103267181728X

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]114 号

有效期限：2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 30 日

发证机关(公章)

二〇一八年六月一日



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. 3720160195

姓名 Full name

卞明霞

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

372922197502080384

注册号 Registration No.

3720160195

执业机构 Employer

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司菏泽分公司

有效期至 Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 Bearer's signature



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. 3720140152

姓名 Full name

李欣

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

372901198610018962

注册号 Registration No.

3720140152

执业机构 Employer

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司菏泽分公司

有效期至 Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 Bearer's signature

